Víðigrund 23

Umsókn um óverulega breytingu á deiliskipulagi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

16. júní 2022
2111359/SS/BSE

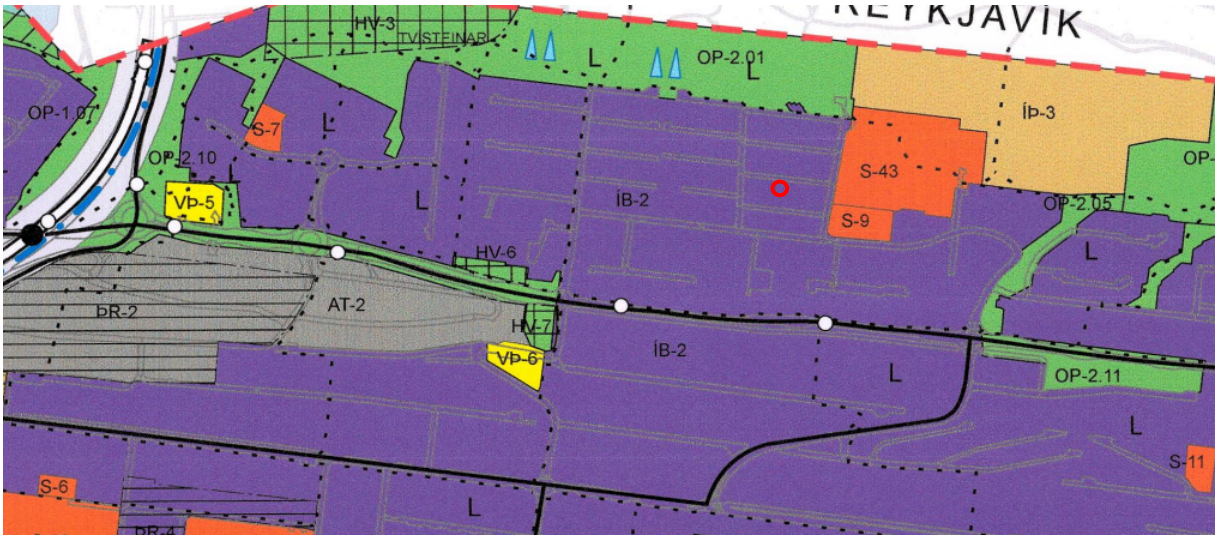
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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.“

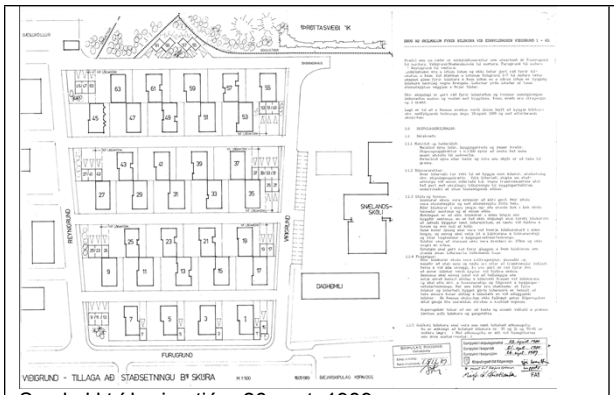


Mynd 1: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppdráttur.

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 austurhlið 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

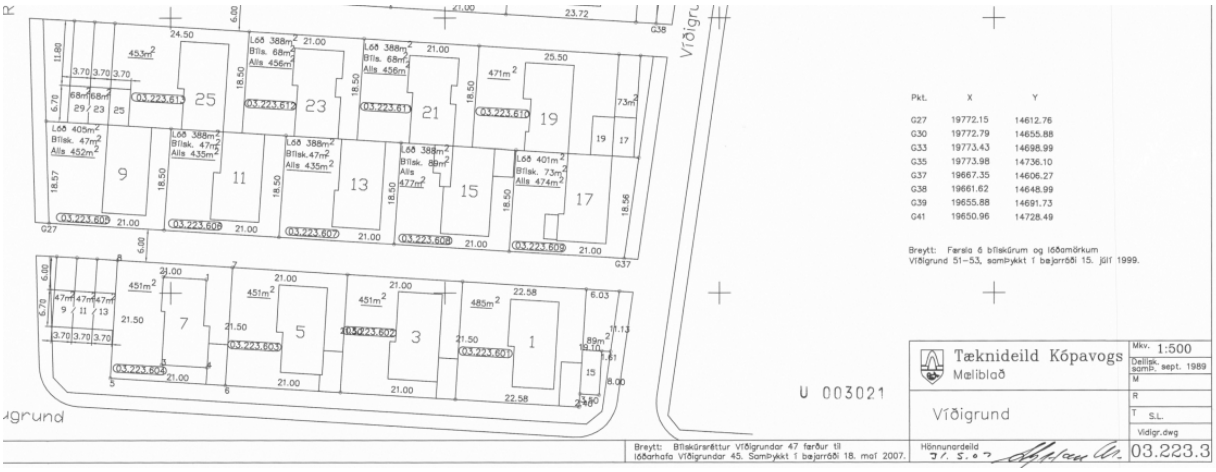


Samþykkt í bæjarstjórn 26.sept. 1989

Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs

Mæliblað

Mæliblað samþykkt í bæjarráði 18. maí 2007



Skráning í fasteignaskrá.

Íbúðarhúsalóð, einbýlishús, byggingarár 1976.
Byggingarreitur 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)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Víðigrund 23

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065937	01 0101	Einbýlishús	1976	131,1 m2	75.850.000	11.400.000	56.850.000	96.100.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116329	Íbúðarhúsalóð	456,0 m²	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-Víðigrund 23. Breytt deiliskipulag.
Lagt fram að nýju erindi Sigríðar Arngrímsdóttur arkitekts dags. 21. október 2021 f.h. lóðarhafa Víðigrundar 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 Víðigrundar 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 Víðigrundar 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.

12.2111359-Víðigrund 23. Breytt deiliskipulag.
Lagt fram á ný erindi Sigríðar Arngrímsdóttur arkitekts dags. 21. október 2021 f.h. lóðarhafa Víðigrundar 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 Víðigrundar 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 Víðigrundar 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

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 Víðgrundar 25 en slík breyting ætti að fela í sér samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda um forsendubrest að ræða fyrir eigendur í Víðgrund 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 bílastæðaþörf, 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 samþykkti skipulagsráð á fundi sínum 31. janúar 2022 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhögum 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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 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."

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 bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun telur skipulagsdeild að engar neikvæð umhverfisáhrif verið af aukinni umferð og bílastæðaþörf.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

„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 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.“

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 götumynd 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 ámóta 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. fyrirliggjandi tillögu þá er lágmarks gröftur út fyrir vegg 1-2 metrar samkvæmt hefðbundnu graftrarplani 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 ennfremur. 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.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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 bil á milli bygginga þar sem brunaálag er undir 780 MJ/m2 gólfflatar 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 gólfflatar 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/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 nýtingahlutfall 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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 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 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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 bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun telur skipulagsdeild að engar neikvæð umhverfisáhrif verið af aukinni umferð og bílastæðaþörf.

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 götumynd 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Víða, hvort sem um er að ræða á deiliskipulöguðm 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.

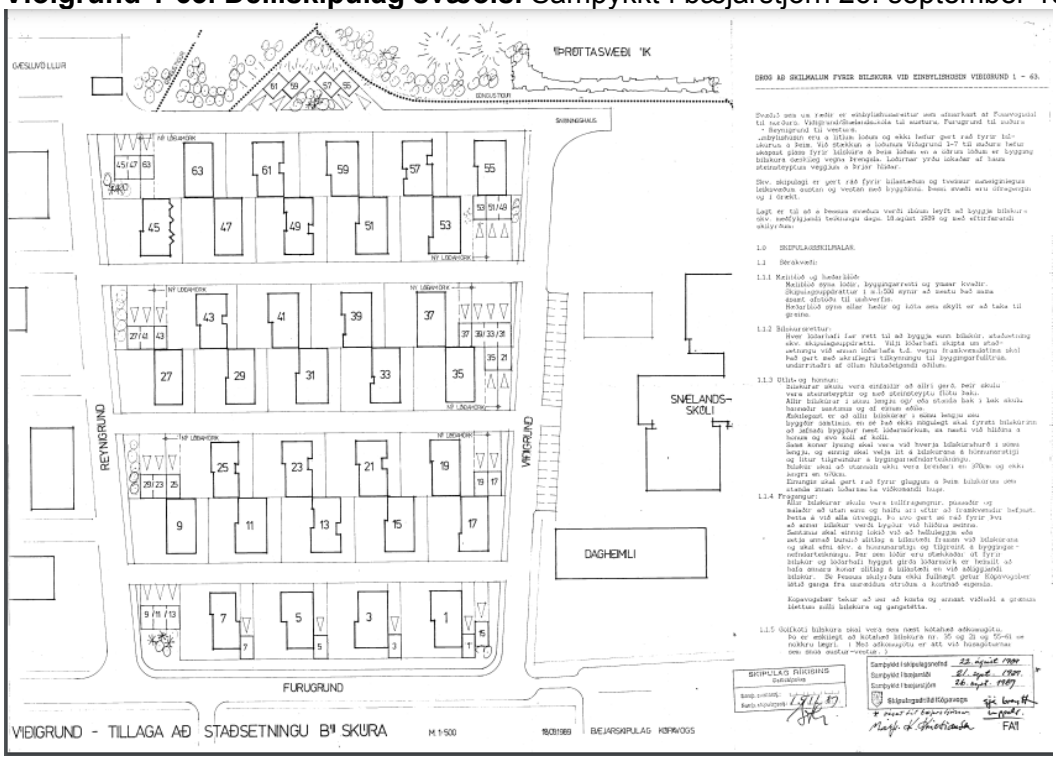
4) Niðurstaða umsagnar skipulagsráðs dags. 20. júní 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

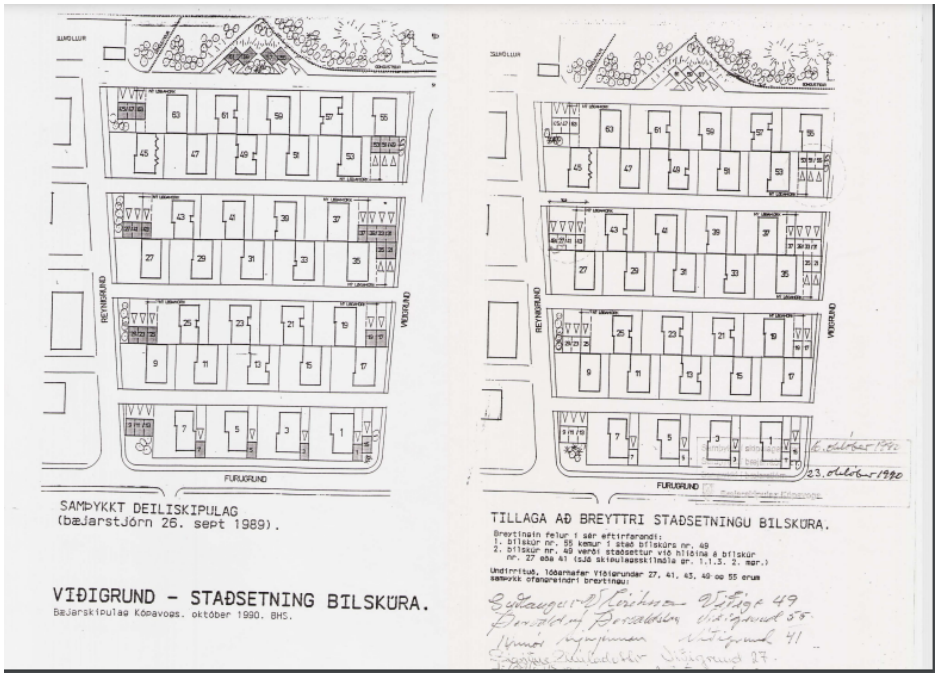
Víðigrund. Heildarskipulag og skilmálar, samþykkt 1971

Vísað er í byggingaskilmála Snælandshverfis, samþykkta í bæjarstjórn í september 1971 en þar kveður á um forsendur og markmið tillögunnar og nánari útfærslu á skilmálum.

Víðigrund 1-63. Deiliskipulag svæðis. Samþykkt í bæjarstjórn 26. september 1989.



Víðigrund 1-63. Bílskúrar, breytt staðsetning. Óveruleg breyting. Samþykkt 23. október 1990.

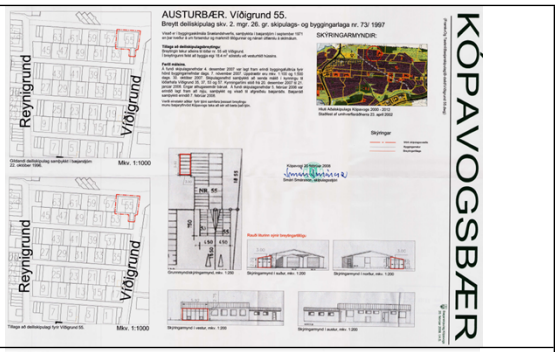


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Víðigrund 55

Óveruleg breyting á DSK
Samþykkt í bæjarráði 7. febrúar 2008

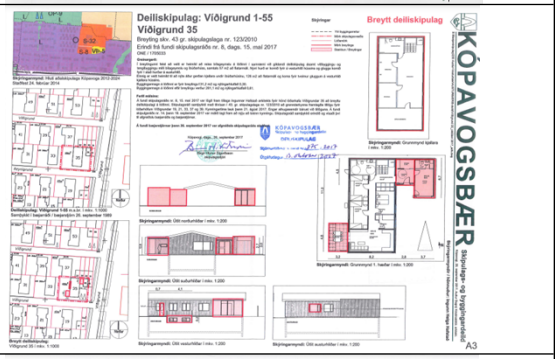
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:
Breytingin tekur aðeins til lóðar nr. 55 við Víðigrund.
Í breytingunni felst að byggja eigi 18.4 m^2 sólstofu við vesturhlið hússins.



Víðigrund 35
Óveruleg breyting á DSK
Samþykkt 26. september 2017
B-deild 13. okt. 2017

ONE / 1705033

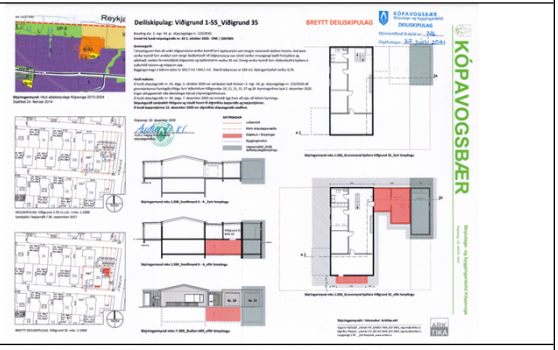
Greinargerð:
Í breytingunni felst að veitt er heimild að reisa bílageymslu á lóðinni í samræmi við gildandi deiliskipulag ásamt viðbyggingu og tengibyggingu milli bílageymslu og íbúðarhúss, samtals 57 m2 að flatarmáli. Nýrri hurð er komið fyrir á vesturhlið hússins og glugga komið fyrir í stað hurðar á austurhlið.
Einnig er veitt heimild til að nýta áður gerðan kjallara undir íbúðarhúsinu, 128 m2 að flatarmáli og koma fyrir tveimur gluggum á vesturhlið kjallara hússins.
Byggingarmagn á lóðinni er fyrir breytingu131,2 m2 og nýtingarhlutfall 0,30.
Byggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 281,1 m2 og nýtingarhlutfall 0,61.



Víðigrund 35
Óveruleg breyting á DSK
Samþykkt 22. desember 2020
B-deild 22. júní. 2021

ONE / 2007805

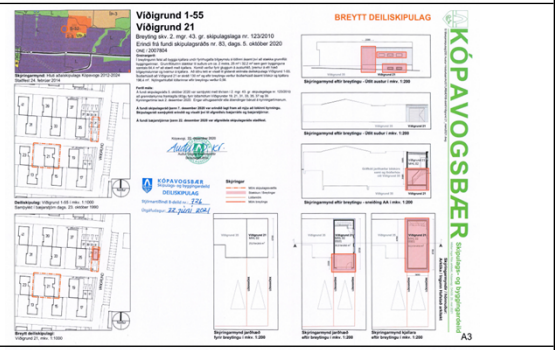
Greinargerð:
Í breytingunni felst að undir bílgeymsluna verður komið fyrir kjallararými sem tengist núverandi kjallara hússins. Auk þess verður komið fyrir anddyri sem tengir íbúðarhúsið við bílgeymsluna svo rýmið verður innangengt bæði frá kjallara og aðalhæð, heildar fermetrafjöldi bílgeymslu og kjallararýmis verður 95 m2. Einnig verður komið fyrir útidyrahurð á kjallara á suðurhlið 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.



Víðigrund 21
Óveruleg breyting á DSK
Samþykkt 22. desember 2020
B-deild 22. júní. 2021

ONE / 2007804

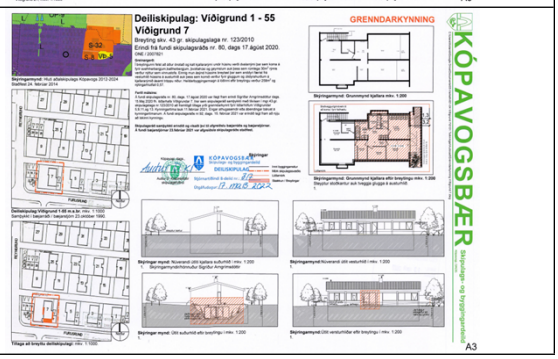
Greinargerð:
Í breytingunni felst að byggja kjallara undir fyrirhugaða bílgeymslu á lóðinni ásamt því að stækka grunnflöt byggingarinnar. Grunnflöturinn stækkar til suðurs um ca. 2 metra, 25 m² í 32,2 m² sem gerir byggingunna samtals 64,4 m² að stærð með kjallara. Komið verður fyrir gluggum á austurhlið, þremur á efri hæð bílgeymslunnar 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.



Víðigrund 7
Óveruleg breyting á DSK
Samþykkt 23. febrúar 2022
B-deild 17. mars 2022

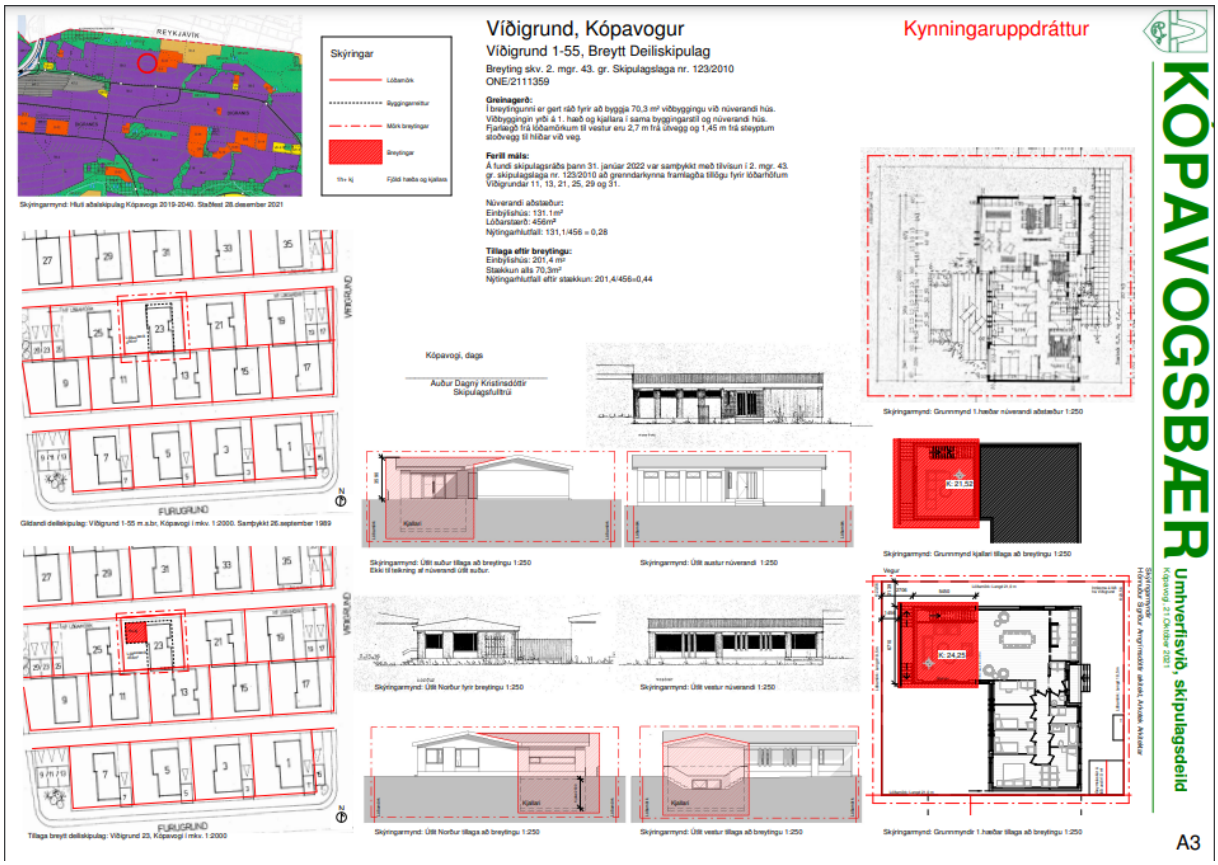
ONE / 2007821

Greinargerð:
Í breytingunni felst að áður ónotað og kalt kjallararými undir húsinu verði dvalarrými þar sem koma á fyrir svefnherbergjum,baðherbergjum, þvottahúsi og geymslum auk þess sem rúmlega 30m^2 rýmis verður nýttur sem vinnustofa. Einnig mun ásýnd hússins breytast þar sem anddyri færist frá vesturhlið hússins á austurhlið auk þess sem komið verður fyrir gluggum og útidyrahurðum á kjallararými ásamt tröppu niður. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 258m^2 og nýtingarhlutfall 0,57.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kynningaruppdráttur, grenndarkynning



Víðigrund
Upphaflegt heildarskipulag frá 1971

Skráning í fasteignaskrá

Víðigrund 23

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065937	01 0101	Einbýlishús	1976	131,1 m2	75.850.000	11.400.000	56.850.000	96.100.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116329	Íbúðarhúsalóð	456,0 m²	1000-1-93500230

Víðigrund 21

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065936	01 0101	Einbýlishús	1975	191,6 m2	85.900.000	13.450.000	56.100.000	108.100.000
F2065936	010101	Íbúð	1975	130,0 m2			56.100.000	
F2065936	020101	Bílskúr	2021	61,6 m²				

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116328	Íbúðarhúsalóð	456,0 m²	1000-1-93500210

Kjallari undir bílgeymslu Víðigrundar 21

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Víðigrund 19

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065934	**01 0101**	**Einbýlishús**	**1978**	**175,2 m2**	**91.250.000**	**13.450.000**	**80.950.000**	**115.050.000**
F2065934	010101	Einbýli	1978	147.5 m2			70.950.000	
F2065934	020101	Bílskúr	1991	27.7 m2			10.000.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116326	Íbúðarhúsalóð	471,0 m²	1000-1-93500190

Víðigrund 25

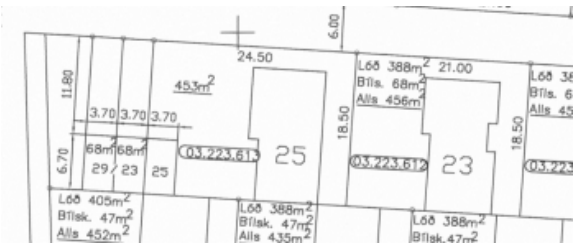
Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065938	01 0101	Einbýlishús	1975	130,4 m2	75.250.000	11.300.000	57.850.000	95.150.000

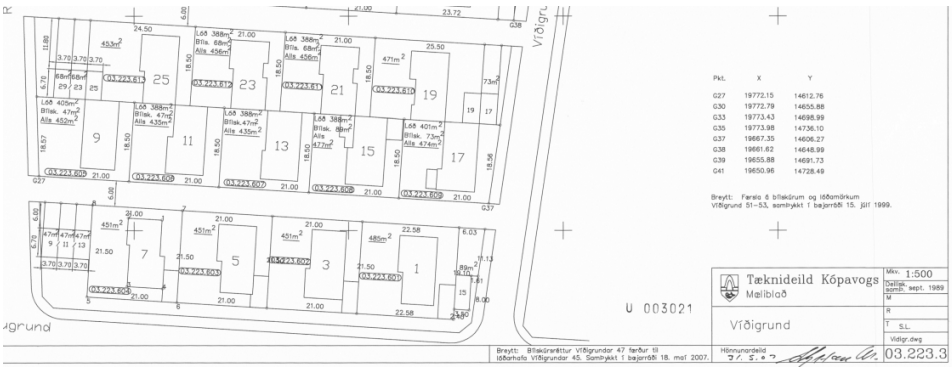
Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116330	Íbúðarhúsalóð	453,0 m²	1000-1-93500250

Víðigrund 53

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065952	**01 0101**	**Einbýlishús**	**1975**	**231,0 m2**	**99.900.000**	**16.350.000**	**99.550.000**	**125.750.000**
F2065952	010101	Einbýli	1975	197.2 m2			86.550.000	
F2065952	020101	Bílskúr	2001	33.8 m²			13.000.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116348	Íbúðarhúsalóð	504,0 m²	1000-1-93500530





Fylgiskjal 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsdeild Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

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 Víðgrundar 25 en slík breyting ætti að fela í sér samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda um forsendubrest að ræða fyrir eigendur í Víðgrund 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 m^2, þ.e. úr 130 m^2 í 200 m^2 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. fyrirliggjandi tillögu þá er lágmarks gröftur út fyrir vegg 1-2 metrar samkvæmt hefðbundnu graftrarplani 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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.

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 ennfremur. 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 gólfflatar og báðar byggingar hafa EI60 útveggi eru 6 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 1 ($K_2$10 B-s1,d0) skv. ÍST EN 13501-1. Það skal tekið fram að íbúðarhús er í efrimörkum þessa brunaálags en það er metið vera um 780 MJ/m^2 gólfflatar skv ÍST EN 1991-1-2. Ef byggingar eru timburklæddar með klæðningum í flokki 2 ($K_2$10 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 kæðningar 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:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

	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 nýtingahlutfall Víðigrundar 23 þar sem um er að ræða niðurgrafna kjallara sem eru að mestu gluggalausir og eru undir um 130 m^2 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 nágranna sinna. Ætla má að ekki verði allir íbúar sáttir ef byggingareitir aðliggjandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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.

Virðingarfyllst,

Unnar Örn Unnarsson
Harpa Steinunn Steingrímsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

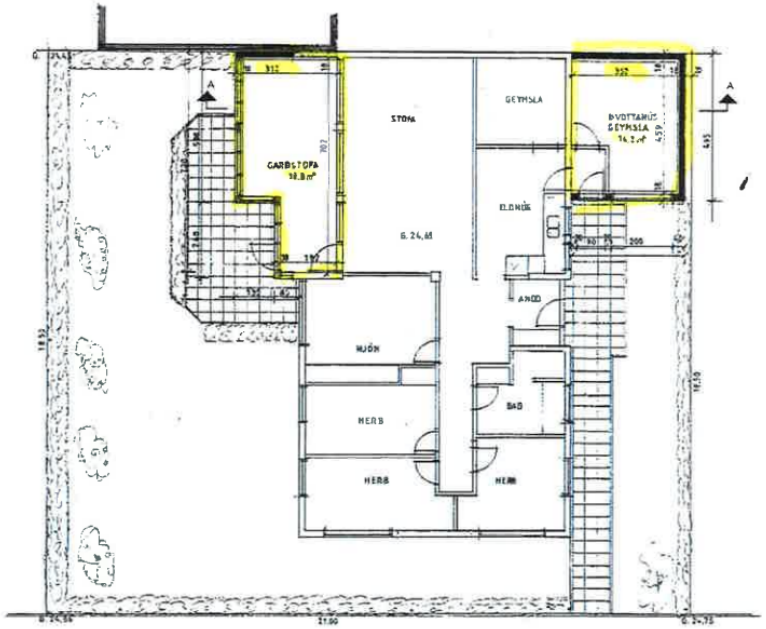
Víðigrund	Stærð íbúðar m2	Stærð bílskúrs m2	Stærð geymslu m2	Stærð lóðar m2	Nýtingar hlutfall		Kjallari	Bílskúr	Kjallari undir bílskúr
1	249,7	35,8		485	0,59		x	x	
3	133	33	33	451	0,44		x	x	x
5	130,4	25,9	26,8	451	0,41		x	x	x
7	127,9			451	0,28				
9	129,2			452	0,29				
11	130,4			435	0,30				
13	126,2			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				

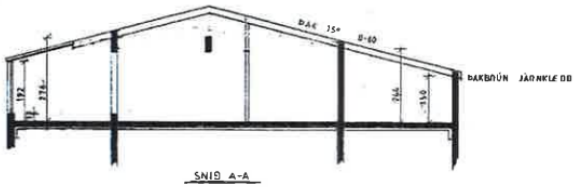
Upplýsingar um stærð eignarhluta og lóða fengnar úr fasteignaskrá á vef Þjóðskrár

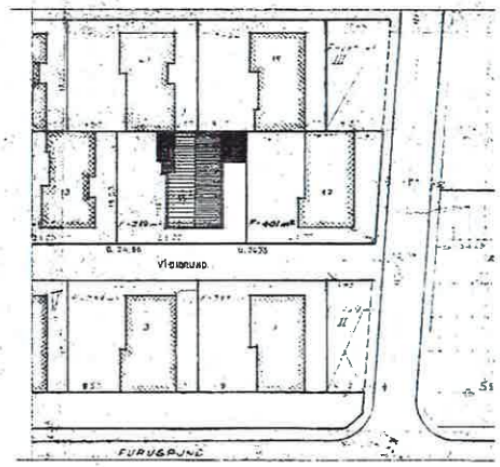
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samþykkt á fundi
byggingarnefndar
Kópavogs
29 MAY 1987
Byggingarfulltrúinn

130696





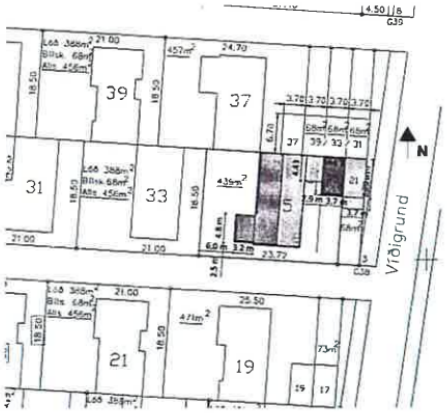


AFSTÖÐUMYND M 1:500

SÓLSTOFA	20,6 m²	48,3 m³
GEYMSLA OFL.	18,3 m²	36,1 m³
SAMTALS	38,9 m²	84,4 m³

VÍÐIGRUND 15. VÍÐBYGGING	
M 1:100	GRUNNMYND GARÐSTOFU, ÞVOTTAHÚS OG GEYMSLU
NR 2	
DAGS MARS. '87	

Skjal sótt af 0000000000, dags: 23.10 2026



AFSTÖÐUMYND 1:500

BYGGINGALÝSING

Húsið er steinsteypt íbúðarhúsnæði og var teiknað af Sigurði Ámundasyni byggingatæknifræðingi árið 1974.
Húsið er á einni hæð en það er kjallari í fullri hæð undir húsinu sem hingað til hefur verið óeinangraðurvar og hefur fram að þessu ekki verið í notkun.
Húsið var upphaflega einangrað að innan en var síðar klætt að utan með loftræstri klæðningu að viðbættri 50 mm einangrun.

FYRRI UMSÓKN (20.11.17)

Sótt er um leyfi fyrir að byggja 15,4 m2 viðbyggingu upp að vesturhlið hússins þannig að alrýmið, stofa/eldhús stækkar sem því nemur. Viðbyggingin verður úr timbri og gleri en hugsanlega borið uppi með stálsúlum.
Undirstaða verður steypt plata en þakið létt, einangrað og með dúk.
Einnig er sótt um að byggja 23,6 m2 bílskúr austan við húsið og 14,3 m2 tengibyggingu milli bílskúrsins og íbúðarhússins en þar verður nýr inngangur. Eldri inngangi verður breytt í glugga.
Sótt er um breytingu á innra skipulagi, anddyrir breytt í herbergi og baðherbergi fært og stækkað og sömuleiðis stóð til að stækka herbergi og fæka. Staðsetning stiga og lyftu er fyrirhuguð nyrst í húsin og þvottahúsið staðsett niður í kjallar.
Ný hurð er staðsett á vesturhlið hússins frá baðherbergi út í garð. Glugga í þvottahúsi á austurhliðinni verður lokað.
Þessar breytingar miðuðust við aðgengi fyrir fatlaða.
Umsókn þessi var samþykkt síðla árs 2017.

NÝ UM SÓKN

Nú er sótt um leyfi fyrir að byggja kjallararými undir bílskúrnum en fordæmi er fyrir slíku í götunni. Einnig verður kjallararými undir millibyggingunni, milli kjallara bílskúrs og kjallara einbýlishúss. Lofthæð í nýjum rýmum verður sú sama og í kjallaran húsins, þ.e. salarhæð 2,68 m.
Innra skipulagi hefur ekki verið breytt samkvæmt fyrri umsókn nema að takmörkuðu leiti. Núverandi inngangur verður óbreyttur en stigi niður í kjallara er minni og á öðrum stað. Nýjar teikningar með umsókninni eru í samræmi við það.
Í geymslukjallara skal vera fast útsog við gólf.

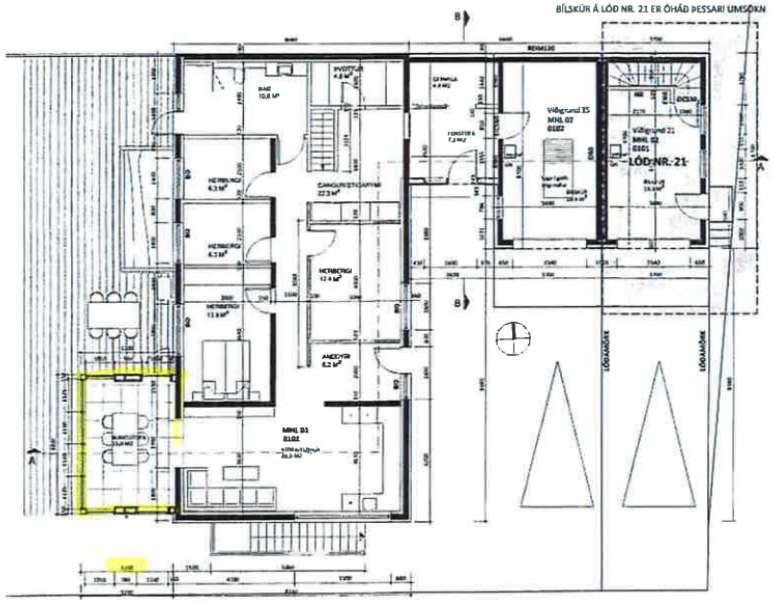
Byggingarfulltrúi Kópavogs
Samþykkt
23. JÚLÍ 2020
S. Hold
275386

Heistu stærðir, matshluti 01

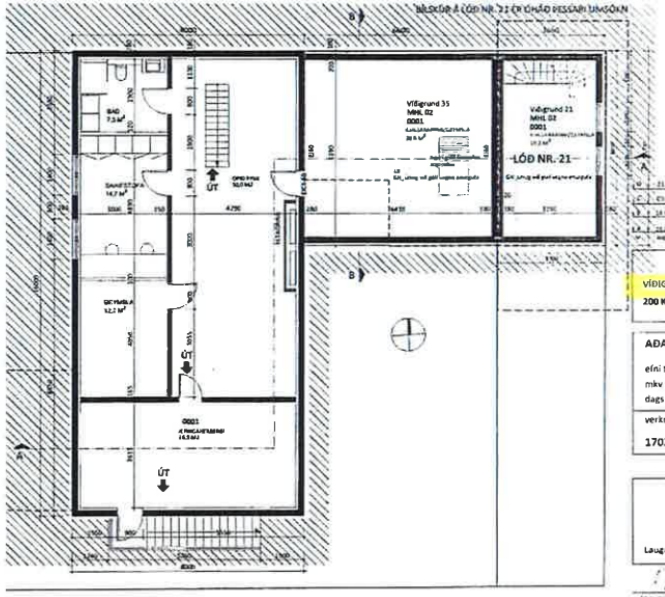
Botnplata:		Brúttórúmmál:	31,6 m3
Kjallan:	Botnflotur: 128,0 m2,	Brúttó rúmmál:	345,6 m3
1. hæð	Brúttóflotur: 158,0 m2,	brúttó rúmmál:	430,2 m3
ALLS:	Brúttóflotur: 284,5 m2	Brúttó rúmmál:	807,4 m3

Heistu stærðir, matshluti 02

Botnplata:		Brúttórúmmál:	4,7 m3
Kjallari:	Brúttóflotur: 43,9 m2,	brúttó rúmmál:	118,5 m3
1. hæð	Brúttóflotur: 23,6 m2,	brúttó rúmmál:	67,5 m3
ALLS:	Brúttóflotur: 67,5 m2	Brúttó rúmmál:	190,7 m3



GRUNNMYND AÐALHÆÐAR



GRUNNMYND KJALLARA

VÍÐIGRUND 35_KJALLARI UNDIR BÍLSKÚR_MHL 02
200 Kópavogur
staðgr.: 93500350
landnr.: 116336

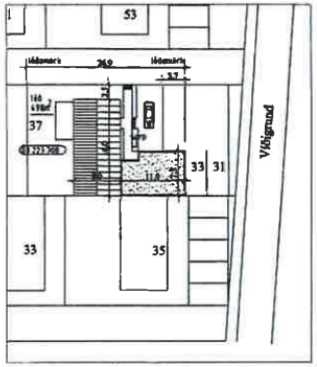
AÐALTEIKNINGAR

efni teikn.:	Grunnmyndir, afstöðumynd og byggingalýsing		
mkv.:	1:100 / 1:50	teiknað:	IH
dags.:	20.11.2017	yfirfarið:	

verknr.:	teikn.nr.:	útg.:
170215VÍDI	10-01	D

ARKTIKA arkitektar
Laugavegur 76_101 Reykjavík
Ingunn Hafliðadóttir / 020661-7469 / 825 3901 / ingunn@arktika.is

Skjal sótt af '0000000000', dags: 23.10.2026



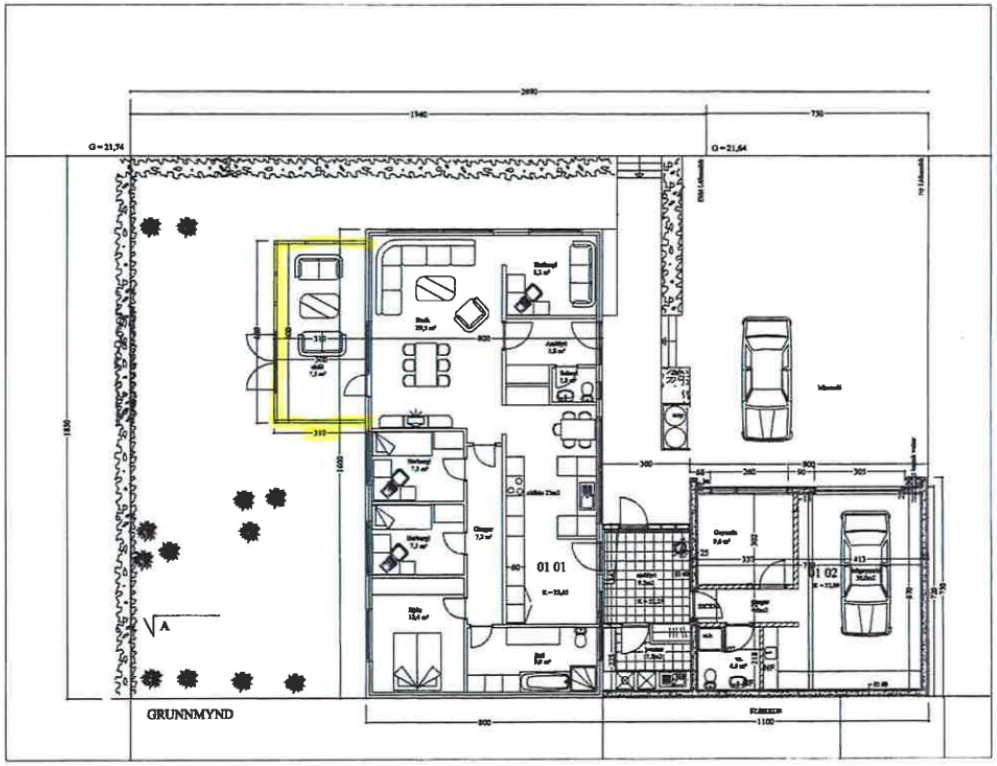
Víðigrund 37

Sótt er um leyfi til byggingar á bílgeymslu og aðdyri (tengibyggingu) við húsið að Víðigrund 37, samkv. uppdrætti þessum. Þegar hefur verið gerð deiliskipulagsbreyting, þar sem lóð nr.37 var stækkuð um 3,7m til austurs.

Byggingarlýsing
Viðbygging er fyrirhuguð staðsteypt úr svaðtilluðum Varmamótum, þar sem miðkjarni er steypa umlukin plasteinangrun hvoru megin.
Sökklar eru úr steypa 200mm.- einangr. með 50mm.plasti hvoramegin.
Gólfplata er einangruð með 75mm.einangrun.
Útveggir í útveggjum er steypa 150mm. með 50mm.ytri plasteinangrun hvoru megin.
Þak er sperruþak (sperrur 48*223) lagt raksþolnum krossviði eða borðklæðningu. Steinullareinangrun -þakull 200mm er í þaki. Þak skal lofta með "loftiðóum" (sjáb. Betk.)þar sem skið er úr þakklæðn. með hringbor yfir sperrum, þannig lofti á milli sperrubila. Að utan er þak klætt viðurkenndum tvöföldum þakpappa eða þakdúk.
Útveggir verða púsaðir og málaðir í ljósum lit. Gler og viður er í aðkomuhlið, aðdyri tengibyggingar.
Eldvarnir verði í samræmi við kröfur byggingar-reglugerðar. Innveggir verði úr kl.fl.1.

Helsta hr. stærðir:
flatarmál fb.húss; 147,2m2
flatarmál tengibyggingu; 18,5m2
flatarmál bílgeymslunn.; 56,8m2

stærð lóðar, 498,0m2
lóðarnýting; 0,45



Byggingarnefnd Kópavogs
Samþykkt
23 MAR 2006
Í umboði byggingarnefndar
byggingarfulltrúi
223030

Breytingar
nr. dags. stið
A 30.03.2006 Útveggir - viðbygging/breytt

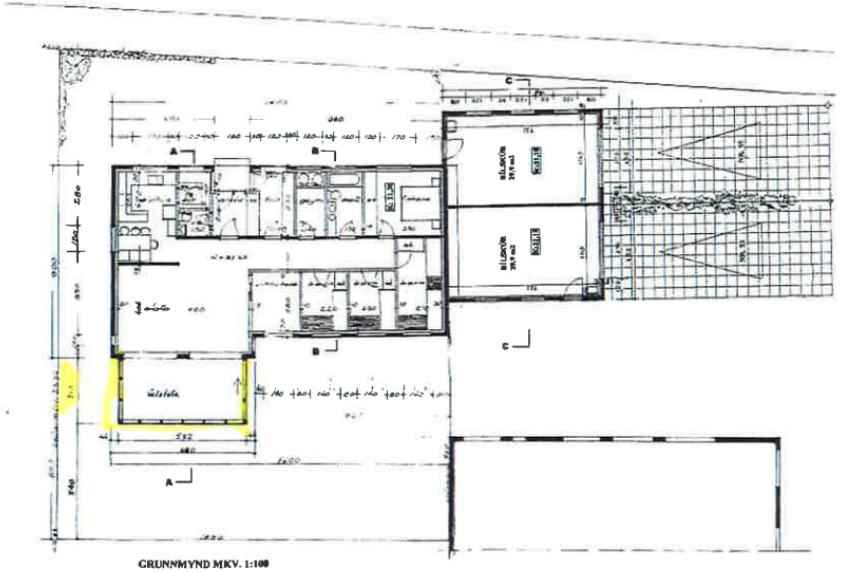
arkitektar ehf.
Ingólfsstræti 5 101 reykjavík
netfang: ragnar@ark.ehf.is gisli@ark.ehf.is sesley@ark.ehf.is
sími: 551-3550 551-1778
Gísli Steinarsdóttir arkitekt FAÍ kt.: 290658-4069
Ragnar Óskarsson arkitekt FAÍ kt.: 151254-5069

Víðigrund 37
Kópavogi

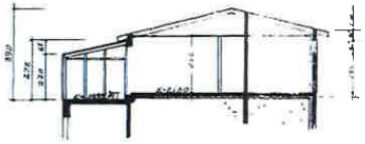
VERKEFNI
Ný bílgeymsla og tengibygging
Aðaluppdráttur
Afstöðum.-grunnmynd

HANNAÐ	AT4
TEIKNAÐ	DRW
DAGS.	28.10.2005
MKV.	1:100
VERKNR.	3002.86
TEIKNNR.	A 1.01

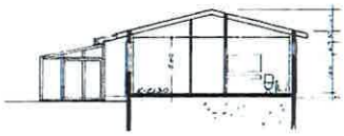
Skjal sótt af '0000000000', dags: 23.10.2026



GRUNNMYND MKV. 1:100



Snið A-A Mkv. 1:100



Snið B-B Mkv. 1:100

241269

Snið C-C Mkv. 1:100

Lýsing

Hús er upphaflega teiknað af Buðlvini Einarssyni 1 mars 1974
Bílskúr er teiknaður 1 mars 2000 af Páli Björgvinsson.
Sólstofa er hern við 1 okt. 2007 af Sveinn Ingólfssyni.

Núverandi íbúðarhús og bílskúr eru steypt með léttu þaki úr timburvirki og með bárujárnsplötum.
Núverandi hús er einangrað að innan og múrað að innan og utan.

Sólstofa verður með burðarvirki úr límtré klæddi utan með dökkbrúnu áli.
Gler er hert öryggisgler.
Sólarvörn í þakgleri er 85 %
Sólarvörn í veggjagleri er 62 %
Einangrunargildi glers er U=1:2 W/klst m2

Stærðir:

	Flatarmál	Rúmmál
Íbúðarhús	133.0 m2	449.0 m3
Sólstofa 0102	18.4 m2	45.0 m3
Bílgeymsla 0103	34.3 m2	100.8 m3
Samtals öll rými	185.7 m2	594.8 m3

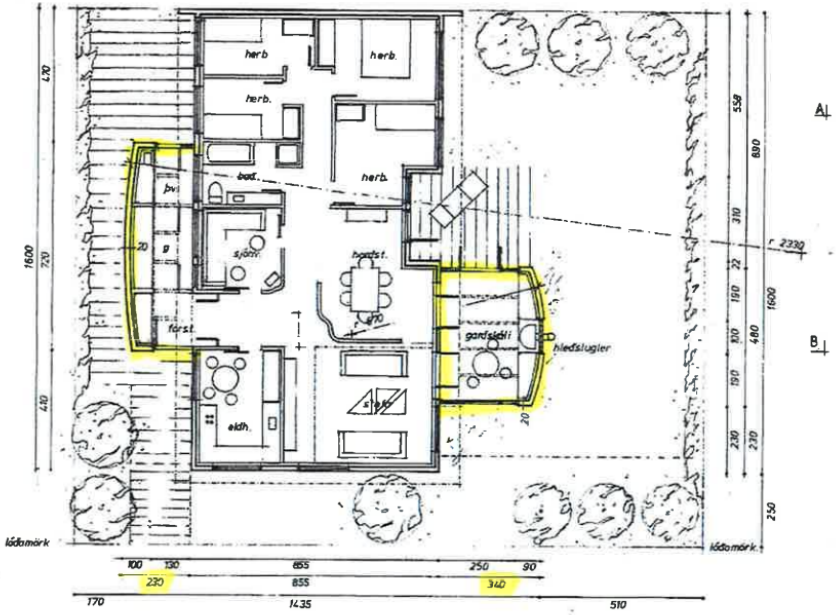
Verkhönnun Verkfræði- og teiknistofa
Kirkjulundi 19 Garðabæ.
Sími 5656900. Fax 5656910.
Veffang: verkhonnun@simnet.is

Nýtingarhlutfall 0.36

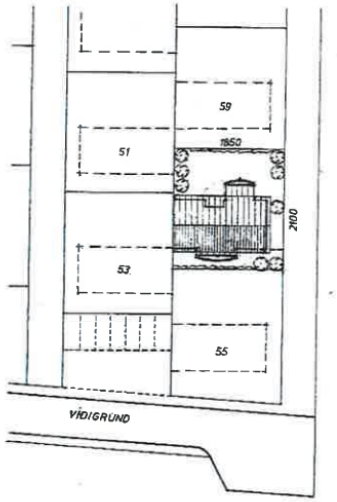
Verkheiti **Viðigrund 55 Kópavogi**

Verkefni nr 720
Teikning nr: 001
Heiti: Grunnmynd og snið
Mælikvarði: 1:100
Dags: 30.10.2007
Hannað: Sveinn Ingólfsson
Samþykkt: Sveinn Ingólfsson kt 141240-4639

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



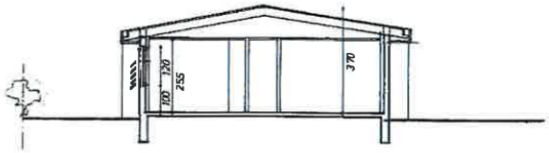
GRUNNMYND



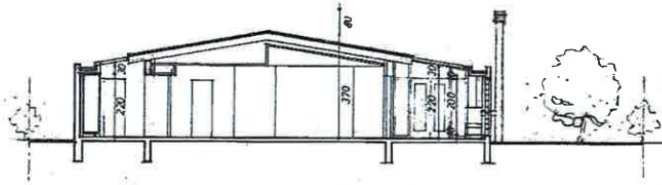
AFSTÖÐUMYND 1:500

Samþykkt á fundi byggingarnefndar Kópavogs
30 APR 1987
Byggingarfulltrúinn

130659



SNIÐ A-A



SNIÐ B-B

NÚVERANDI BRÚTTÓFLATARMÁL	136,8 FERM.
VIÐBYGGINGAR	
GARÐSKÁLI BRÚTTÓFLATARMÁL	16,1 FERM.
FORST. G ÞV.	18,3 FERM.
SAMTALS VIÐBYGGINGAR	34,4 FERM.
SAMTALS ALLT HÚSIÐ	171,2 FERM.

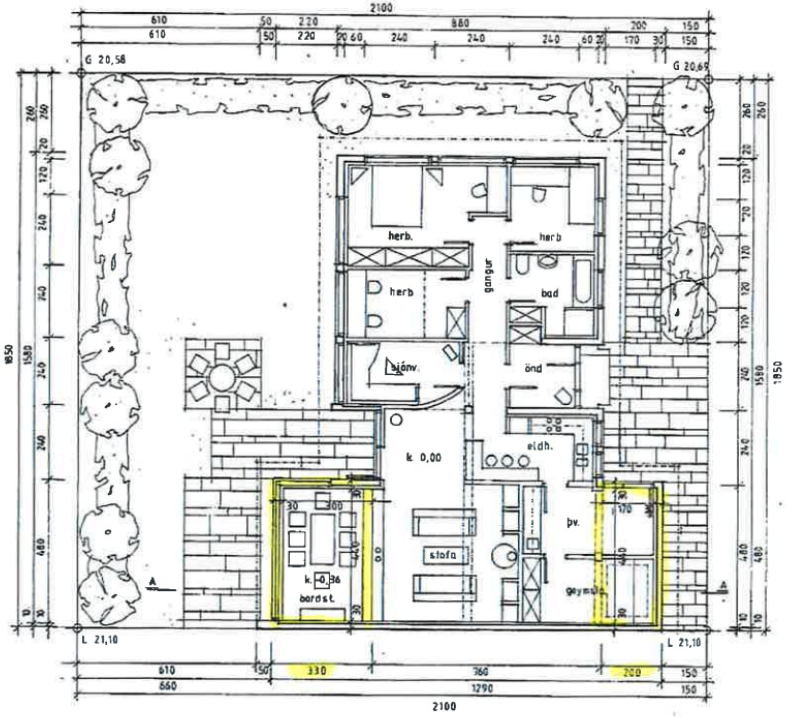
Rb/Sfb					NÚMER
KVARÐI 1:100 1:500	BREYTT				8704
DAGS. MARS 87					
TEIKNAÐ	HANNAÐ				

VÍÐIGRUND 57 KÓP.

AFSTÖÐUMYND GRUNNMYND SNIÐ

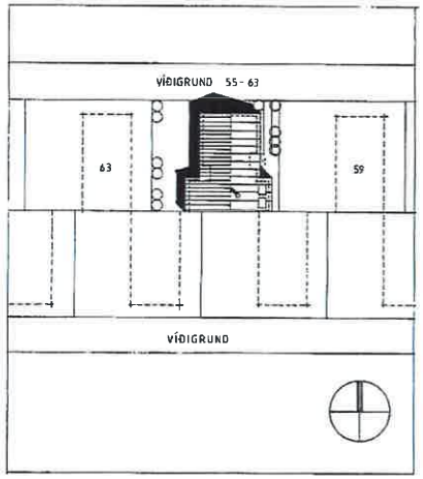
HALLDÓR GÍSLASON arkitekt FAÍ
JÓHANNES ÞÓRÐARSON arkitekt FAÍ

Skjal sótt af '0000000000', dags: 23.10.2026

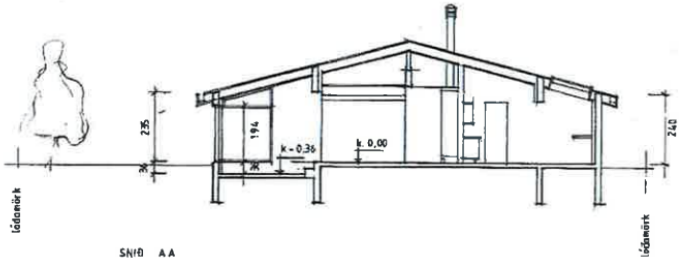


GRUNNMYND 1:100

VEGGIR ÚR STEINSTEYPU
ALLUR FRÁGANGUR SKV.
BRUNAREGLUGERÐ.



AFSTÖÐUMYND 1:500



SNIÐ AA

Samþykkt á fundi
byggingarnefndar
Kópavogs
18 APR 1990
Byggingarfulltrúinn

STÆKKUN

BRÚTTÓ FLATARMÁL BORÐSTOFU	16,5 M^2
BRÚTTÓ FLATARMÁL ÞV OG G	10,0 M^2
SAMTALS	26,5 M^2
BRÚTTÓRÚMMÁL BORÐSTOFU	51,5 M^3
BRÚTTÓRÚMMÁL ÞV. OG G.	26,25 M^3
SAMTALS	77,75 M^3

G L Á M A

VINNUSTOFA SF NORÐURSTÍG 3A 101 REYKJAVÍK SÍMI 17910 FAX (3541)-2143

Rb / Sfb			NÚMER
KVARÐI 1:100 1:500		BREYTT	
DAGS: MARS 1990			00.0
TEIKNAÐ SH		HANNAÐ	

VÍÐIGRUND 61

BYGGINGANEFNDARTEIKNING -
GRUNNMYND - SNIÐ AA - AFSTÖÐUMYND

HALLDÓR GÍSLASON	arkitekt	FA
JÓHANNES ÞÓRÐARSON	arkitekt	FA
SIGURÐUR HALLDÓRSSON	arkitekt	FA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Víðigrund 9 = 129,2/452= 0,29

Víðigrund 11 = 130,4/435= 0,30

Víðigrund 13 = 126,2/435= 0,29

Víðigrund 15 = 231,6/477= 0,49

Víðigrund 17 = 189/474= 0,40

Víðigrund 19 = 175,2/471= 0,37

Víðigrund 21 = 191,6/456= 0,42

Víðigrund 25 = 130,4/453= 0,29

Víðigrund 27 = 129,9/473= 0,27

Víðigrund 29 = 136/456= 0,30

Víðigrund 31 = 130,4/456= 0,29

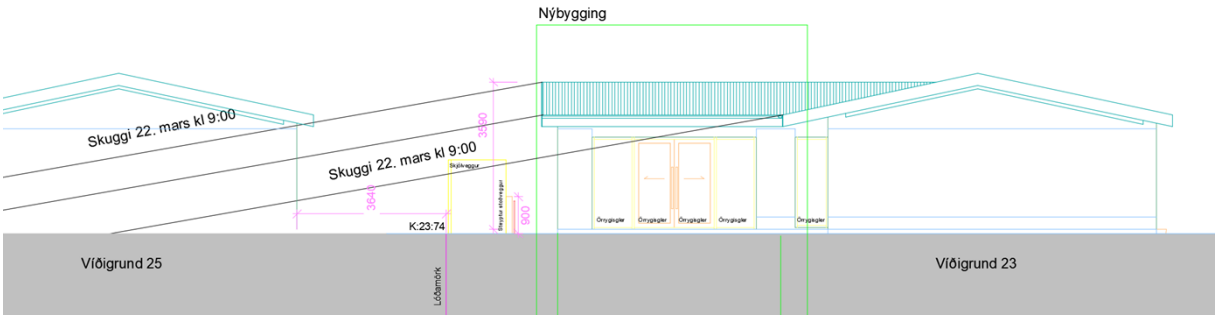
Víðigrund 33 = 122,7/456= 0,27

Víðigrund 35 = 339,7/439= 0,77

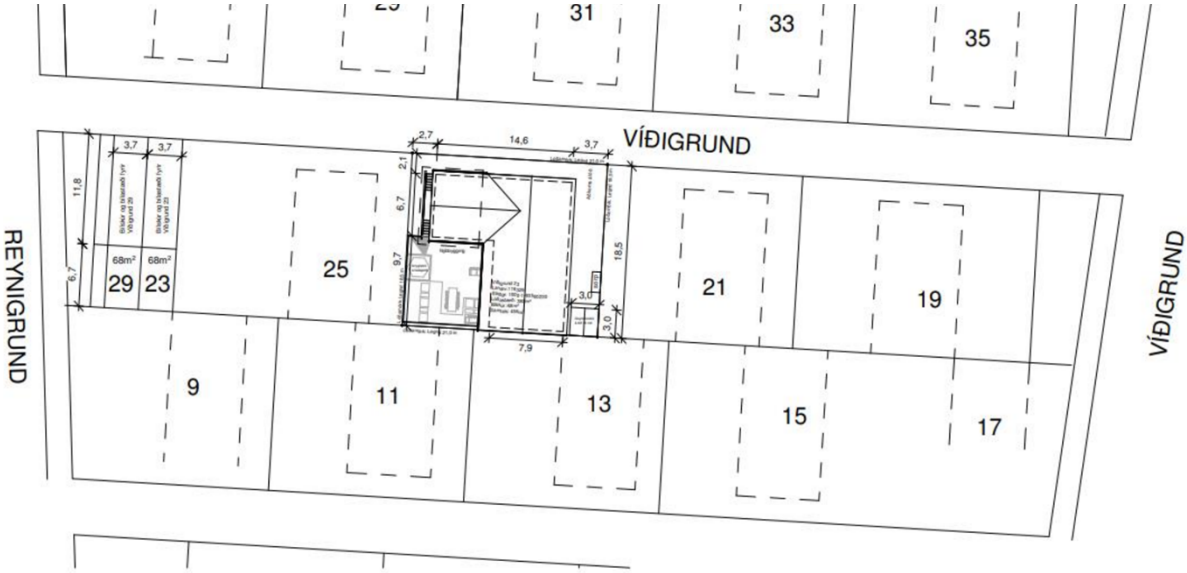
Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Víðigrundar 9 til 21 og 25 til 35 er **0,37** (minnst 0,27 og mest 0,77).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

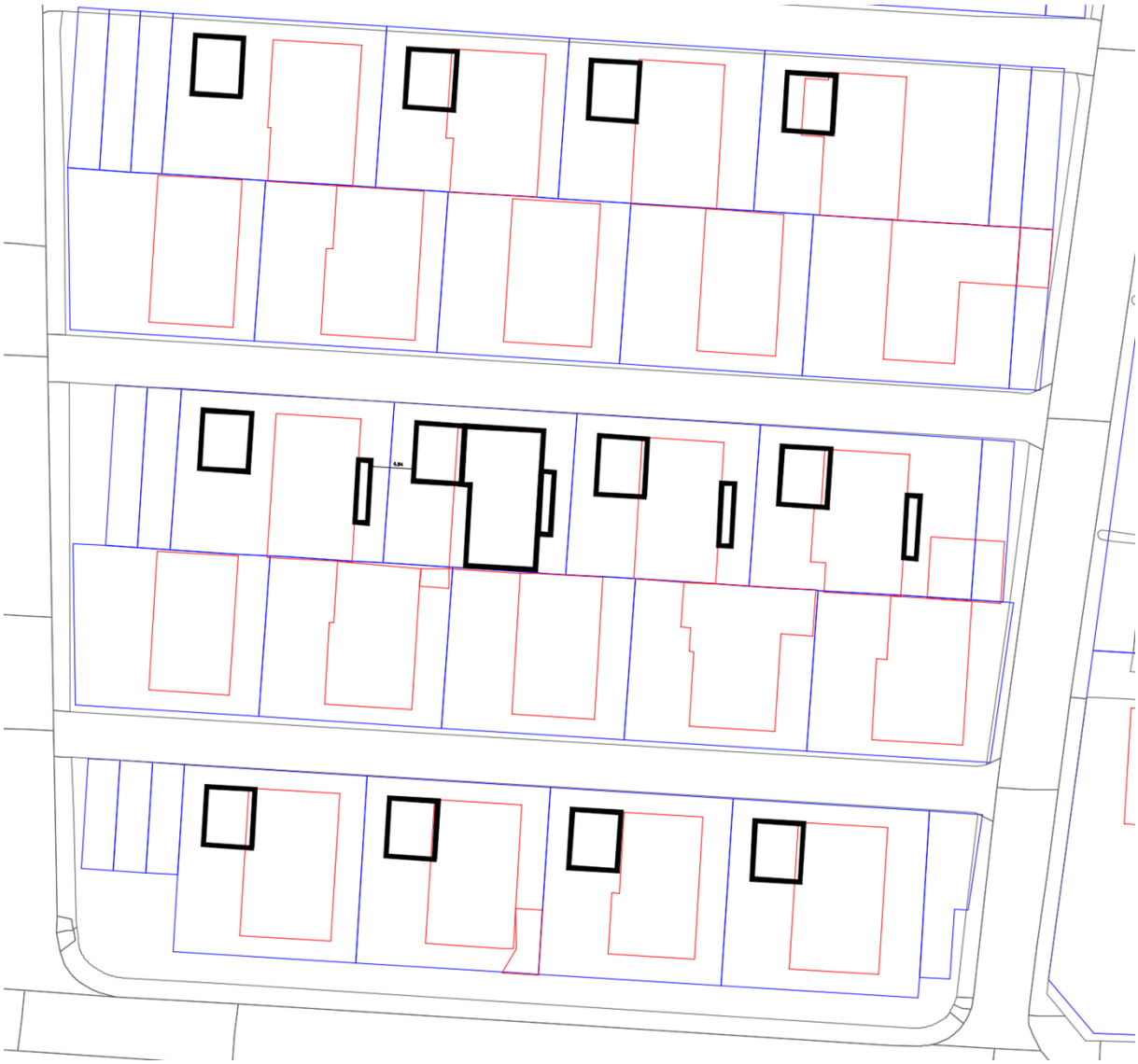
Fylgiskjal 5



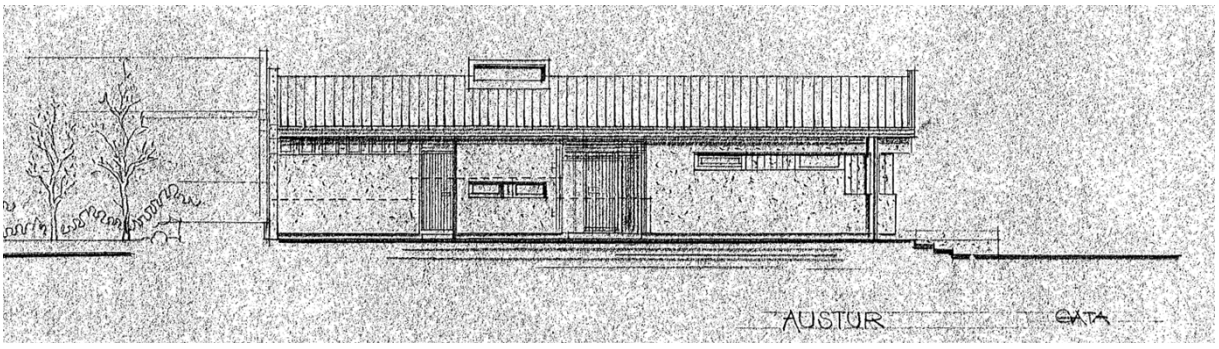
Fylgiskjal 6



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026