Digranesheiði 45

Stutt greinargerð vegna breytinga á uppbyggingu á lóðinni nr. 45 við Digranesheiði, en fyrra erindi var hafnað í skipulagsráði 25. nóv. sl. eftir jákvæða umsögn í ráðinu 29. mars sl. Þessi breyting sem nú er lögð fram hefur verið kynnt formanni skipulagsráðs og skipulagsfulltra á tveim fundum, 5. jan. sl og 25. jan. sl. Á fundunum voru tvær tillögur kynntar merktar A og B, en tillaga A gerir ráð fyrir að húsið verði staðsett í markalínu, sem dregin hefur verið á milli húsanna nr. 43 við Digranesheiði og nr. 47 við sömu götu. Tillaga B gerði hins vegar ráð fyrir að húsið verði stallað og hluti húsins við Digranesheiði 47 verði í nefndri línu, en hinn hlutinn, sem snýr að götunni Tunguheiði færður 4.45 m fram fyrir línuna til suðurs.

Tillaga A

Óbreytt hús inna við markalínu húsanna nr. 43 og 47 við Digranesheiði með stæðum við lóðamörkin að norðan við Tunguheiði 4 og gestastæðum og sorpgeymslu við Tunguheiði. N= 488.6 / 1.118 = 0.44. Götukóti við gamla húsið er 71.23 og er reiknað með gólfkóta hússins ca 71.30. Gólfkóti jarðhæðar nýbyggingarinnar er 70.70, færður niður um ca 60 cm frá kóta gamla hússins, þ.e. er 71.30 fer í 70.70. Þakkóti nýbygginarinnar verður 76.60 og hæð hússins 5.90 m. Frá upphafi hefur sérstaklega verið tekið tillit til aðstæðna hússins nr. 4 við Tunguheiði m.a. með að hindra, sem minnst útsýni og fleira.

Tillaga B

Húsið stallað í tvo jafnstóra hluta. Austari hlutinn er staðsettur í áður nefnda markalínu og sá vestari færður til suðurs, 4.45 m fram yfir línuna til suðurs. Austur hluti hússins er þá 8 m frá lóðamörkunum við Tunguheiði 4 og 13.56 m frá lóðamörkunum við götu Digranesheiðar. Vestari hlutinn er 12.45 m frá Tunguheiði 4 og 9.11 m frá lóðamörkunum við götu Digranesheiðar. Reiknað er með fjórum bíla-skýlum við lóðavegg núverandi bílskúrs og verður veggurinn lengdur milli lóðanna um 2.20 m. Við enda bílskýlanna 5.0 m frá Tunguheiði verða gestastæði. Sorpgeymsla er staðsett við Tunguheiði. Þá er gert ráð fyrir að byggja skýli fyrir hjól og vagna við bílskúrsgafl húsins nr. 47 við Digranesheiði, sem stendur í lóðamörkum húsanna. Lóðaveggur skýlisins gengur 2.70 m með lóðamörkum við Tunguheiði 4. Hæð hússins og hæðarsetning er sú sama og í tillögu A. Eins og fram kemur í lýsingu í tillögu A hefur verið tekið tillit til umhverfis Tunguheiðar og rétt að árétta þetta sem áður hefur komið fram. Gólfkóti jarðhæðar á Tunguheiði 4 er 72.45 og þakkóti 78.45 og hæð hússins er 6.0 m. Reiknað er með gólfkóta annarar hæðar Tunguheiðar 4 sé ca. 75.15. Þakkóti nýbygginarinnar er eins og fyrr segir 76.60 og skagar þá þak hennar 1.45 m upp fyrir gólfkóta annarar hæðar Tunguheiðar 4 sé miðað við samþykkta teikningu 1967 af Digranesheiði 45 sem stuðst var við, enda aðeins þessi teikning í vörslu bæjarins. Í ljós kom að hækkun hússins var ekki framkvæmd og eftir mælingu kom í ljós að þakhæð hússins er 1.0 m lægri en samþykkta teikningin sýnir. Leiðrétting var afhent skipulagsfulltrúa eftir mælingu.

Við teljum að tillaga B falli betur að umhverfinu en tillaga A. Stöllun hússins verður í betra samræmi við gerð húsanna að norðan við Tunguheiði. Aðkoman og aðgreining innganga í íbúðirnar opnari og einnig garðsvæði íbúðanna að sunnan. Tiltölulega lítill hluti lóðarinnar er tekinn undir aðkomu bíla og stæðin fjögur undir þaki. Þar sem framkvæmt verður á lóðamörkum við Tunguheiði með lengingu veggja mun eigandi Digranesheiðar 45 ganga frá öllum lóðafrágangi á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

lóð Tunguheiðar 4 á sinn kostnað með þinglýstri kvöð. Við getum ekki séð að framskögun til suðurs frá nefndri marklínu austan við Digranesheiði 43 geti verið hindrun á gæðum lóðarinnar, en á milli lóðanna er gatan Tunguheiði og 7.00 m fjarlægð að húsinu nr. 45 við Digranesheiði. Til að mynda enn betur gerð og staðsetningu nýbyggingarinnar við Digranesheiði 45 er gert ráð fyrir því að þök bæði bílaskýlis og húss verði með jarðvegi og að uppgröftur úr grunni hússins verði notaður til að mynda mön við göturnar Tunguheiði og Digranesheiði.

Málinu fylgja nú þessi gögn :

Tillaga A

Teikning A – 1290-1-1 afstöðumynd í m. 1:500
Teikning A - 1290-1-2 grunnmynd 1. hæðar m. 1:100
Teikning A - 1290-1-3 grunnmynd 2. hæðar og snið A-A og B-B (með innfellt gamla hússins, sbr. teikning og núverandi) m. 1:100
Teikning A - 1290-1-4 útlitsmyndir og götumynd frá Tunguheiði m. 1:100

Tillaga B

Teikning A - 1290-1-1X afstöðumynd 1:500
Teikning A - 1290-1-2X grunnmynd 1. hæðar m. 1:100
Teikning A - 1290-1-3X snið A-A, útlitsmynd vesturhlið og götumynd frá Tunguheiði með innfellgri mynd af gamlahúsinu sbr. teikning og núverandi hús m. !:100

Þessi gögn hér að neðan fylgdu fyrri umsókn, sem hafnað var og rétt að skoða teikningar án bílskúrs, en með bílaskýlum við lóðarvegg, þ.e. byggingarnefndateikningin. Gögnin eru hjá skipulagsfulltrúa.

Teikning A 1290-1-2A grunnmynd 1. hæðar með staðsetningu núverandi húss á lóðinni m. 1:100
Teikning A 1290-1-4A útlitsmyndir með innfelldri mynd af núverandi húsi (ummmælt útlit en raunteikning er ekki í safni Kópavogs) m. 1:100

Skuggavörp og önnur gögn, sem málið varðar hafa verið afhent skipulags- og byggingarfulltrúa. Einnig fylgja nú erindinu 4 ljósmyndir af umhverfi núverandi bygginga, þ.e. tvær myndir frá Tunguheiði og tvær myndir teknar frá austurhluta lóðar Digranesheiðar 45 að Tunguheiði 4.

2. febrúar 2023

_____

Helgi Hjálmarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026