Digranesvegur 72A

ONE22114856 / HIR

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Dags. 15. febrúar 2023

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð í gömlu hverfi sem er ódeiliskipulagt.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 5. desember 2022 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 11. nóvember 2022, þar sem umsókn Huldu Jónsdóttur arktekts um byggingarleyfi f.h. lóðarhafa var vísað til skipulagsráðs. Í breytingunni felst að kjallari verði stækkaður um 43 m². Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 179,4 m² og verður 222,4 m² eftir breytingu. Nýtingarhlutfall eykst úr 0,29 í 0,36. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 28. september 2022. Skipulagsráð samþykkti að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Digranesvegar 70 og 72, Hrauntungu 113.

Grenndarkynning var send út þann 12. desember 2022, til lóðarhöfum Digranesvegar 70, 72, 72A og Hrauntungu 113. Með bréfinu fylgdi kynningaruppdráttur í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 31. október 2022, sjá fylgiskjal 1. Kynningartíma lauk 13. janúar 2023, athugasemdir bárust.

Erindið var lagt fram að nýju á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2023. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Rebekka Cordova og Jakob Ásmundsson, Digranesvegi 72 – Fylgiskjal 2

1. Rebekka Cordova og Jakob Ásmundsson,
Digranesvegi 72

1.1

Gluggar á austurhlið Digranesvegar 72a yrðu meiriháttar útlitsbreyting frá því sem er en austurhliðin er gluggalaus vegna nálægðar við húsið okkar á 72. Brunaöryggi yrði einnig ábótavant við þessa breytingu. Teikningu arkitekts er því mótmælt.

Umsögn 1.1

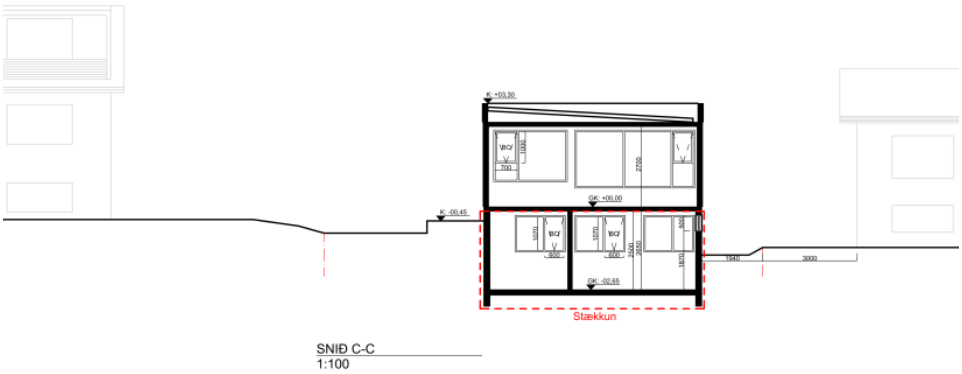
Í tillögunni er gert ráð fyrir að koma fyrir þremur nýjum gluggum á austurhlið Digranesvegar 72A, þeir yrðu staðsettir nálægt jörðu og hátt á vegg kjallarrýmisins og því ekki í beinni sjónlínu við glugga á vesturhlið Digranesvegar 72. Það er því mat skipulagsdeildar að um sé að ræða óveruleg neikvæð umhverfisáhrif þegar horft er til innsýnar, staðsetningar og stærða á nýjum gluggum á austurhlið Digranesvegar 72A.

Ekki voru gerðar athugasemdir við brunaöryggi í yfirferð forvarnarsviðs Slökkviliðsins á umsókninni þann 8. nóvember 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1.2
Lóðamarka hæðarlína er á milli húsana 72 og 72a. Ef fyrirhugaðar breytingar eiga sér stað er verið að færa lóðarlínuna niður um u.þ.b. 1 m. Við erum með gangstíg okkar megin sem er miðaður við hæðarlínuna á lóðamörkum. Þessu viljum við halda óbreyttu þ.e. að hæðarlína lóðamarka haldi sér óbreytt. Breytingunni er því mótmælt þar sem ekki er boðið uppá neina lausn á teikningunni sem fylgir umsókninni.

Umsögn 1.2
Í tillögunni er lagt til að lækka lóð við norðurhlið Digranesveg 72A til að koma fyrir nýjum gluggum á þeirri hlið. Einnig er lagt til að koma fyrir gluggum á austurhlið en þeir liggja það hátt á veggnum að ekki þarf að breyta hæð jarðvegarins á þeirri hlið til að koma þeim fyrir. Hæðarlína á lóðarmörkum mun því ekki breytast.
Í kynningargögnunum eru tvær sneiðmyndir sem sýna ekki þetta svæði á fullnægjandi hátt. Skipulagsdeild óskað því eftir viðbótargögnum, aðra sneiðmynd sem sýnir fyrirkomulag og hæðarlegu á lóðarmörkum milli Digranesvegar 72A og 72. Á þeirri sneiðmynd sést að lóðarmörk haldast óbreytt.



Mynd 1 – Sneiðmynd CC – sbr. uppfærðarteikningar dags. 9.febrúar 2023 (fylgiskjal 4)

1.3
Uppgröftur vegna byggingarinnar er umtalsverður og mun hafa áhrif á lóð okkar. Þegar grafið er fyrir byggingunni yrði grófturinn (skurðurinn) með 45° halla frá botni upp á bakka þannig að ekki hrynji jarðvegur. Þetta gerir það að verkum að grófturinn færi langt inn á okkar lóð. Þessu er mótmælt

Umsögn 1.3
Samkvæmt hönnuði þá verða fyrirhugaðar framkvæmdir að öllu leiti við norðurhlið hússins og munu því ekki hafa áhrif á aðliggjandi lóðir. Við framkvæmdir á lóð þarf lóðarhafi að tryggja að ekki verði farið yfir lóðarmörk nema með samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Skipulagsdeild óskaði eftir nánari úrskýringum vegna fyrirhugaðra framkvæmda frá hönnuði tillögunnar og lóðarhafa að Digranesvegi 72A. Í fylgibréfi með viðbótargögn frá hönnuði og lóðarhafa dags. 30. janúar 2023 kemur meðal annars fram eftirfarandi:

„Framkvæmdaraðilar hafa staðfest að framkvæmd sem um ræðir mun ekki fara inn á aðliggjandi lóð Digranesvegar 72, framkvæmdaraðilar hafa mælt út svæðið og staðfesta að ekki er þörf á að fara inn á neinar aðliggjandi lóðir þar sem einungis er verið að grafa sig undir húsið og notast verður við pláss sem er nú þegar á lóð fyrir framan hús og við hlið þess. Eigandi getur því ábyrgst að framkvæmdir muni ekki hafa áhrif á lóðarmörk né lóð D.72.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Með vísan til alls framangreinds er það mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð framkvæmd mun ekki hafa áhrif á aðliggjandi lóð.

1.4
Ranglega er farið með að breidd lóðarinnar sé 208 cm frá 72a í austur að lóðamörkum no. 72 samkvæmt hugmyndum hönnuðar. Þarna er mæling ekki í samræmi við mælingu Kópsvogsbæjar sem fram fór dags 24.05.22 og voru hælar þá settir niður á milli húsana. Frá austurútvegg 72a að hæl eru 188 cm en 194-196 cm frá hæl að steyptum vegg á 72a. Þetta eru því ekki 208 cm eins og kemur fram á teikningu frá Huldu Jónsdóttur arkítekt. Þessu fyrirkomulagi er því einnig mótmælt sem og öðru áðurnefndu.

Umsögn 1.4
Lóðarmörk Digranesvegar 72 og 72A eru skilgreind / afmörkuð í þinglýstu mæliblað dags. 16. maí 1988 (fylgiskjal 3). Í téðu mæliblaði kemur fram málsettning 1940mm fra norðaustur horni byggingar á Digranesvegi 72A.

Framkvæmdadeild Kópavogsbæjar útsetti sameiginleg lóðarmörk Digranesvegar 72 og 72A þann 24. maí 2022 og eru þau í samræmi við þinglýst mæliblað.
Skipulagsdeild óskaði eftir því við hönnuð að tillagan yrði leiðrétt til samræmis við þinglýst mæliblað og varð hönnuður við þeirri beiðni. Lokateikningar sem liggja til grundvallar í málinu eru uppfærð samkvæmt því dags. 9. febrúar 2023 (fylgiskjal 5).

Mynd 2 – Afstöðumynd – sbr. uppfærðarteikningar dags. 9.febrúar 2023 (fylgiskjal 4)

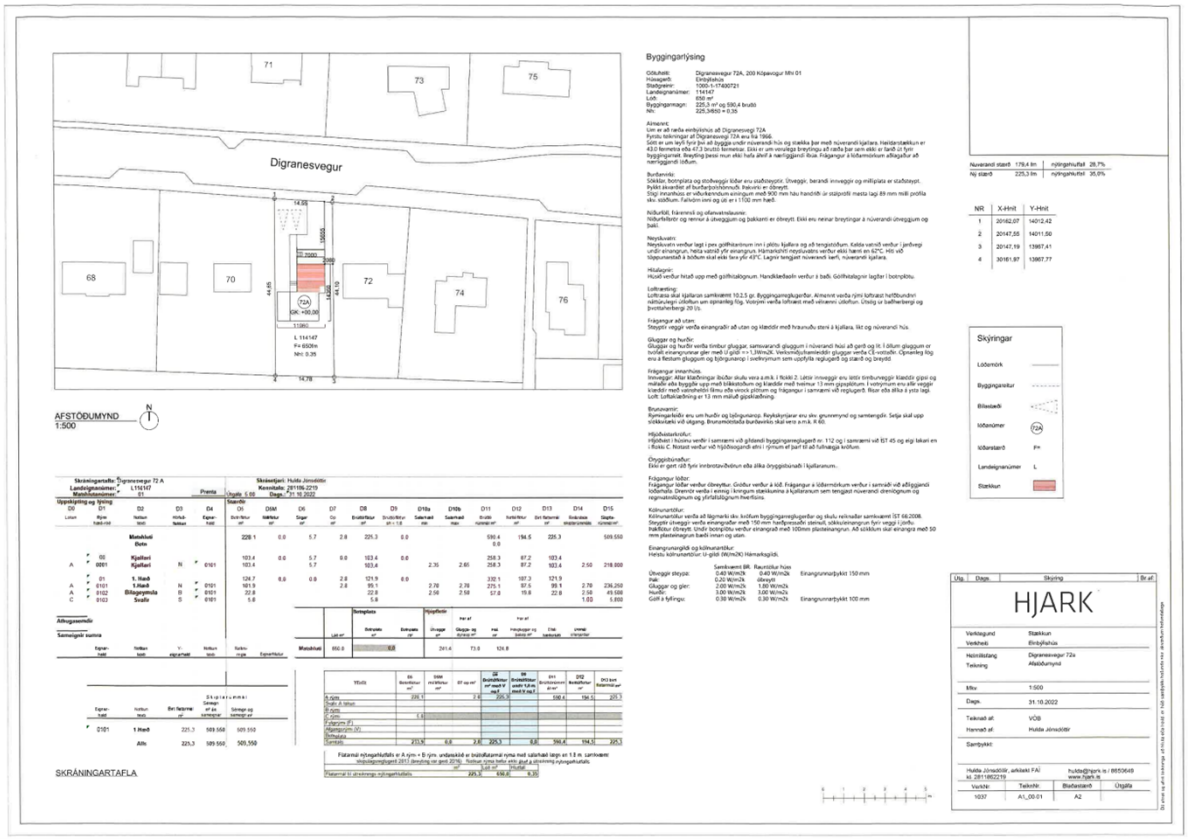
4) Niðurstaða umsagnar

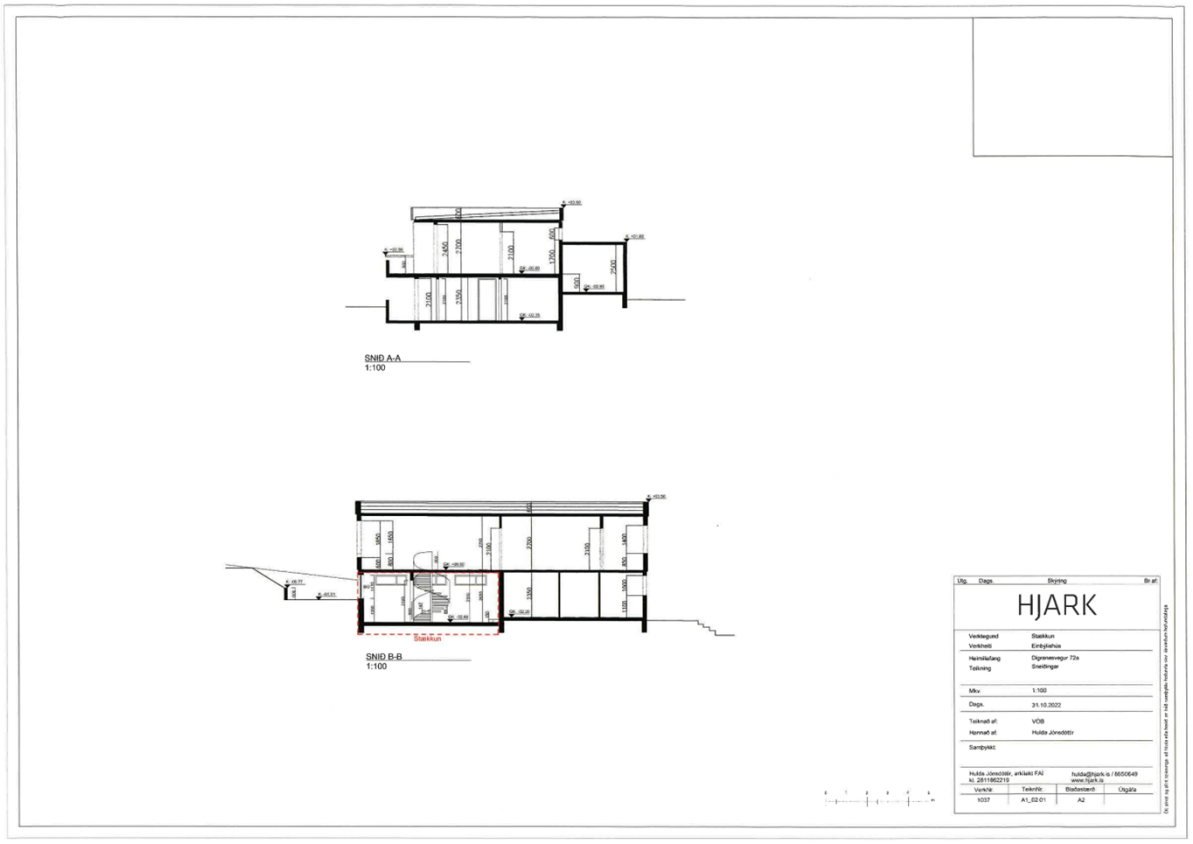
Þegar horft er til innsýnar, brunaöryggis og framkvæmda á lóð er það mat skipulagsdeildar að tillagan hafi ekki veruleg neikvæð umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir. Það liggur einnig fyrir yfirlýsing frá hönnuði tillögunnar og lóðarhafa við Digranesvegi 72A að framkvæmdir muni ekki hafa áhrif á lóð til austurs við Digranesveg 72, sjá umsögn 1.3. Benda má á að þinglýstir lóðarhafa skulu hafa samráð sín á milli um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum sbr. gildandi lóðarleigusamningi dags. 17. maí 1988.

Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

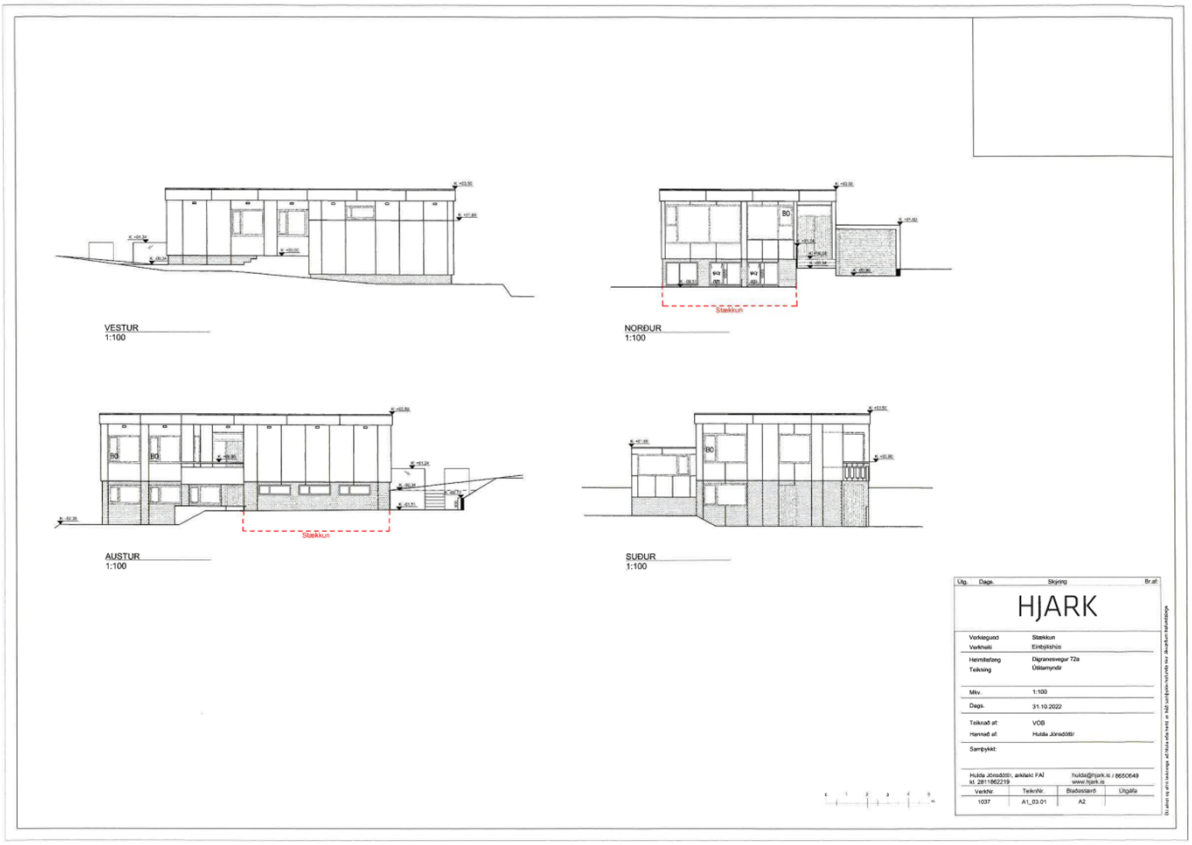
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

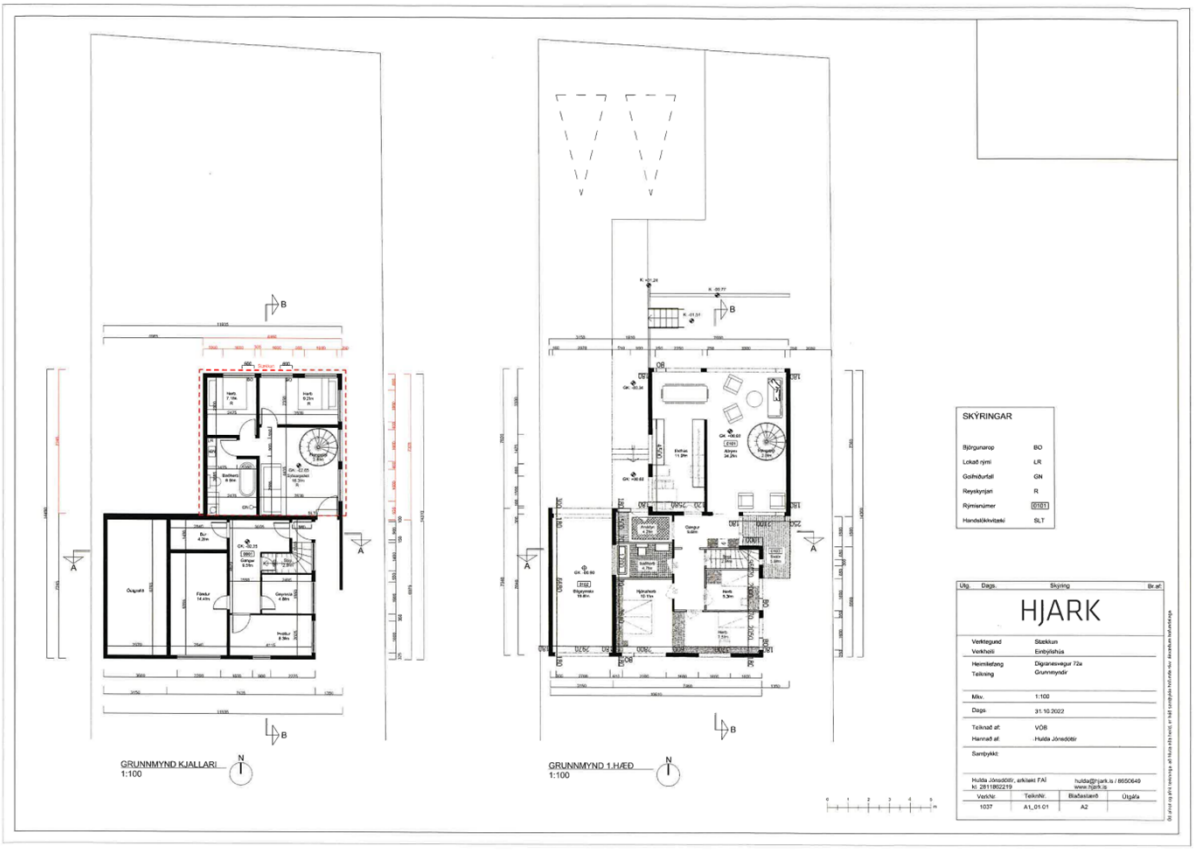
Fylgiskjal 1
Kynningargögn





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fylgiskjal 2
Athugasemd

Vegna bréfs frá Kópavogsbæ þann 12. desember 2022 - 22114856/510.03 GGG þar sem kynntar eru fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir að Digranesvegi 72a.

Vilja undirrituð benda á og gera eftirfarandi athugasemdir:

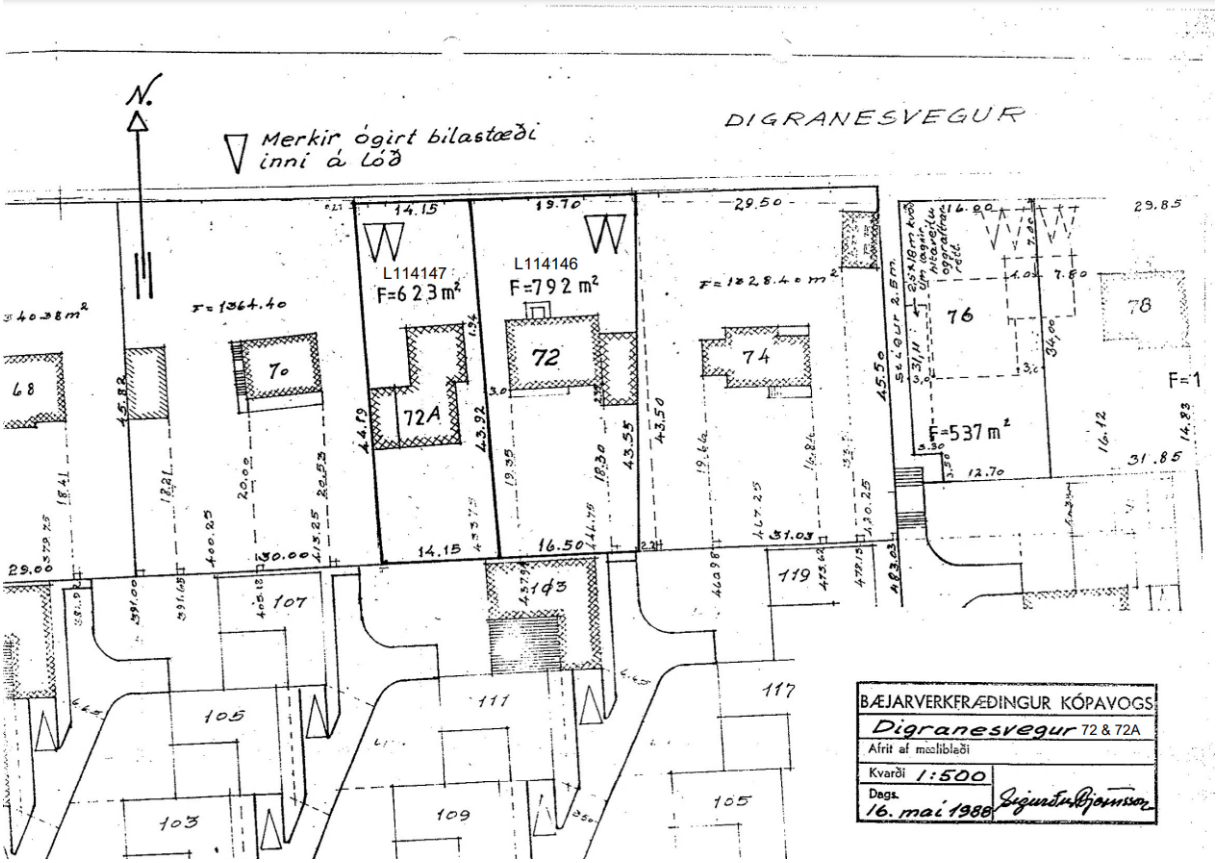
1. Gluggar á austurhlið Digranesvegar 72a yrðu meiriháttar útlitsbreyting frá því sem er en austurhliðin er gluggalaus vegna nálægðar við húsið okkar á 72. Brunaöryggi yrði einnig ábótavant við þessa breytingu. Teikningu arkitekts er því mótmælt.
2. Lóðamarka hæðarlína er á milli húsana 72 og 72a. Ef fyrirhugaðar breytingar eiga sér stað er verið að færa lóðarlínuna niður um u.þ.b. 1 m. Við erum með gangstíg okkar megin sem er miðaður við hæðarlínuna á lóðamörkum. Þessu viljum við halda óbreyttu þ.e. að hæðarlína lóðamarka haldi sér óbreytt. Breytingunni er því mótmælt þar sem ekki er boðið uppá neina lausn á teikningunni sem fylgir umsókninni.
3. Uppgröftur vegna byggingarinnar er umtalsverður og mun hafa áhrif á lóð okkar. Þegar grafið er fyrir byggingunni yrði grröfturinn (skurðurinn) með 45° halla frá botni upp á bakka þannig að ekki hrynji jarðvegur. Þetta gerir það að verkum að grröfturinn færi langt inn á okkar lóð. Þessu er mótmælt
4. Ranglega er farið með að breidd lóðarinnar sé 208 cm frá 72a í austur að lóðamörkum no. 72 samkvæmt hugmyndum hönnuðar. Þarna er mæling ekki í samræmi við mælingu Kópsvogsbæjar sem fram fór dags 24.05.22 og voru hælar þá settir niður á milli húsana. Frá austurútvegg 72a að hæl eru 188 cm en 194-196 cm frá hæl að steyptum vegg á 72a. Þetta eru því ekki 208 cm eins og kemur fram á teikningu frá Huldu Jónsdóttur arkítekt. Þessu fyrirkomulagi er því einnig mótmælt sem og öðru áðurnefndu.

Virðingarfyllst,

Rebekka Cordova og Jakob Ásmundsson, íbúar að Digranesvegi 72, 200 Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 3
Þinglýst mæliblað 16. maí 1988



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 4
Fylgibréf með uppfærðum aðaluppdráttum / Sjónarmið hönnuðar og lóðarhafa

HJARK

Garðabær 03.02.2023

Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar

v/ Digranesvegur 72a

Fylgibréf með viðbótargögnum sem skipulagsdeild Kópavogsbæjar óskaði eftir 20.01.2023.

Svar við innsendum athugasemdum varðandi framkvæmd á Digranesvegi 72a.

1. *Gluggar á austurhlið Digranesvegar 72a yrðu meiriháttar útlitsbreyting frá því sem er en austurhliðin er gluggalaus vegna nálægðar við húsið okkar á 72. Brunaöryggi yrði einnig ábótavant við þessa breytingu.*

Svar: Ekki er um meiriháttar útlitsbreytingu að ræða þar sem viðbættir gluggar eru litlir, í stíl hússins og neðarlega á útliti húss, austurhlið er ekki gluggalaus og þ.a.l. ekki meiriháttar útlitsbreyting. Ekki mun nágranni vera var við þessa glugga þar sem mótlægir gluggar eru ofar og hafa ekki beina sjónlínu inn. Einnig er tillaga að setja 900mm hátt grindverk á lóðamörkum eins og almennt er leyfilegt skv. Skipulagslögum og það lokar því alveg á sjónlínu nágranna á glugga í suðurátt. En gluggarnir eru mikilvægir fyrir Digranesveg 72a í þeim tilgangi að fá dagsbirtu inn í rýmið. Sjá meðfylgjandi teikningar.

Varðandi brunaöryggi þá er það óbreytt miðað við núverandi ástand húss þar sem fjarlægð milli húsa er óbreytt og útveggur er a.m.k. EI 30, eins og tilgreint er í byggingarreglugerð um útveggi í sérbýlishúsum í notkunarflokki 3, sbr. þó c-lið 1. mgr. 9.6.10. gr..

Uppfylltar verða kröfur um *Varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga. Mgr 9.7* í byggingarreglugerð. Fylgt verður leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um *mgr 9.7.1.*

2. *Lóðamarka hæðarlína er á milli húsanna 72 og 72a. Ef fyrirhugaðar breytingar eiga sér stað er verið að færa lóðarlínuna niður um u.þ.b. 1 m. Við erum með gangstíg okkar megin sem er miðaður við hæðarlínuna á lóðamörkum. Þessu viljum við halda óbreyttu þ.e. að hæðarlína lóðamarka haldi sér óbreytt.*

Svar: Lína á lóðamörkum helst óbreytt, það stóð alltaf til. Lóð 72 mun haldast óbreytt. Halli tekin inn á lóð 72a

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3. *Uppgröftur vegna byggingarinnar er umtalsverður og mun hafa áhrif á lóð okkar. Þegar grafið er fyrir byggingunni yrði grófturinn (skurðurinn) með 45° halla frá botni upp á bakka þannig að ekki hrynji jarðvegur. Þetta gerir það að verkum að grófturinn færi langt inn á okkar lóð.*

Svar: Framkvæmdaraðilar hafa staðfest að framkvæmd sem um ræðir mun ekki fara inn á aðliggjandi lóð Digranesvegar 72, framkvæmdaraðilar hafa mælt út svæðið og staðfesta að ekki er þörf á að fara inn á neinar aðliggjandi lóðir þar sem einungis er verið að grafa sig undir húsið og notast verður við pláss sem er nú þegar á lóð fyrir framan hús og við hlið þess. Eigandi getur því ábyrgst að framkvæmdir muni ekki hafa áhrif á lóðarmörk né lóð D.72.

4. Ranglega er farið með að breidd lóðarinnar sé 208 cm frá 72a í austur að lóðamörkum no. 72 samkvæmt hugmyndum hönnuðar. Þarna er mæling ekki í samræmi við mælingu Kópsvogsbæjar sem fram fór dags 24.05.22 og voru hælar þá settir niður á milli húsanna. Frá austurútvegg 72a að hæl eru 188 cm en 194-196 cm frá hæl að steyptum vegg á 72a. Þetta eru því ekki 208 cm eins og kemur fram á teikningu frá Huldu Jónsdóttur arkitekt.

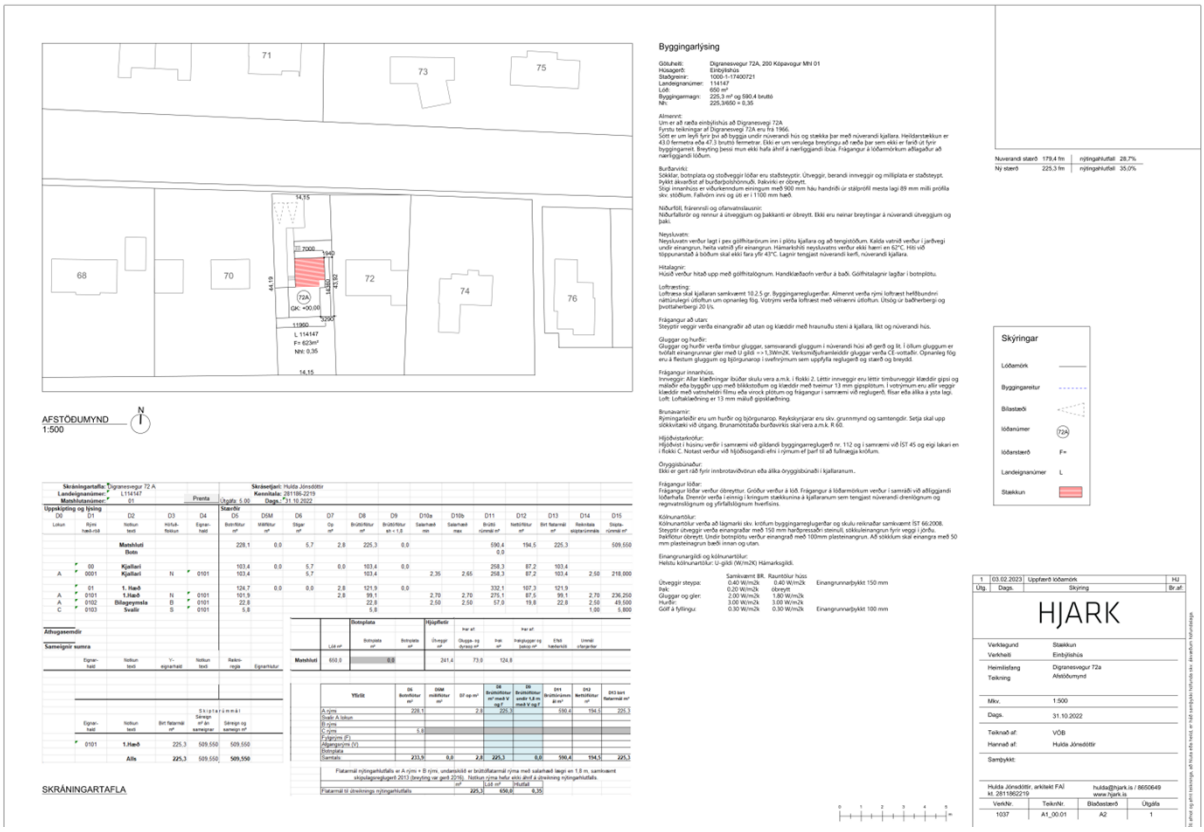
Svar: Þegar arkitektar gerðu upprunalegu teikningarnar notuðust arkitektar við mælablað á vef Kópavogs, nú hafa teikningar verið uppfærðar skv. núverandi mælablaði sem arkitektar fengu uppfært frá Kópavogsbæ.

Niðurstaða, framkvæmdin mun ekki hafa nein áhrif á nærliggjandi lóðir, engin breyting er á lóð nærliggjandi lóða og munu eigendur ganga frá lækkun á sinni lóð. Einungis er hluti lóðar að Digranesvegi 72a sem er að fara neðar en nærliggjandi lóð Digranesvegar 72.

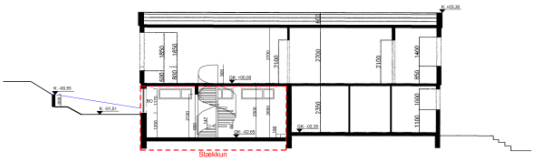
Hulda Jónsdóttir Arkitekt FAÍ
Kt. 2811862219

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

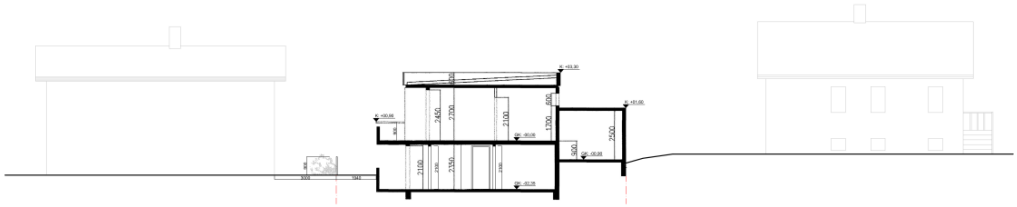
Fylgiskjal 4
Uppfærðar teikningar – 9. febrúar 2023



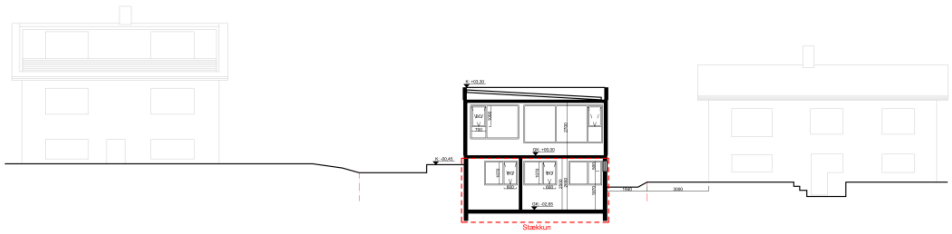
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



SNIÐ A-A
1:100



SNIÐ B-B
1:100



SNIÐ C-C
1:100

Skýringar

Landhæð við Digranesveg 72

Lóðamörk

Stækkun

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af
1	03.02.2023	Uppfærð lóðamörk	HJ

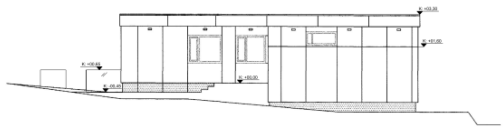
HJARK

Verkegund	Stækkun
Verkheiti	Einbýlishús
Heimilisfang	Digranesvegur 72a
Teikning	Sneiðingar
Mkv.	1:100
Dags.	31.10.2022
Teiknað af:	VDB
Hannað af:	Hulda Jónsdóttir
Samþykkt:	

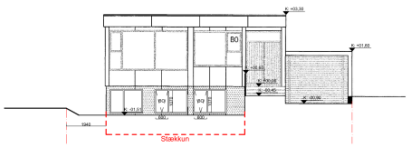
Hulda Jónsdóttir, arkitekt FAÍ
kt. 2811862219
hulda@hjark.is / 8650649
www.hjark.is

Verknr.	Teiknr.	Blaðastærð	Útgáfa
1037	A1_02.01	A2	1

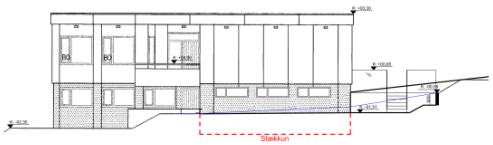
Þú ábyrgist og eða fyrirtæki og eða hönnuð er ekki ábyrgð á hönnun eða skaðabótum ef hönnuðurinn hönnuðinn eru skaðabótaskyldir.



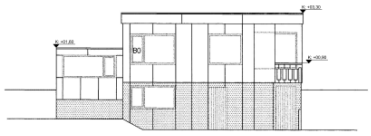
VESTUR
1:100



NORÐUR
1:100



AUSTUR
1:100



SUÐUR
1:100

Skýringar

Landhæð við Digranesveg 72

Lóðamörk

Stækkun

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af
1	03.02.2023	Uppfærð lóðamörk	HJ

HJARK

Verkegund	Stækkun
Verkheiti	Einbýlishús
Heimilisfang	Digranesvegur 72a
Teikning	Útlitsmyndir
Mkv.	1:100
Dags.	31.10.2022
Teiknað af:	VDB
Hannað af:	Hulda Jónsdóttir
Samþykkt:	

Hulda Jónsdóttir, arkitekt FAÍ
kt. 2811862219
hulda@hjark.is / 8650649
www.hjark.is

Verknr.	Teiknr.	Blaðastærð	Útgáfa
1037	A1_03.01	A2	1

Þú ábyrgist og eða fyrirtæki og eða hönnuð er ekki ábyrgð á hönnun eða skaðabótum ef hönnuðurinn hönnuðinn eru skaðabótaskyldir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026