

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 Víðigrundar 25 en slík breyting ætti að fela í sér samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda um forsendubrest að ræða fyrir eigendur í Víðigrund 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 m², þ.e. úr 130 m² í 200 m² sem verður að teljast veruleg breyting. Breytingin felur í sér umfangsmikla breytingu á götummynd, 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. fyrirbyggjandi tillögu þá er lágmarks gröftur út fyrir vegg 1-2 metrar samkvæmt hefðbundnu graftarplani 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 hættu 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 skorum 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 öryggi, 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 skorum skammti og myndi viðbygging í þessari fjarlægð rýra útsýnið ennfreður. 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 gólfplatar og báðar byggingar hafa EI60 útveggi eru 6 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 1 ($K_210 \text{ B-s1,d0}$) 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 gólfplatar skv. ÍST EN 1991-1-2. Ef byggingar eru timburklæddar með klæðningum í flokki 2 ($K_210 \text{ D-s2,d0}$) 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.

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða:

	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 m² 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 nágretta sinna. Ætla má að ekki verði 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.

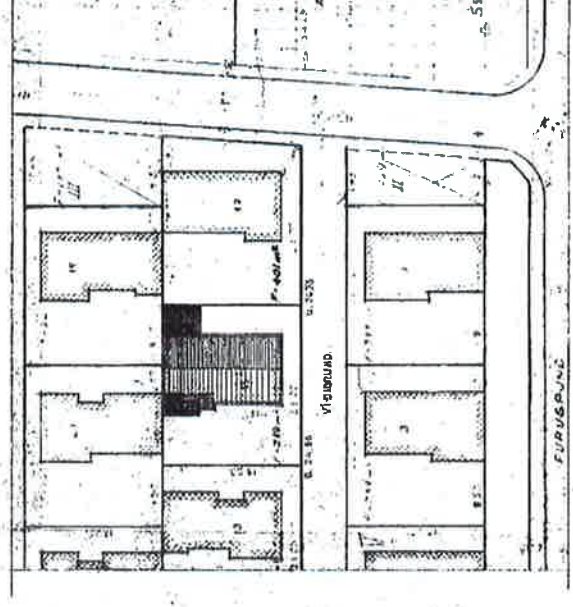
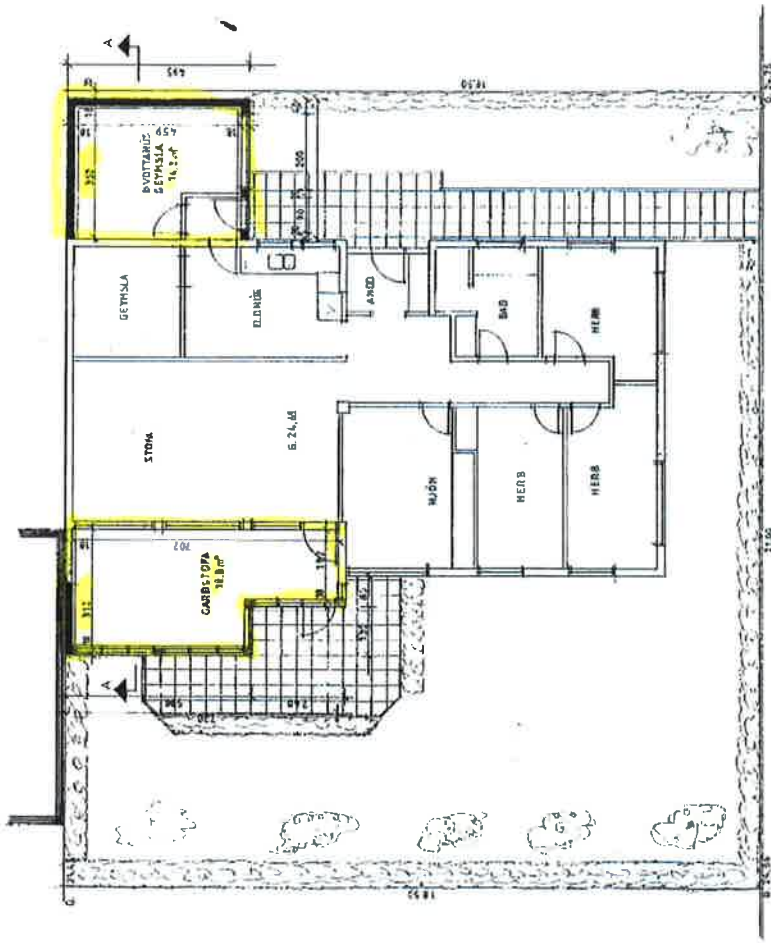
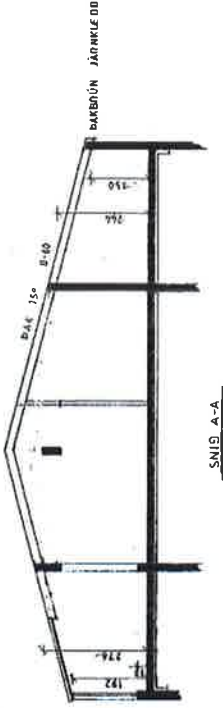
Þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25 krefjast þess að umræddri deiliskipulagsbreytingu verði hafnað með öllu.

Virðingarfyllt,

Unnar Örn Unnarsson
Harpa Steinunn Steingrímsdóttir

Víðigrund	Stærð íbúðar m ²	Stærð bílskúrs m ²	Stærð geymslu m ²	Stærð lóðar m ²	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



SÚLSTORA 20.6 m² 4.83 m²
GÆTSLA OR 18.3 m² 36.1 m²
SAMTALS 38.9 m² 84.4 m²

VÍÐIRGRUND 15. VÍÐIRGRUND

M	1100
NR	2
DAGS	MAÍ 29. 87
GRUNNMYND	BARSTOFU, DVÖTNAHÚS
ÖB	GEYMSLU

BYGGINGALÝSING

Húsið er steinsteypt (búðarinnommi) og var tekið af Sigurði Árnúðasyni byggingarteknlfræðing árið 1974. Húsið er á einni hæð en það er kjallari í fullri hæð undir húsinu sem hingað til hefur verið ónángráðnar og hefur fram að þessu ekki verið í notkun.
Húsið var upphaflega einangrað af lóðun en var síðer klætt að utan með lofttræstri klæðningu af viðbættari 50 mm eltingun.

ÞYRRI UMSONIÐ (20.11.17)

Sótt er um leyfi fyrir að bygga 15,4 m² viðbyggingu upp að vesturnilíð hússins þannig að á nýrni, stóla/eiðhús stærktar sem þvi nemur. Viðbyggingin verður úr dínari og gliri en hugaralega borið uppi með stökullum. Undirtráða verður steypt plátu en þakið létt, einangrað og með dök.

Eining er sótt um að bygga 23,6 m² bílarkústan við húsið og 14,3 m² tengibyggingu milli bílarkústans og búðarhússins en þar verður nýr inngangur. Eldri inngangi verður breytt í glugga.

Sótt er um breytingu á innviðum, anddyri breytt í herbergi og baðherbergi lært og stærkað og sömuleiðis stóð til að stærka herbergi og (ættka). Staðsetning stíga og lyftu er fyrirhuguð nýst (húsin og þvottahúsið staðsett niður kjallara).

Ný hurð er staðsett á vesturnilíð hússins frá baðherbergi út í garð. Gluggar í þvottahúsi á austurnilíðinu verður lokað.

Þessar breytingar miðast við aðgang fyrir lóðabla.

Umsonin þessi var samþykkt síðla árs 2017.

NÝ UM SONIN

Nú er sótt um leyfi fyrir að bygga kjallaraeyri undir bílarkústan en lóðarmi er fyrir sílu í góðum. Eining verður kjallaryrni undir millibyggingunni, milli kjallara bílarkústans og kjallara einbýlishúss. Lofthæð í nýjum rýmum verður sú sama og kjallaran hússins, þ.e. 2,68 m.

Innvið skiptuálg hefur ekki verið breytt samkvæmt fyrri umsonni nema að talenörkuðu leiti. Núverandi inngangur verður óbreyttur en stígi niðri kjallara er minni og á öðrum stað. Nýjar teikningar með umsonnninni eru í samræmi við það.

Í þessum kjallara stafi vera last útsög við gólf.

Byggingarteknlfr
Kopprag
Sompbykt
21.10.2020

S. Helld

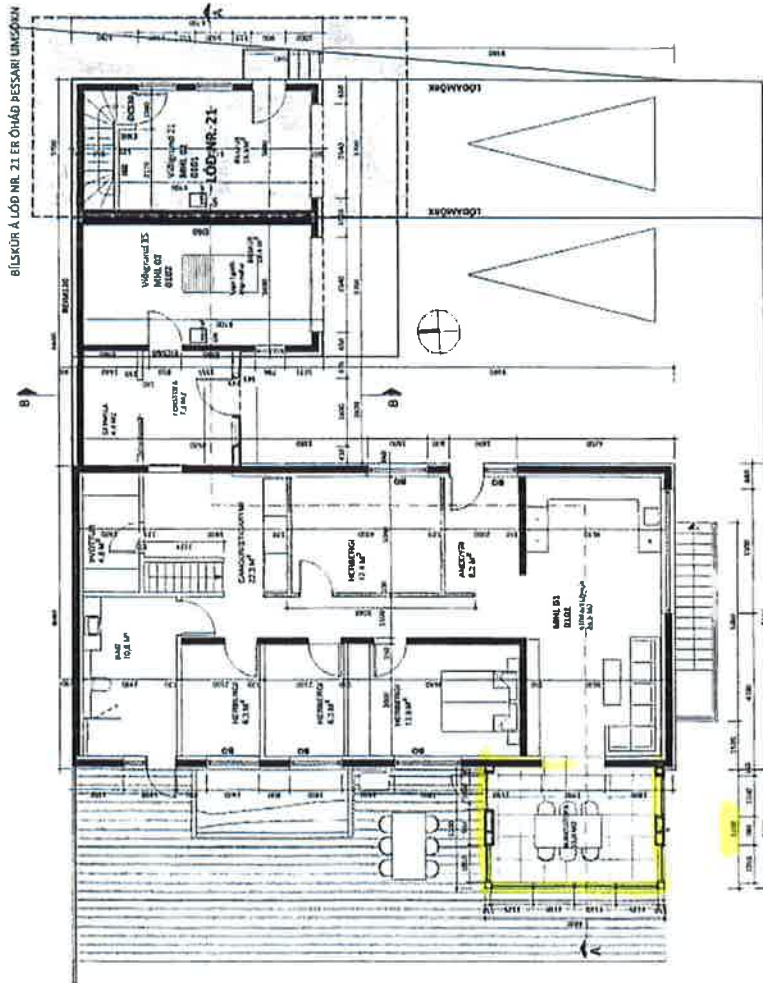
275386

Helstu stærðir, mæðhlut 01

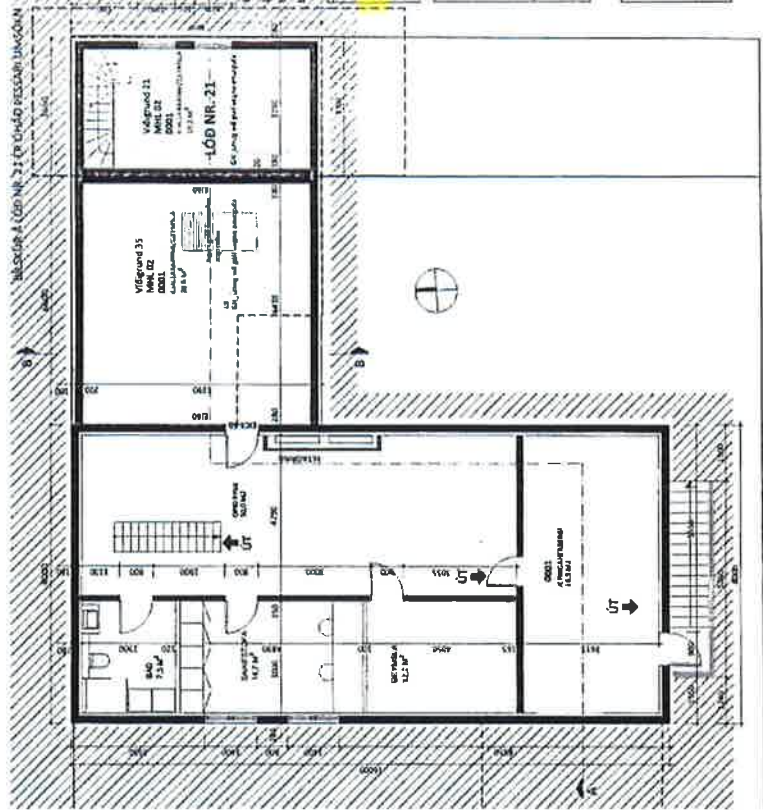
Borðplata: Brúðarinnommi: 31,6 m²
Kjallari: Borðplata: 128,0 m², Brúðarinnommi: 345,6 m²
1. hæð: Brúðarinnommi: 158,0 m², Brúðarinnommi: 430,2 m²
ALLS: Brúðarinnommi: 284,5 m², Brúðarinnommi: 807,4 m²

Helstu stærðir, mæðhlut 02

Borðplata: Brúðarinnommi: 4,7 m²
Kjallari: Brúðarinnommi: 49,9 m², Brúðarinnommi: 118,5 m²
1. hæð: Brúðarinnommi: 23,6 m², Brúðarinnommi: 67,5 m²
ALLS: Brúðarinnommi: 67,5 m², Brúðarinnommi: 190,7 m²



GRUNNMYND ADALFÆÐAR



GRUNNMYND KJALLARA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



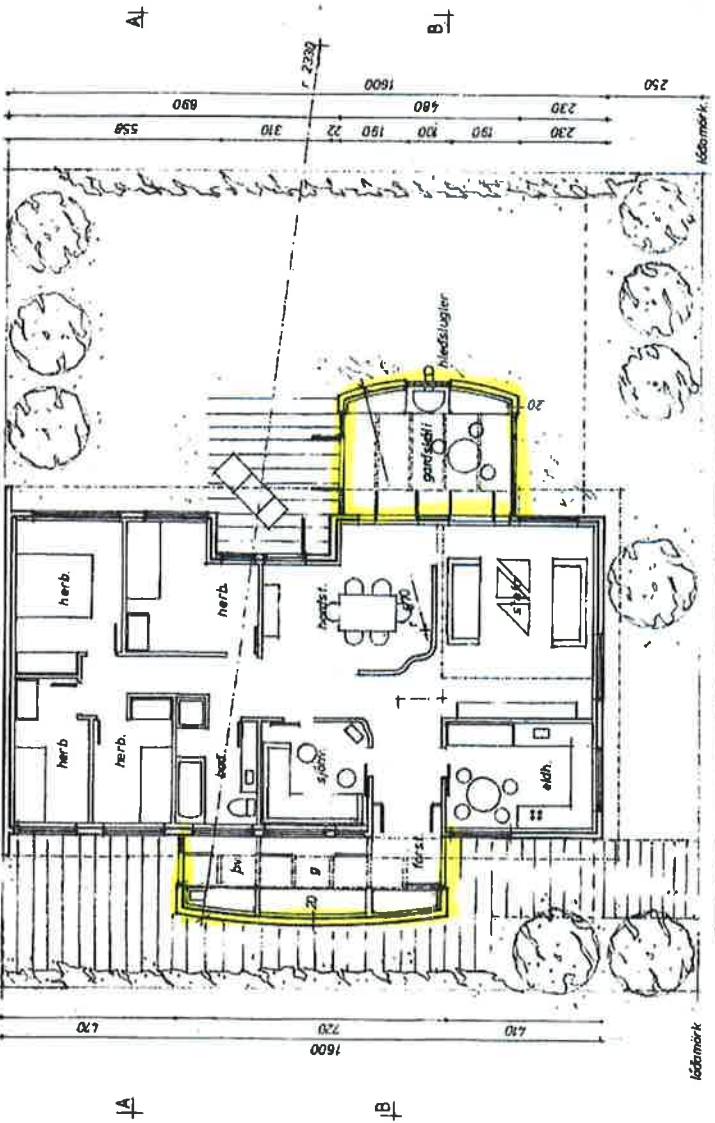
Laugavegur 25, 101, Reykjavík

Figurinn 101/2020-1-1401 / 101-1-1401 / 101-1-1401

VIÐIGRUND 35 KJALLARI UNDIR BÍLSKÚR, MHL 02
200 Kópavogur
staðir: 93500350
landnr.: 116336

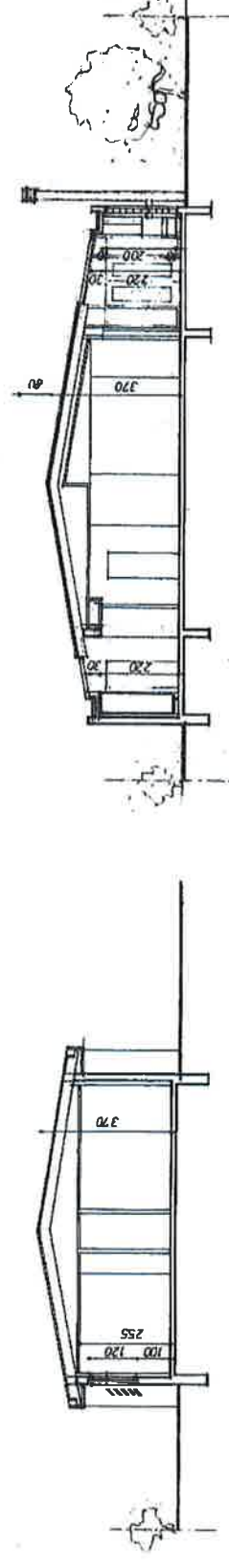
ADALTEKNINGAR

efni teikn.: Grunnmyndir, alíðabúmynd og byggingakýrning
máv.: 1:100 / 1:50
teiknað: HH
dags: 20.11.2017
yfirlit: HH
teikn.nr.: 170215VÍBÍ
útg.: 10-01
D



GRUNNMYND

AFSTÖÐUNYND 1:500



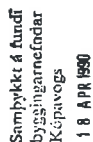
NÚMERANDI	BRÚTTÓFLATARMÁL	136.8	FERM.
VIÐBYGGINGAR			
GARÐSKÁLÍ	BRÚTTÓFLATARMÁL	16.1	FERM.
FORST. G. PV		18.3	FERM.
SAMTALS	VIÐBYGGINGAR	324.4	FERM.
	SAMTALS ALLT HÚSIÐ	1712	FERM.

RÚZSFB	NÚMER	
KYARÐI 1100-1500	BREYTT	8704
DAGS	MARS 87	
TEIKNAD	HANNAÐ	

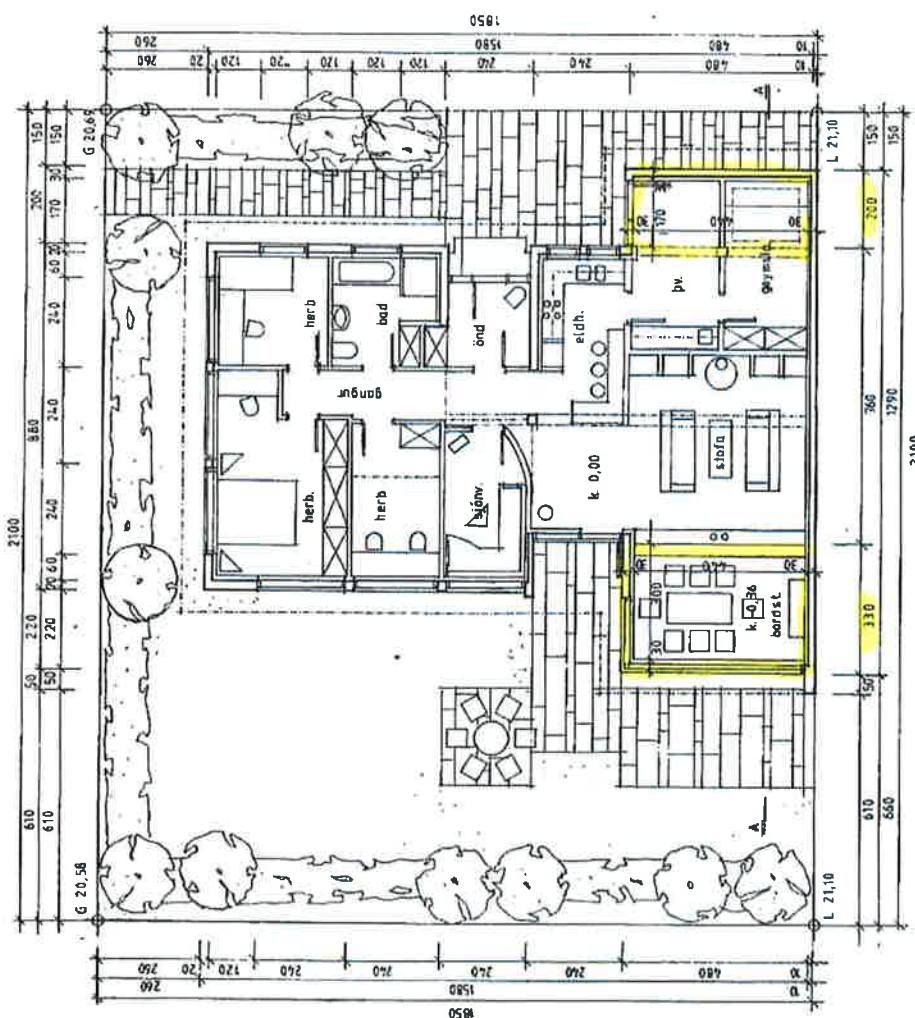
VIÐGRUND 57 KÖP.

AFSTÖÐUNYND	GRUNNMYND	SNÍÐ
-------------	-----------	------

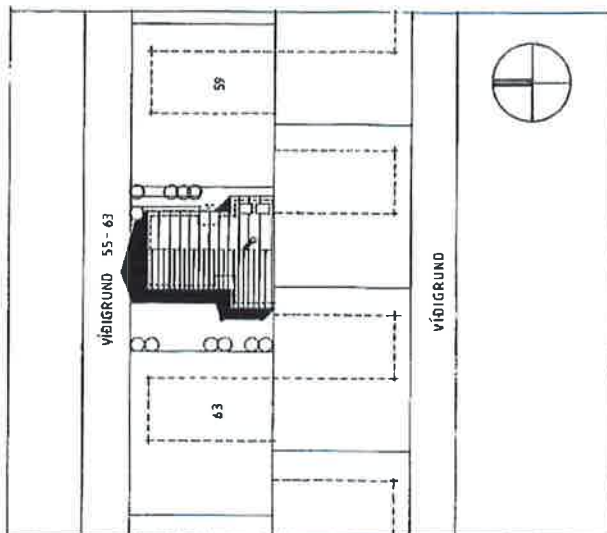
HALLDÓR GÍSLASON	ARÐIÞI FA
JÓHANNES ÞÓRÐARSON	ARÐIÞI FA
1. HÁNDL. NÚM. 17-107	REKJAFELLSK. 17.10.80

Byggingarútgerðin
Gísli Þorðarson

Received ✓

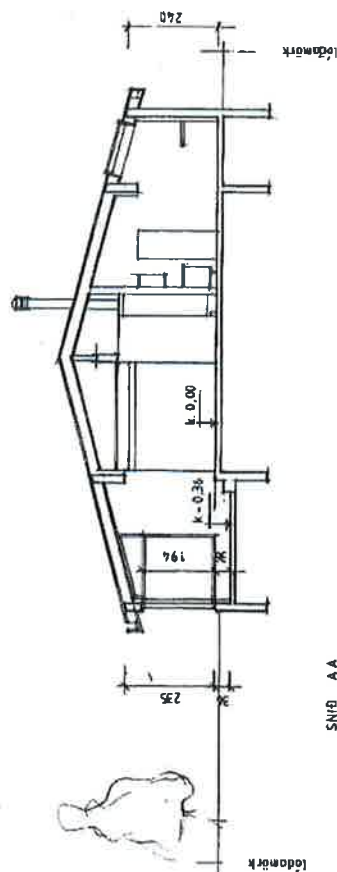


VEGGIR ÚR STEINSTEYPU
ALLUR FRÁGANGUR SKV.
BRUNAREGLUGRD.



AFSTODUMYND 1:500

GRUNNMYND 1:100



SNIP AA

GLÁMA

VINYLSTOFA SF NOROLPSTIG ZA 101 PETKJAVK S&M 1780 FAX (3641)-2143

RD / SIB				NUME1
KVAFBI	1:100	1:500	BREYTT	
DAGS:	HARS	1990		00.0
TEIKNAB	SH		HANNAB	

VIÐIGRUND 61

BYGGINGANE FNDARTEIKNING

GRUNNHYND - SNID AA - AFSTODUHYND

HALDÓR GÍSLASON

JOHANNES PÓRÐARSSON

SIGURDUR HALDÓRSSON