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 bílskúrslóðir sem tilheyra lóðarhöfum nr. 23 og 29 við Víðigrund. Í breytingunni fellst að lóð nr. 25 við Víðigrund og bílskúrslóðirnar tvær verði stækkaðar um u.þ.b 63 cm hver til vesturs svo að bílskúrslóð sem tilheyrir lóð nr. 23 fari úr 70 m² í 81,5 m², bílskúrslóð 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 bílskúrinn 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 bílskúrslóðum 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 uppdrættir 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 bílskúrslóðum Víðigrundar 23, 25 og 29. Lóðamörk Víðigrundar 9 liggja að áður greindum bílskúrslóðum og vegna þessa gerum við athugasemd við deiliskipulag lóðanna. Samkvæmt teikningum þá er gert ráð fyrir að gaflveggir 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 bílskúrslóðunum eins og er lagt er fram í breytingu á deiliskipulagi ef bílskúrarnir verða færðir um 3 metra neðar á lóðina. Lengd bílskúrslóðar 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 Víðgrundar 9 nánast óbreyttu og koma í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 bílskúrarnir 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.

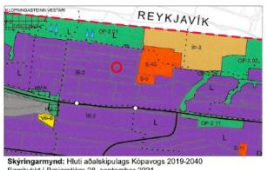
Úr tölvupósti Unnsteins hönnuðar, dags: 19. október 2023
„Lóðahafar Víðigrundar 23, 25 og 29 eru tilbúin að samþykkja færslu bílskúra um 1.5m frá lóðarmörkum Víðigrundar 9 og annað í beiðni um breytingu á deiliskipulagi haldist óbreytt.“

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 uppdr. 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Deiliskipulag: Viðigrund 1-55 m.s.br., mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarráði 21.september 1989 og í bæjarstjórn 26. september 1989

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Viðigrund 23, 25 og 29, mkv. 1:1000

Deiliskipulag Viðigrundar 1-55
Viðigrund 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

Greinargerð:

Í breytingunni felst að lóð nr. 25 við Viðigrund og bílskúrslóðirnar tvær, vestan megin sem tilheyra lóðarhöfum nr. 23 og 29, verði stækkaðar um u.þ.b 63 cm hver til vesturs svo að bílskúrslóð sem tilheyrir lóð nr. 23 fari úr 70 m² í 81,5 m², (lóð alls fer úr 457 m² í 468,5 m²) bílskúrslóð sem tilheyrir lóð nr. 29 fari úr 68 m² í 79,5 m² (lóð alls fer úr 458 m² í 469,5 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 bílskúrinn stendur innan lóðarmarka viðkomandi húss. Hæð skúranna verður 3,25m. Stærð bílskúra í deiliskipulagi er 24,8m² og verður 37,6m² eftir breytingu. Núverandi nýtingarhlutfall (með 24,8 m² óbyggðum bílskúr) 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.

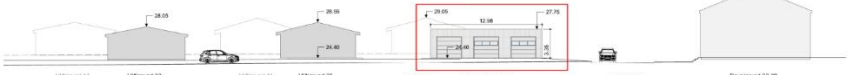
Ferill máls:
Á fundi skipulagsráðs þann 3. júlí 2023 var lögð fram tillaga Unnsteins Jónssonar byggingarfræðings dags. 29. júní 2023 f.h lóðarhafa lóðanna nr. 23, 25 og 29 við Viðigrund um breytingu á deiliskipulagi. Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 9, 11, 27 og 31 við Viðigrund og nr. 23, 25, 27 og 29 við Reynigrund.

BREYTT DEILISKIPULAG
KYNNINGUPPDRÁTTUR

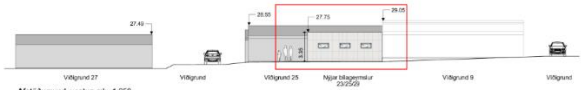
Kópavogi, dags.,

Auður D. Kristínardóttir
skipulagsfulltrúi

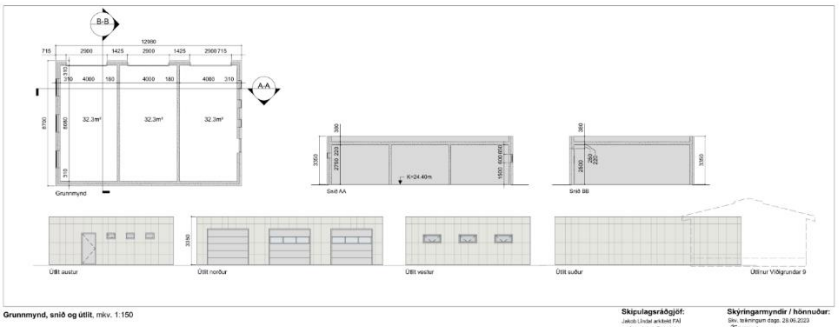
Skýringar
Mörk skipulagssvæðis
Mörk breytingar
Lóðamörk



Afstöðumynd, norður, mkv 1:250



Afstöðumynd, vestur, mkv 1:250



Grunnmynd, snið og útlit, mkv. 1:150

Skipulagsráðgjöf:
Jakob Líndal arkitect FAI
netfang: jakob@alark.is

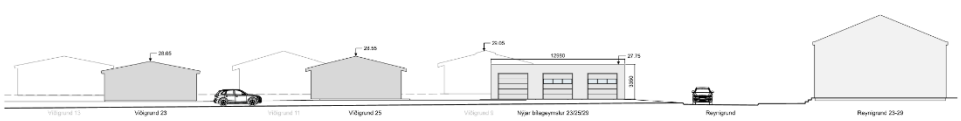
Skýringarmyndir / hönnuður:
Sími, tölvupóst dags. 28.06.2023
/Formut
Unnsteinn Jónsson, byggingafræðingur BFI
netfang: formaprostur@gmail.com

KÓPAVOGSBÆR Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Nóvember 2017 / 2021

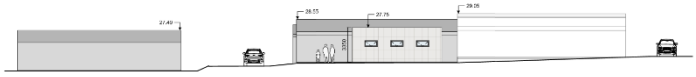
A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

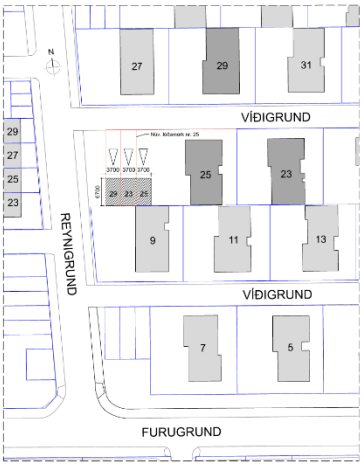
Fylgiskjal 2
Uppfærður uppdráttur dags. 3.11.23



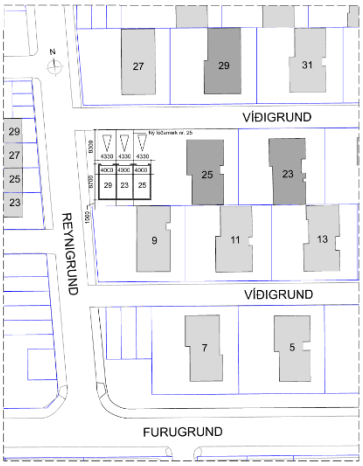
Austurhlutar norður 1:200



Austurhlutar vestur 1:200



Núverandi skipulag, aðstöðumynd 1:500



Skipulag eftir breytingar, aðstöðumynd 1:500

Byggingarlýsing

Víðigrund 23, 25 og 29, 200 Kópavogur

Landnúmer: L116328, L116330, L116333
Fastanúmer: F2280337, F2280836, F2280340
Staðgreinir: 1006-1-80500230, 1006-1-80500250, 1006-1-80500290

Núverandi bílastæði:

Nr	íbúð-lóð	bílageymsla-lóð	samtals m²
23	398.0	58.45	456.5
25	453.0		453.0
29	398.0	58.45	456.5

Lóðastærðir eftir breytingu:

Nr	íbúð-lóð	bílageymsla-lóð	samtals m²
23	398.0	80.00	468.0
25	470.4		470.4
29	398.0	80.00	468.0

Stærðir íbúða og bílageymsna eftir breytingu:

Nr	íbúð	b.bílageymsla	samtals m²	nýting-gólffleti
23	131.1	37.7	168.8	0.36
25	133.4	37.7	168.1	0.36
29	136.0	37.7	173.7	0.37

Almennt
Unnið er að nýrri lóð fyrir bílageymslum. Innkeyrslur eru lóðir er frá norðurhlíð. Gert er ráð fyrir hellum á flötinni við bílageymslur til að bílamerkum.

Helstu forsendur fyrir bílageymslur

Grunnflötur: 112.6m²

Grunnmál: 389.6m²

Brúttómál: 112.6m²

Stoðveggmál: 314.125m²

Gólfkóti er 24.40m

Burðarvirki

Hús úr steinsteypu á á pappaþil fylltrogi á bæðarhæðum botni.

200mm sökklar og 120mm þakplata eru steibstyrkt og jarðbrotin steinsteypa. Stöðkar eru einangraðir að innan með 100mm XPS einangr.n. Þrettfir jaðveggir eiga að sökkkum sö innan- og utanverðu. Undir bílplötur er einangraðar með 100mm XPS. Dempaðra er eitpæ.

Útveggir eru steinsteypt, jarðsteinir og einangraðir skv. kröfum byggingareglugerðar.

Innveggir eru steinsteypt og jarðsteinir skv. kröfum byggingareglugerðar.

Loftplata er steinsteypt. Hönnuð er á ofanverðu mæliaðfaldsk. 200mm flæðimæle einangrar. EPDC disk er á efsta hæð gæti og eiginleiki. Innskot er ~40.

Klæðningar innanhúss

Innveggir og loft eru pússuð.

Hurðir og gluggar

Hurðir og gluggar eru úr álfóð sem uppfylla alar kröfur byggingareglugerðar, gler – Ug / samræmt vöttmæli.

Upphitun

Ofnar eru notaðir til upphitunar.

Loftræsing

Ríkjum eru náttúrulegar loftræsi um hurðir og gluggga og líka upp á þak í nr. 23.

Eldvarnir

Handslökkvitæki er staðsett á viðeigandi stöðum og reykskynjari er í allum rýmum.

Annað

Í öll rými komi náttúrlit af vélbúnaði í gæ?.

Frágangur og lagni tengjast núverandi lagnum á svæðinu.

Gert er ráð fyrir tengiljósnæk vegna hleðslu, varðaða í öllum bílageymslum.

Komið verði fyrir 3 gluggum á austurhlíð bílageymslu nr. 29

Komið verður fyrir hurð og gluggum á austurhlíð bílageymslu nr 25

U-gildi einstakra byggingarhluta:

Byggingarhluti	Leyfð hámark U-gildis (W/m²K) TS350	Reiknað U-gildi (W/m²K)
Þak	0.2	0.14
Útveggir	0.4	0.35
Gluggar	2.0	1.88
Hurðir	3.0	2.05
Botnplata	0.3	0.23

Endurskoðun: Dags:

Víðigrund 23, 25 og 29

Bílageymslur, Víðigrund 23, 25 og 29, 200 Kópav.

Landnúmer: L116328, L116330, L116333
Staðgreinir: 1006-1-80500230; 1006-1-80500250; 1006-1-80500290;

Aðaltelkning

Efni: Aðalúðumyndir
Mælikvarði:
Stærðarheiti: A2
Hannað/teiknað: UJ
Dagsetning útgáfu: 11032023

Númer teikninga:

iForma

Lindarsmári 33, 201 Kópavogur, kt. 590190-2365,
sími: 8970616, netfang: forma@iforma.is

Umsjónarm: Jónasar, byggingafr. MFI, kt. 240854-3129
Gæðaeftirlitsáætlun byggingarhluta á hönnunarstigi er á vefsvæði iforma

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 bílskúrslóðum Víðigrundar 23, 25 og 29.

Lóðamörk Víðigrundar 9 liggja að áður greindum bílskúrslóðum og vegna þessa gerum við athugasemd við deiliskipulag lóðanna.
Samkvæmt teikningum þá er gert ráð fyrir að gaflveggir 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 bílskúrslóðunum eins og er lagt er fram í breytingu á deiliskipulagi ef bílskúrarnir verða færðir um 3 metra neðar á lóðina.
Lengd bílskúrslóðar 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 Víðgrundar 9 nánast óbreyttu og koma í veg fyrir áður talin áhrif á útvegg, girðingu og gróður.

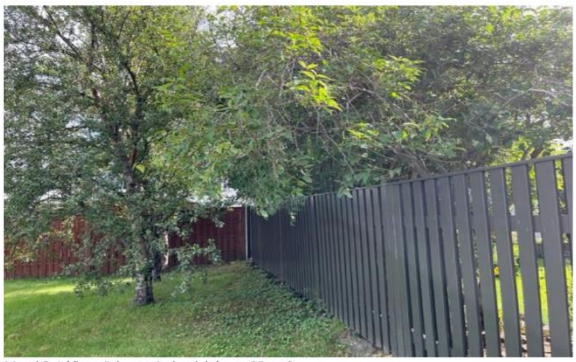
Við vonum um jákvæð viðbrögð og það sé hægt að verða við þessari málamiðlun sem við leggjum fram.

Eigendur Víðigrundar 9,
Jón Baldvin Pálsson og Kristín Sigurðardóttir

Viðauki: Myndir

Mynd. 1 Bílskúrslóð Víðigrundar 23, 25 og 29.
Brúna grindverkið tilheyrir húsi 25 og nær inná bílskúrslóð.
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. Bílskúrslóð Víðigrundar 23, 25 og 29.
Hvíti 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 átt að bílskúrslóðum 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026