

Skipulagsfulltrúi Kópavogs
Auður D. Kristinsdóttir
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

F.h. Eldfoss, Teistunesi 1, 210 Garðabæ, kt. 470584-0689, eigenda lóðarinnar nr. 45 við Digranesheiði, leyfir undirritaður sér að kynna Skipulagsnefnd Kópavogsbæjar tillögu af nýbyggingu á lóðinni, sem fyrirspurnarmál. Um er að ræða raðhús með fjórum íbúðum $N = 492/1118 = 0.44$. Á fundi með Auði D. Kristinsdóttur 8. mars sl. kynnti undirritaður tillöguna með stuttri lýsingu. Auður gat þess að tillögum af nýbyggingum á lóðinni hefði verið hafnað eða vísað frá, m.a. vegna fyrirferðar í umhverfinu, fjölda íbúða, en gert hafði verið ráð fyrir 6 íbúðum og of hárrí nýtingartölu. Þá gat Auður þess að mótmæli hefðu borist, m.a. frá íbúum Tunguheiðar 4, þ.e. nágrannahúss við norðurlóðamörk Digranesheiðar 45. Þá taldi Auður að etv. væri rétt, á þessu stigi málsins, að eigendur kynntu íbúum í Tunguheiði 4 hugmyndir að nýbyggingunni með teikningum og stuttri lýsingu, sem þeir gerðu. Lóðastærð Tunguheiði 4 er 850 m² og $N = 0.48$. Í húsinu eru 4 íbúðir, tvær á jarðhæð og tvær á 2. hæð. Báðir íbúar á jarðhæðinni og annar íbúinn á annari hæðinni gerðu ekki athugasemdir við tillöguna, en hinn íbúinn á efri hæðinni var mótfallinn tillögunni og taldi útsýni frá íbúðinni skert og hafnaði tveggja hæða tillögu af húsi á lóðinni.

Eftir að eigendur húss og lóðar höfðu kynnt sér ástand núverandi húss, kom í ljós, eftir nákvæmt mat, á ástandi hússins að ekki væri fært að nýta það til frambúðar, en nú þegar hefur verið lagður mikill kostnaður í kaupin og metinn áætlaður kostnaður við að fjarlægja það.

Eigendur ásamt arkitektum hafa farið vandlega yfir aðstæður og kannað möguleika á að byggja hús á lóðinni og tekið mið af aðfinnslum í umsögn um fyrri tillögu. Tillagan gerir ráð fyrir að byggja tveggja hæða raðhús með fjórum íbúðum og í því sambandi farið yfir og til samanburðar, lóðastærðir og nýtingatölur nágrannalóða og íbúðafjölda einstakra húsa. Sérstaklega voru skoðaðar aðstæður nágrannahússins nr. 4 við Tunguheiði. Nýtingarhlutfall Tunguheiði 4 er 0.48 og lóðastærðin 850 m² og í húsinu eru 4 íbúðir eins og fyrr er getið, en nýtingarhlutfall tillögu af Digranesheiði 45 er $N = 0.44$ og lóðastærðin 1.118 m² og í húsinu eru 4 íbúðir og á lóðinni eru opin bílskýli fyrir fjóra bíla. Þar sem lengd hússins er 23.84 m og er lengri en hússins við Tunguheiði, sem mælist 18.00 m og til að milda áhrif vegna lengdar hússins er grunnmölur og hliðar brotnar upp með innfelldum flötum til að fella húsið í gerð og mælikvarða að byggðinni sem fyrir er.

Sérstaklega er skoðaður möguleiki á að húsið hindri ekki um of útsýni af efri hæð Tunguheiðar 4 og í því skyni er gerð tillaga um að færa grunnflöt hússins úr leyfilegum gólfkóta 71.23 niður í kóta 70.70 eða niður um 53 cm. Þá reiknast til að gólfkóti annarar hæðar Tunguheiðar 4 sé 75.25 og þakkóti húss Digranesheiðar 45 verði með niðurfellingu í lóðina 76.50 og er þá hæðarmunur gólfkóta 2. hæðar Tunguheiðar 4 og þakkóti Digranesheiðar 45 1.25 cm. Til þess að milda enn útsýni frá Tunguheiði 4 er gert ráð fyrir að þök bæði hússins og bílskýlanna verði lögð jarðvegi. Með jarðvegi á þökum bílskýlanna má líta svo á að lóð Tunguheiðar 4 verði framlengd hvað gróður snertir. Þá er gert ráð fyrir að umgjörð lóðar Digranesheiðar 45 verði klædd runnum og trjágróðri þar sem það hentar.

Eins og fyrr segir er raðhúsið tvílyft og hæð þess 5.80 m, fjarlægð frá Tunguheiði 7.00 m, húslengdin er 23.84 m og fjarlægð að Digranesheiði 47 3.20 m. Þar sem húsið er fellt niður í jarðflötinn er byggingarreiturinn í einskönar hvilft með halla niður frá Tunguheiði og halla upp að lóðamörkum Digranesheiðar 47. Fjarlægð hússins frá norðurlóðamörkum er 12 m, mesta húsdýpt er 11,50 m og fjarlægð að Digranesheiði 9. 76 m. Reiknað er með góðum útfleti og afmörkun á milli íbúða með skjólgóðum garðveggjum. Á lóðamörkum er gert ráð fyrir gróðri sem myndar ásyndina enn frekar eins og fyrr segir.

Jarðhæð íbúðanna er 61.00 m² með forstofu, snyrtingu, þvottahúsi og fatahengi, opnu eldhúsi tengt borðstofu og garði og stofu. Þar sem íbúðin er mjó eða 5.96 m að innanmáli mynda eldhús og stofusvæði ásamt hluta af stiga eina samfellda heild.

Efrihæð hússins er 62.00 m með tveim barnaherbergjum, hjónaherbergi með suðursvölum, baðherbergi og geymslu. Opíð stigarými nýtur birtu um þakglugga. Stærð íbúðanna er 123 m² og heilarstærð hússins 492 m² og $N = \text{eins og áður segir } 492/1118 = 0.44$.

Umsókninni fylgja teikningar merktar 1 til 5, auk minnisblaðs af fundi með skipulagsfulltrúa 8. mars sl. og kynningarlýsingu nágranna í Tunguheiði 4.

Teikningar:

Blað 1 mæliblað m. 1:500

Blað 2 skýringarmynd af mæliblaði

Blað 3 afstöðumynd, þ.e. þakmynd og sneiðing séð fra austri í m. 1:200

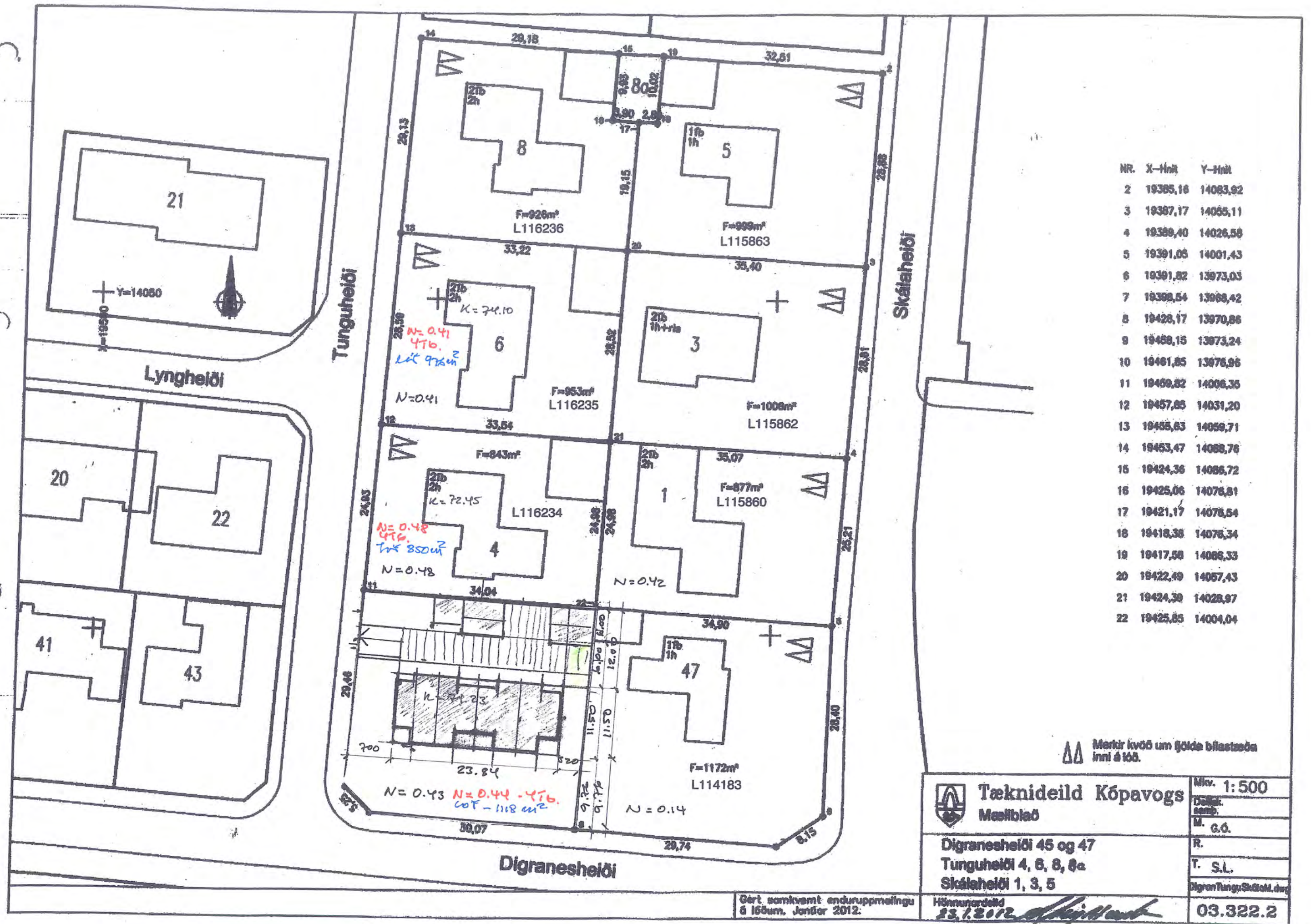
Blað 4 grunnmynd jarðhæðar með lóðarfrágangi og útlitsmyndum m. 1:200

Blað 5 grunnmynd efrihæðar m. 1:200

21 . mars 2022

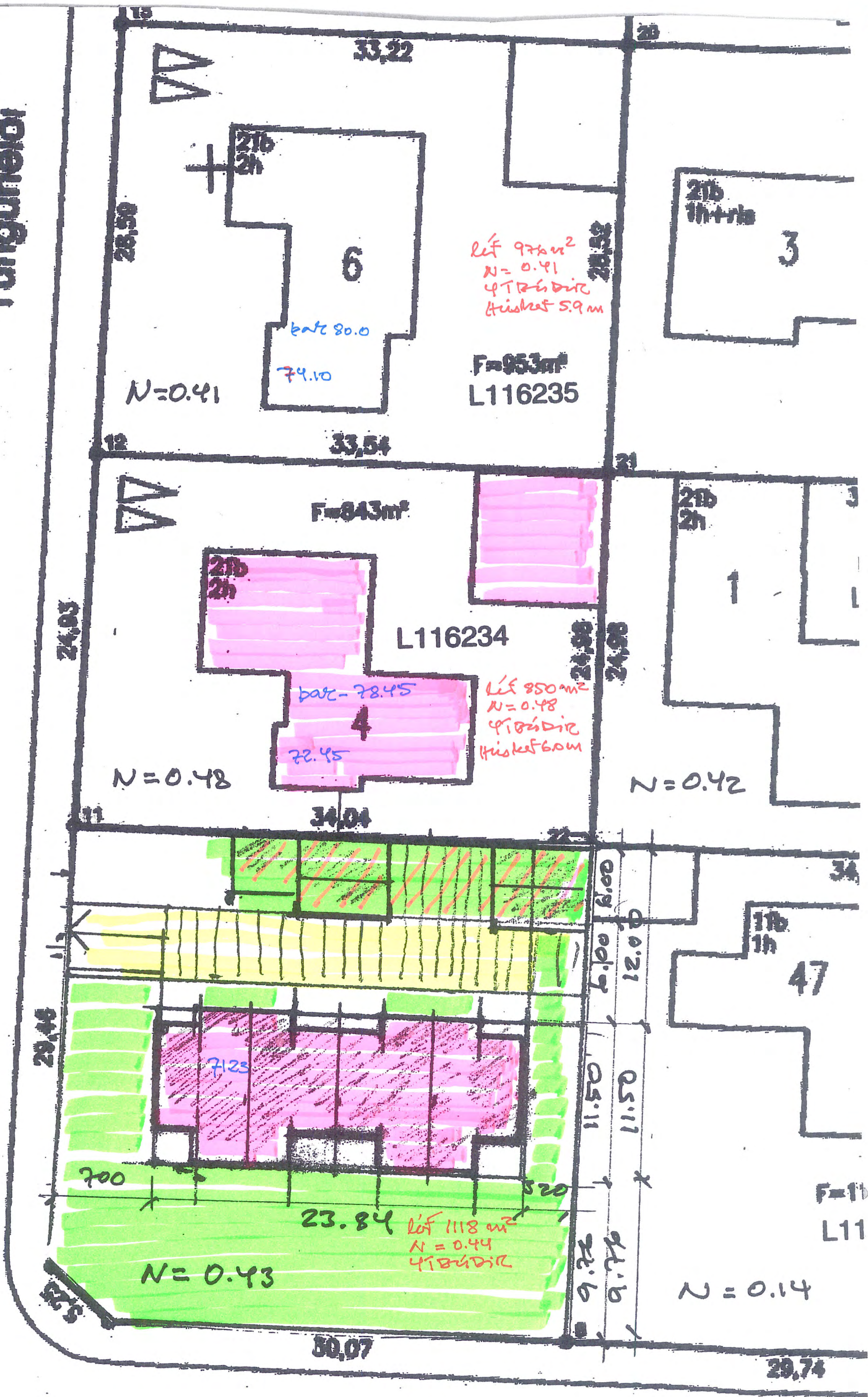


Helgi Hjálmarsson



Tunguheiði

Digranesheiði

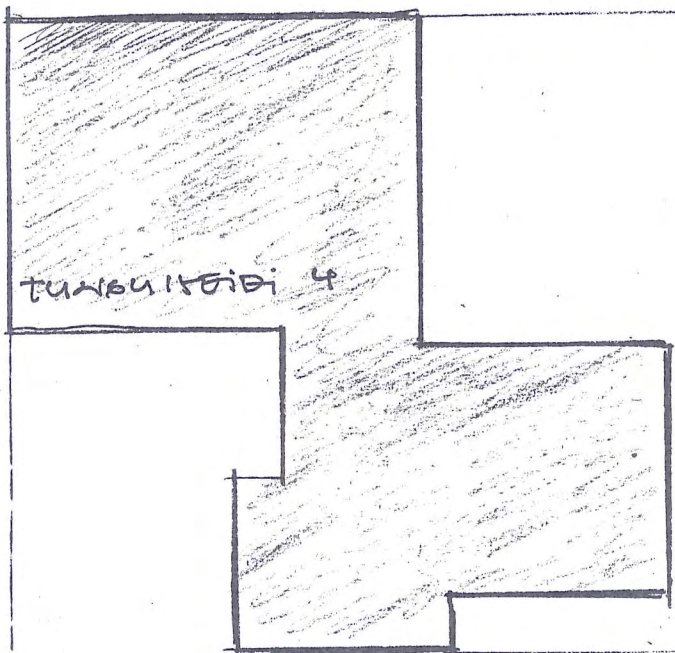




24.93

24.46

24.23



K = 72.45

VÆRAN
HJÓL
SORP

Bilskeili

Bilskeili

Hæli

K = 70.70

Hæli

DIBRANES HEIDI 45

1.00
0.10
1.50

200
200

2.96 3.00 3.00 2.96 2.96 3.00 3.00 2.96
5.96 5.96 5.96 5.96 5.96 5.96 5.96
23.84

30.07

34.04

ca 15.00

ca 5.00

6.00

5.00

11.60

10.60

78.45

ca 75.25

72.45

73.40

1.25

73.40

5.30

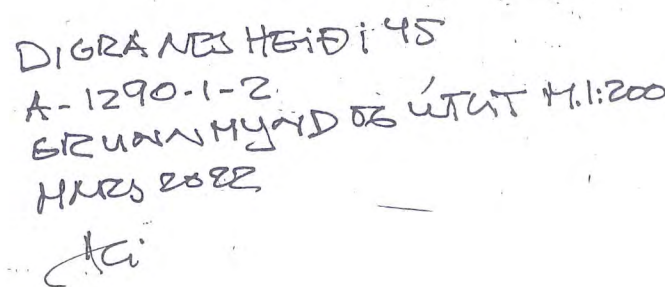
5.27

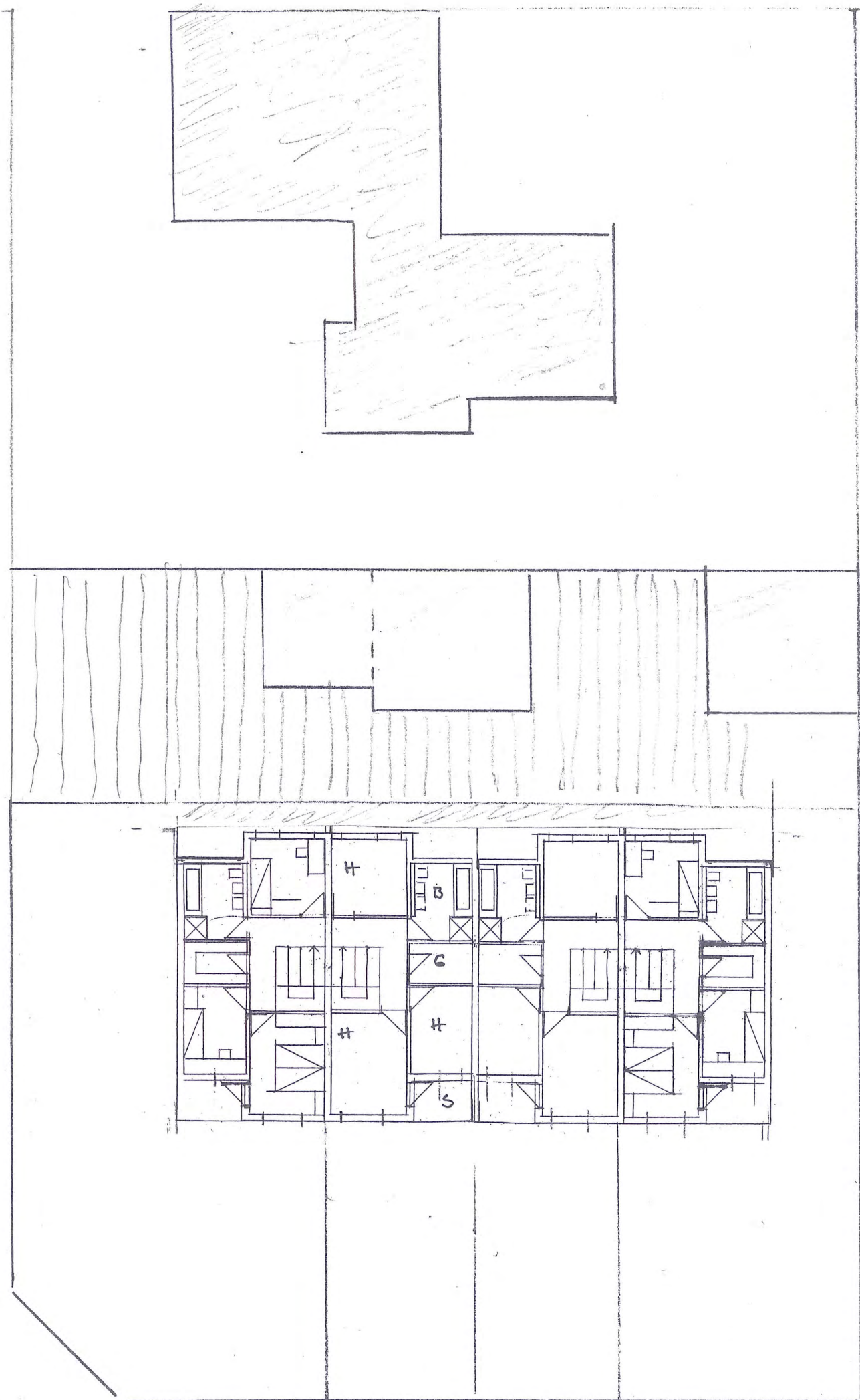
0.53

76.50

71.23

DIBRANES HEIDI 45
A-1290-1-1
AFSTÖÐUNYND M.1:200
MARS 2022





GRUNNMYN 2. HÆÐAR

ÞÍÐA NÚTSKEIÐI 45
A-1290-1-3
GRUNNMYN 2. HÆÐAR
MÁS 2122

h.

Digranesheiði 45

Stutt lýsing með tillögu af 4 íbúða raðhúsi á lóðinni.

- Markmið tillögunnar er að fella bygginguna vel að umhverfinu m.a. með jarðvegi á þökum. Þá er byggingi felld 53 cm niður úr kóta 71.23 í kóta 70.70. Hæðarmunur við aðkomuna frá Tunguheiði og að lóð nágrannahússins nr. 47 við Digranesheiði er tekinn með halla að götu og lóð. Með því að fella gólfhlöt byggibgarinnar niður í lóðarflötin um 53 cm hindrar hæð hússins ekki útsýni frá 2. hæð hússins nr. 4 við Tunguheiði kóti ca 75.25 en þakkóti Digranesheiðar kóti 76.50 og hæðar munur því 125 cm.
- Um er að ræða raðhús á lóðinni með fjórum tveggjahæða íbúðum og tengja jarðhæð að garðsvæðum. Á jarðhæð er inngangur með forstofu, fatahengi, þvottahúsi, snyrtingu, eldhúsi og stofum í tengslum við garð. Á efri hæðinni eru 3 svefnherbergi, baðherbergi og geymsla. Stiginn og svæðið umhverfis hann nýtur birtu frá þakglugga. Hjónaherbergið er með suður-svölum.
- Húsið er staðsett 7.00 m frá Tunguheiði og 3.20 m frá Digranesheiði 47 og gætt þess að fella lóðina með gróðri að götu og nágrannahúsinu að austan.
- Stærðir : Byggingi er 23.84 m löng og mesta dýpt er 11.60 cm. Jarðhæð er 61.0 m² og efri-hæð 62.0 m² samtals 123 m² hver íbúð. Heildarstærð byggingarinnar er 492 m² og lóðarstærð 1118 m². $N = 492/1118 = 0,44$.
- Tilögunni fylgja: Mæliblað í m. 1:500, A -1290 - 0 -0, afstöðumynd m. 1:200, A- 1290-1 -1, grunnmynd jarðæðar og útlitsmyndir í m. 1:200, 1290 – 1 -2, A- 1290 -1 -2 og grunnmynd efrihæðar m. 1.200, A - 1290-1-3.

Mars 2022

Helgi Hjálmarsson

Digranesheiði 45 og Tunguheiði 4

Stutt lýsing á stöðu húsanna og umhverfis.

Eigandi Digranesheiði 45 hefur í huga að byggja nýtt hús á lóðinni, en eftir að hafa kynnt sér ástand núverandi húss, kom í ljós að eftir mat á ástandi þess er mjög erfitt að nýta það til frambúðar.

Við höfum ásamt arkitektum okkar farið vandlega yfir aðstæður og möguleika á að byggja hús á lóðinni og höfum kynnt hugmyndir okkar skipulagsstjóra Kópavogs á fundi 8. mars sl. Skiplagsstjóri lagði til að við kynntum íbúum á nágrennalóðinni nr. 4 við Tunguheiði hugmyndir okkar.

Við reiknum með að byggja raðhús með fjórum íbúðum og höfum í því sambandi farið yfir til samanburðar lóðastærðir og nýtinatölu nágrennalóðanna ásamt íbuðafjölda einstakra húsa. Sérstaklega höfum við skoðað aðstæður nágrennahússins nr. 4 við Tunguheiði eins og skiplagsstjórinn lagði til. Nýtingarhlutfall Tunguheiði 4 er 0.45 og lóðastærðin 850 m² og í húsinu eru 4 íbúðir. Nýtingarhlutfall tillögu okkar Digranesheiðar 45 er 0.44 og lóðastærðin 1.118 m² og í húsinu eru 4 íbúðir, en á lóðinni eru opin bílskýli fyrir fjóra bíla.

Sérstaklega höfum við skoðað möguleika á að húsið okkar hindri ekki útsýni af efrihæð Tunguheiðar 4 og í því skyni höfum við gert tillögu um að færa grunnflöt hússins úr leyfilegu gólfkóta 71.23 niðu í kóta 70.70 eða niðu um 53 cm. Okkur reiknast til að gólfkóti annarar hæðar Tunguheiðar 4 sé 75.25 og þakkóti okkar húss Digranesheiðar 45 verði með niðurfellingu í lóðina 76.50 og er þá hæðarmunur gólfkóta 2. hæðar Tunguheiðar 4 og þakkóti Digranesheiðar 45 1.25 cm. Til þess að milda enn útsýni frá Tunguheiði 4 er gert ráð fyrir að þök bæði hússins og bílskýlanna verði lögð jarðvegi. Með jarvegi á þökum bílskýlanna má líta svo á að við framlegjum lóð Tunguheiða hvað gróður snertir. Þá höfum við gert ráð fyrir að umgjörð lóðar Digranesheiðar 45 verði klædd runnum og trjágróðri þar sem það hentar.

Til frekari skýringar á tillögu okkar fylgja teikningar merktar 1 til 5.

Blað 1 mæliblað m. 1:500

Blað 2 skýringarmynd af mæliblaði

Blað 3 afstöðumynd, þ.e. þakmynd og sneiðing séð fra austri í m. 1:200

Blað 4 grunnmynd jarðhæðar með lóðarfrágangi og útlitsmyndum m. 1:200

Blað 5 grunnmynd efrihæðar m. 1:200

10. mars 2022