Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Digranes
Digranesheiði 45
Byggingarleyfisumsókn

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 15. maí 2023/ Umhverfissvið – skipulagsdeild / ss
Samþykkt /hafnað í skipulagsráði 15. maí 2023
Samþykkt /Hafnað í bæjarstjórn xx. maí 2023
málsnr. 2303172

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur

Á umræddu svæði er ekki í gildi deiliskipulag. Samþykktar aðalteikningar frá 11. maí 1967 gera ráð fyrir einbýlishúsi á einni hæð með risi og bílageymslu með aðkomu frá Tunguheið.
Lóð er skráð í fasteignarskrá 1.118 m^2 að stærð. Einbýlishúsið er byggt 1955 og er 95 m^2 að stærð og bílageymsla sem byggð var 1968 er 48 m^2 að stærð. (sjá fylgiskj. 1)

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 er gert ráð fyrir íbúðarsvæði á skipulagssvæðinu.

Í gildi er mæliblað staðfest 23. janúar 2012 (sjá fylgiskj. 2)

2) Ferill máls

Á fundi embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. mars 2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa um umsókn lóðarhafa að Digranesheiði 45 um að rífa núverandi einbýlishús og bílageymslu og byggja þess í stað fjögurra íbúða raðhús. (sjá fylgiskj. 6)

Í breytingunni felst að byggt verði raðhús á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Fyrirhugað byggingarmagn á lóðinni eftir breytingu yrði 562 m^2 og nýtingarhlutfall ykist úr 0.12 í 0.5. Aðaluppdrættir í kkv. 1:500, 1:200 og 1:100 dags. 9. febrúar 2023.

Embætti skipulagsfulltrúa samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 30, 32, 34, 39, 41, 43, 47 við Digranesheiði, nr. 18, 20, 21, 22, 23 við Lyngheið nr. 4, 6, 8 við Tunguheið, nr. 1, 3, 3a, 3b, 5 við Skálaheiði og nr. 1, 3, 5 og 7 við Gnípuheiði.

Athugasemdarfrestur var til 18. apríl 2023. Athugasemdir bárust.
Haldinn var kynningarfundur (opið hús) þann 28. mars 2023. Íbúar frá Gnípuheiði 7 og Tunguheiði 4 mættu. (sjá fylgiskj. 3)

Lóðarhafi hafði áður lagt fram erindi um að koma fyrir fjórbýlishúsi ásamt bílageymslu. Erindinu var hafnað í desember 2022. Lóðarhafi lagði fram fyrirspurn 2021 um að koma fyrir raðhúsi með 6 íbúðum á lóðinni. Skipulagsráð leit neikvætt á framlagða fyrirspurn. (sjá fylgiskj. 7)

3) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 26. janúar 2022.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Láru Hrönn Hlynsdóttur og Vali Árna Guðmundssyni, Tunguheiði 4 sbr. bréfi dags. 17. apríl 2023 (sjá fylgiskj. 4)
2. Þórunni Pálínu Jónsdóttur, Tunguheiði 4, sbr. bréf dags. 18. apríl 2023 (sjá fylgiskj. 5)

Lára Hrönn Hlynsdóttir og Valur Árni Guðmundsson, Tunguheiði 4

1.1
Sem íbúar í Tunguheiði 4 vilja undirrituð koma á framfæri athugasemdum okkar vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Digranesheiði 45. Ljóst er að með breytingu úr einbýli í fjórbýli mun umferðaþungi og bílastæðaskortur í Tunguheiði aukast til muna. Þrátt fyrir að gert sé ráð fyrir einum bíl á íbúð eru allar líkur á að fjöldi bíla verði 2 per íbúð að jafnaði. Fyrir litla götu er það gífurleg aukning. Í Tunguheiði er 30 km hámarkshraði. Gatan er hins vegar notuð sem „hraðbraut“ milli Digranesheiðar og Álfhólsvegar þar sem engin hraðahindrun er staðsett hér, hins vegar eru tvær í Skálaheiði. Hraðinn á ökutækjum sem fara hér um fer því oft vel yfir 30

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

km. Mörg börn eiga leið í gegnum Tunguheiði og er aukin umferð mikil ógn fyrir þau. Auk þess er hægri regla í götunum tveimur út frá Tunguheiði (Lyngheiði og Melheiði) og eru þær oftar en ekki virtar að vettugi. Ef fjórbýli á að rísa við Digranesheiði 45 þarf meðfram því að fara í framkvæmdir í Tunguheiði til að auka öryggi götunnar fyrir íbúa og aðra sem eiga hér leið um. Hraðahindrun/-anir þurfa að vera settar upp, biðskylda sett við Lyng- og Melheiði eða Tunguheiði gerð að botnlanga við enda Digranesheiðar. Viljum við því hvetja bæjaryfirvöld til þess að huga að öllum hliðum. Þar sem Tunguheiði er lítil gata liggur beint við að um fá gestabílastæði er að ræða. Oft er lagt beggja vegna við götuna sem skapar hættu fyrir gangandi vegfarendur. Með nýju fjórbýli mun sá vandi ekki skána og valda öðrum íbúum og gestum þeirra vandkvæðum. Við viljum einnig koma því fram að þar sem umrædd lóð tilheyrir Digranesheiði væri eðlilegast að innkeyrsla lóðarinnar væri frá Digranesheiði en ekki Tunguheiði.

Umsögn 1.1:
Umrædd lóð er á ódeiliskipulögðu svæði og því gilda um fjölda bílastæða ákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Þar er gert ráð fyrir að hámarki 1,5 stæði á hverja íbúð og 0.4 stæðum fyrir gesti. Í umræddri tillögu er gert ráð fyrir einu stæði á hverja íbúð og hálfu stæði á hverja íbúð fyrir gesti eða í allt 6 stæði. Þar sem að gert er ráð fyrir að þeim íbúðum sem hafa aðgang frá Tunguheiði fjölgi um 13% má búast við að bílum sem leggja í Tunguheiði fjölgi lítillega.
Skipulagsdeild kemur ábendingum lóðarhafa Tunguheiði 4 um að koma fyrir hraðahindrunum á Tunguheiði og biðskyldu við Lyng- og Melaheiði áfram til Birgis Rútssonar deildarstóra gatnadeildar Kópavogs.
Digranesheiði er mun fjölfarnari gata en Tunguheiði og er það mat skipulagsdeildar að ekki sé ráðlagt að breyta núverandi aðkomu að lóðinni að Digranesheiði 45 sem er frá Tunguheiði. Við Tunguheiði eru 5 fjórbýlishús sem hafa aðkomu frá Tunguheiði og eitt parhús (Lyngheiði 23) eða í allt 23 íbúðir með Digranesheiði 45. Fjölgun um þrjár íbúðir er um 13%. Þar sem Digranesheiði 45 stendur fremst í götu má reika með að umferð um götuna verið minni en ella.
Við skoðun á slysum á Tunguheiði er ekkert slys frá 2015 til dagsins í dag skráð.
Skipulagsdeild telur ekki miklar líkur á aukningu af slysum vegna aukinnar umferðar.
(sjá fylgiskj. 8)

1.2:
Væri þá einnig eðlilegt að um væri að ræða einbýli, par- eða raðhús í samræmi við götumynd Digranesheiðar. Ekkert er talað um framkvæmdir á lóðamörkum Digranesheiðar 45 og Tunguheiðar 4 enda fékkst ekki samþykki fyrir því þrátt fyrir mikinn þrýsting frá framkvæmdaraðilum. Í kynningarbréfi sem sent var til lóðarhafa er talað um stakstætt skýli fyrir tvo bíla og hjól en á teikningum eru bílastæðin alls sex. Hluti bílastæðanna eru á lóðamörkum en ekki er gert grein fyrir því hvort eða hvernig framkvæmdin mun hafa áhrif á lóðamörk. Eitt bílastæðanna er líka mjög nálægt svefnherbergjum tveggja íbúða í Tunguheiði 4 sem er íþyngjandi fyrir íbúa þess.

Umsögn 1.2:
Sérbýlishúsin við norðurhluta Digranesheiðar (oddatölur) í nágrenni Digranesheiði 45 eru flest á einni og tveimur hæðum. Núverandi sérbýli að Digranesheiði 45 er á einni hæð með risi sem er ámóta hátt og fyrirhuguð breyting. Að mati skipulagsdeildar er ekki talið að fjórbýlishús á tveimur hæðum að Digranesheiði 45 skaði götumynd Tunguheiði 4, 6, 8, 10, 12 og 14 þar sem þau eru öll á tveimur hæðum.
(sjá aðalteikningu nr. 5 í fylgiskj. 6 og fylgiskj. 9)

1.3:
Ekki er heldur gert grein fyrir frágangi á lóðamörkum og hvort að rask verði á lóð Tunguheiði 4 og þá með hvaða hætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsögn 1.3:
Lóðamörk Digranesheiði 45 og Tunguheiði 4 verða óbreytt. Á grenndarkynntum aðalteikningum sést að gert er ráð fyrir að núverandi 0.9 metra stoðveggur á lóðamörkum við Tunguheiði að núverandi bílageymslu verði óbreyttur. Veggur núverandi bílageymslu verður óbreyttur og nýttur sem hluti fyrirhugaðs bílskýlis.
(sjá aðalteikningu nr. 3 í fylgiskj. 6)

1.4:
Auk fyrrnefndra atriða viljum við sérstaklega nefna að vegna framgangs framkvæmdaraðila á fyrri stigum þessa máls er traust til þeirra af skornum skammti og eru íbúar Tunguheiði 4 þess vegna með efasemdir gagnvart framkvæmdunum og framkvæmdaraðilunum sjálfum. Símhringingar, bankað upp á í tíma og ótíma og á einum tímapunkti, setið fyrir undirritaðri og barnungri dóttur hennar fyrir utan heimili þeirra með teikningar og orð hennar hundsuð þegar hún sagðist ekki geta farið yfir þessi mál með þeim. Þessi atvik urðu til þess að íbúar að Tunguheiði 4 vilja setja fyrirvara við framkvæmdir við Digranesheiði 45.

Umsögn 1.4:
Eins og fram kemur í ferli málsins hér að ofan var fyrri erindum og fyrirspurn hafnað.

Þórunn Pálína Jónsdóttir, Tunguheiði 4

1.2
Í kjölfar kynningar á byggingarleyfisumsókn að Digranesheiði 45 hinn 28. mars sl. vill undirrituð koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri. Umferð og bílastæði Ljóst er að fjölgun íbúðareininga í tillögðum framkvæmdum mun hafa veruleg áhrif á bæði umferð og bílastæði í Tunguheiðinni þrátt fyrir að eignin tilheyri Digranesheiðinni. Gert er ráð fyrir að öll aðkoma bíla verði frá Tunguheiðinni og því einsýnt að umferð í annars mjög lítilli götu mun aukast verulega og valda öðrum íbúum ónæði og skapa hættu. Nú þegar er iðulega erfitt að finna laus stæði á nákvæmlega því svæði sem þessar framkvæmdir myndu hafa áhrif á. Undirrituð hefði frekar viljað sjá að tillögð innkeyrsla væri Digranesheiðarmegin.

Umsögn 2.1:
Aukning sú sem um ræðir er 3 íbúðir. Reikna má með að umferð aukist um 33 bíla á sólarhring. (jafna = 3 nýjar íb x 3 íbúar = 9 íbúar x3,7 = 33). Við Tunguheiði eru 23 íbúðir með 370 bíla umferð á sólarhring en auk þess er aðkoma að Lyng- og Melaheiði með 22 íbúðum. Reikna má með að umferð um Tunguheiði vegna bíla sem fara um Lyng- og Melaheiði séu um 120 bílar á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að aukning um 33 bíla á sólarhring sé hlutfallslega lítil.
Umrædd lóð er á ódeiliskipulögðu svæði og því gilda um fjölda bílastæða ákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Þar er gert ráð fyrir að hámarki 1,5 stæði á hverja íbúð og 0.4 stæðum fyrir gesti. Í umræddri tillögu er gert ráð fyrir einu stæði á hverja íbúð og hálfu stæði á hverja íbúð fyrir gesti eða í allt 6 stæði. Þar sem að gert er ráð fyrir að þeim íbúðum sem hafa aðgang frá Tunguheiði fjölgi um 13% má búast við að bílum sem leggja í Tunguheiði fjölgi lítillega.
Digranesheiði er mun fjölfarnari gata en Tunguheiði og er það mat skipulagsdeildar að ekki sé ráðlagt að breyta núverandi aðkomu að lóðinni að Digranesheiði 45 sem er frá Tunguheiði. Við Tunguheiði eru 5 fjórbýlishús sem hafa aðkomu frá Tunguheiði og eitt parhús (Lyngheiði 23) eða í allt 23 íbúðir með Digranesheiði 45. Fjölgun um þrjár íbúðir er um 13%. Þar sem Digranesheiði 45 stendur fremst í götu má reika með að umferð um götuna verið minni en ella.
Við skoðun á slysum á Tunguheiði er ekkert slys frá 2015 til dagsins í dag skráð.
Skipulagsdeild telur ekki miklar líkur á aukningu af slysum vegna aukinnar umferðar.
(sjá fylgiskj. 8)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2:
Rýrnun á fasteignaverði Með tillagðri fjölgun fastanúmera við hlið Tunguheiði 4 og þar með augljósri verulegri fjölgun farartækja við þá sömu eign verður rask, ónæði og augljós óþægindi fyrir íbúa eignarinnar. Áskilur undirrituð sér rétt til að skoða mögulega skaðabótakröfu vegna þessa ónæðis, verra aðgengis og mögulegrar rýrnunar á fasteignaverði. Að lokum tekur undirrituð undir athugasemdir annarra íbúa í Tunguheiði 4 sem send hafa verið skipulagsdeild Kópavogs.

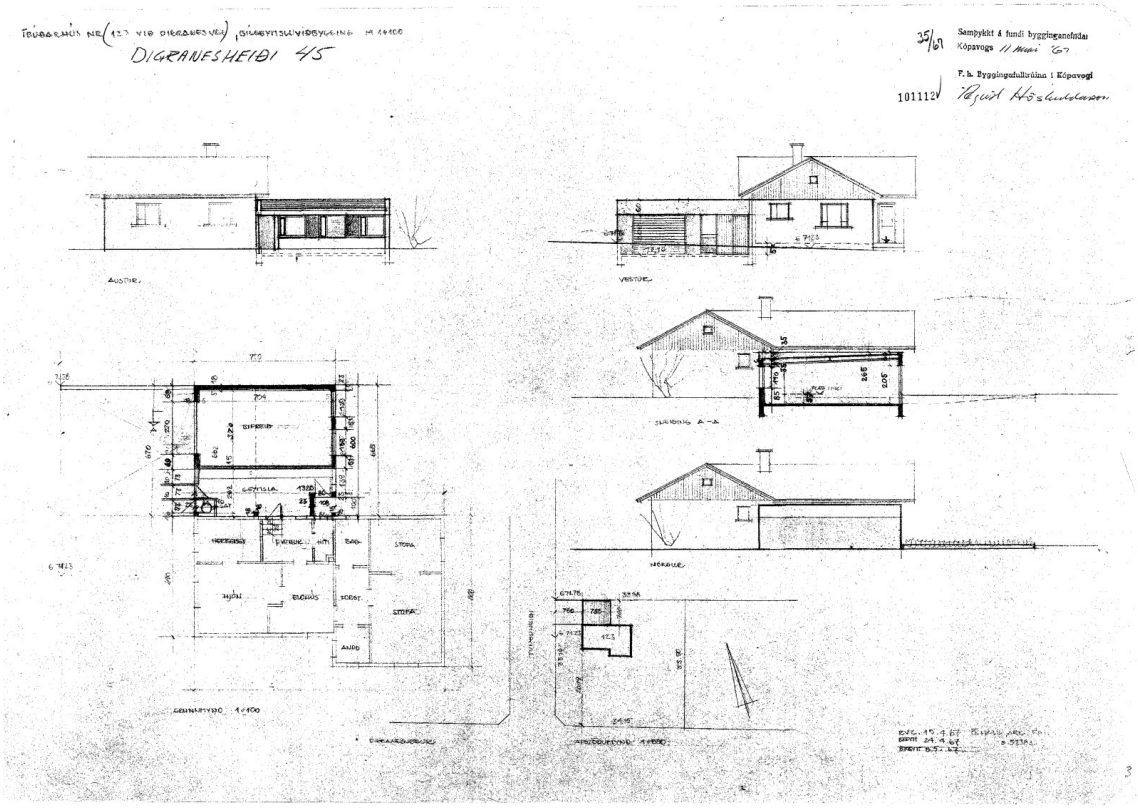
Umsögn 2.2:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“
Varðandi skírskotun í athugasemdir annarra íbúa í Tunguheiði 4 er bent á umsagnir 1.1, 1.2, 1.3 og 1.4

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 13. maí 2022:
Með vísan í ofangreindar umsagnir um innsendar athugasemdir vegna breytinga á Digranesheiði 45 sem snéru að mestu leiti að neikvæðum umhverfisáhrifum af umferð og öryggi íbúa er það mat skipulagsdeildar að umrædd breyting hafi ekki veruleg neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn umferð. Bent er á að aukning sú sem um ræðir er 3 íbúðir. Reikna má með að umferð aukist um 33 bíla á sólarhring. (jafna = 3 nýjar íb x 3 íbúar = 9 íbúar x3,7 = 33). Við Tunguheiði eru 23 íbúðir með 370 bíla umferð á sólarhring en auk þess er aðkoma að Lyng- og Melaheiði með 22 íbúðum. Reikna má með að umferð um Tunguheiði vegna bíla sem fara um Lyng- og Melaheiði séu um 120 bílar á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að aukning um 33 bíla á sólarhring sé hlutfallslega lítil.
Við skoðun á slysum á Tunguheiði er ekkert slys frá 2015 til dagsins í dag skráð. Skipulagsdeild telur ekki miklar líkur á aukningu af slysum vegna aukinnar umferðar Það er mat skipulagsdeildar að tillagan falli að mörgu leyti vel að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins í heild hvað varðar stærð og hlutföll og umferð. Bílastæðakrafa er í samræmi við kröfur og viðmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.
Með vísan ofangreint leggur skipulagsdeild til við skipulagsráð að samþykkja erindið.

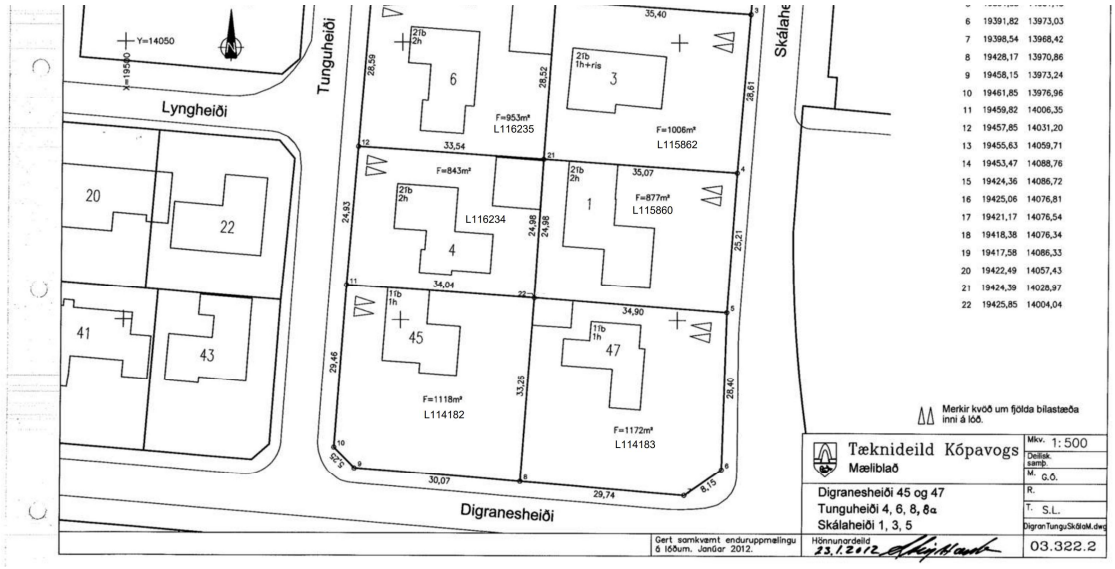
3) Niðurstaða skipulagsráðs 15. maí 2023:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 1



Fylgiskjal 2



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 3

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

/

Digranesheiði 45. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

ONE-2303172

Opið hús þriðjudaginn 28. mars 2023 frá kl. 16:30 til 17:30.

Kynningargögnum var raðað á borð fyrir viðstadda til að kynna sér tillöguna.

Starfsmenn Kópavogsbæjar:
Auður Dagný, Hildur Inga og Karlotta.

Lóðarhafi og hönnuður:
Andrés Pétur og Helgi Hjálmarsson

Íbúar:

Sigrún Kristinsdóttir	Gnípuheiði 7
Lára Hrönn Hlynsdóttir	Tunguheiði 4
Þórunn P. Jónsdóttir	Tunguheiði 4

Umræða:
Spurt var um fyrirhugaðan tímaramma framkvæmda - þá svaraði lóðarhafi að þeir reikni með að framkvæmdir muni taka um 18 mánuði frá því að húsið yrði rifið og þar til það yrði tilbúið, þ.m.t. 7 til 8 mánuðir sem færu í steypuvinnu. Einnig nefndi lóðarhafi að þeir væru meðvitaðir um að umrædd lóð er í grónu hverfi innan um fjölskyldur og þar af leiðandi yrðu framkvæmdir ekki í gangi seint á kvöldin eða um helgar.

Spurt var um efnisval og liti á húsunum ásamt frágangi á þökum. Hönnuður svarar að ekki hefur verið tekið endanlega ákvörðun í þeim málum en myndu vera gerð í samstarfi við bæjaryfirvöld. Með frágang á þökum þá væri möguleiki á torfþökum til að milda yfirsýn frá byggð fyrir ofan og norðan lóðina.

Spurt var um hvenær framkvæmdir gætu byrjað – lóðarhafi svarar að ef allt gengur eftir þá væri hægt að byrja í lok sumar 2023.

Spurt var um umferðargreiningu á svæðinu og nefnt var að Tunguheiði er oft notuð sem tengibraut á milli Digranesheiði og Álfhólsveg, starfsmaður Kópavogsbæjar svarar að ekki hefur verið unnið slíkt fyrir þessa tillögu.

Spurt var um hvort birkitré við Digranesheiði og Tunguheiði verði varðveitt. Enda mikil prýði á þeim í götunni. Hönnuður og lóðarhafa nefndu að það sé vilji þeirra að nýja byggðin myndi falla vel að núverandi byggð og því taka þeir vel í að reyna að viðhalda núverandi trjágróðri eins og kostur er. Nefnt var að það væri hægt að gera kvöð á lóðinni um að við viðhalda þessum gróðri/trjám við götuna.

Nefnt var að jákvætt væri að komið sé 6 bílastæðum innan lóðar því það eru fá stæði í götunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 4

Kópavogur 17. apríl 2023

Til Skipulagsdeildar Kópavogs

Vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Digranesheiði 45

Sem íbúar í Tunguheiði 4 vilja undirrituð koma á framfæri athugasemdum okkar vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Digranesheiði 45.

Ljóst er að með breytingu úr einbýli í fjórbýli mun umferðaþungi og bílastæðaskortur í Tunguheiði aukast til muna. Þrátt fyrir að gert sé ráð fyrir einum bíl á íbúð eru allar líkur á að fjöldi bíla verði 2 per íbúð að jafnaði. Fyrir litla götu er það gífurleg aukning. Í Tunguheiði er 30 km hámarkshraði. Gatan er hins vegar notuð sem „hraðbraut" milli Digranesheiðar og Álfhólsvegar þar sem engin hraðahindrun er staðsett hér, hins vegar eru tvær í Skálaheiði. Hraðinn á ökutækjum sem fara hér um fer því oft vel yfir 30 km. Mörg börn eiga leið í gegnum Tunguheiði og er aukin umferð mikil ógn fyrir þau. Auk þess er hægri regla í götunum tveimur út frá Tunguheiði (Lyngheiði og Melheiði) og eru þær oftar en ekki virtar að vettugi. Ef fjórbýli á að rísa við Digranesheiði 45 þarf meðfram því að fara í framkvæmdir í Tunguheiði til að auka öryggi götunnar fyrir íbúa og aðra sem eiga hér leið um. Hraðahindrun/-anir þurfa að vera settar upp, biðskylda sett við Lyng- og Melheiði eða Tunguheiði gerð að botnlanga við enda Digranesheiðar. Viljum við því hvetja bæjaryfirvöld til þess að huga að öllum hliðum.

Þar sem Tunguheiði er lítil gata liggur beint við að um fá gestabílastæði er að ræða. Oft er lagt beggja vegna við götuna sem skapar hættu fyrir gangandi vegfarendur. Með nýju fjórbýli mun sá vandi ekki skána og valda öðrum íbúum og gestum þeirra vandkvæðum.

Við viljum einnig koma því fram að þar sem umrædd lóð tilheyrir Digranesheiði væri eðlilegast að innkeyrsla lóðarinnar væri frá Digranesheiði en ekki Tunguheiði. Væri þá einnig eðlilegt að um væri að ræða einbýli, par- eða raðhús í samræmi við götumynd Digranesheiðar.

Ekkert er talað um framkvæmdir á lóðamörkum Digranesheiðar 45 og Tunguheiðar 4 enda fékkst ekki samþykki fyrir því þrátt fyrir mikinn þrýsting frá framkvæmdaraðilum. Í kynningarbréfi sem sent var til lóðarhafa er talað um stakstætt skýli fyrir tvo bíla og hjól en á teikningum eru bílastæðin alls sex. Hluti bílastæðanna eru á lóðamörkum en ekki er gert grein fyrir því hvort eða hvernig framkvæmdin mun hafa áhrif á lóðamörk. Eitt bílastæðanna er líka mjög nálægt svefnherbergjum tveggja íbúða í Tunguheiði 4 sem er íþyngjandi fyrir íbúa þess. Ekki er heldur gert grein fyrir frágangi á lóðamörkum og hvort að rask verði á lóð Tunguheiði 4 og þá með hvaða hætti.

Auk fyrrnefndra atriða viljum við sérstaklega nefnaað vegna framgangs framkvæmdaraðila á fyrri stigum þessa máls er traust til þeirra af skornum skammti og eru íbúar Tunguheiði 4 þess vegna með efasemdir gagnvart framkvæmdunum og framkvæmdaraðilunum sjálfum. Símhringingar, bankað upp á í tíma og ótíma og á einum tímapunkti, setið fyrir undirritaðri og barnungri dóttur hennar fyrir utan heimili þeirra með teikningar og orð hennar hundsuð þegar hún sagðist ekki geta farið yfir þessi mál með þeim. Þessi atvik urðu til þess að íbúar að Tunguheiði 4 vilja setja fyrirvara við framkvæmdir við Digranesheiði 45.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Virðingarfyllst,

Lára Hrönn Hlynsdóttir og Valur Árni Guðmundsson

Tungheiði 4, Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 5

Skipulagsdeild Kópavogs

18. apríl 2023

Kópavogur

Efni: Athugasemdir vegna byggingarleyfisumsóknar að Digranesheiði 45

Í kjölfar kynningar á byggingarleyfisumsókn að Digranesheiði 45 hinn 28. mars sl. vill undirrituð koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Umferð og bílastæði

Ljóst er að fjölgun íbúðareininga í tillögðum framkvæmdum mun hafa veruleg áhrif á bæði umferð og bílastæði í Tunguheiðinni þrátt fyrir að eignin tilheyri Digranesheiðinni. Gert er ráð fyrir að öll aðkoma bíla verði frá Tunguheiðinni og því einsýnt að umferð í annars mjög lítilli götu mun aukast verulega og valda öðrum íbúum ónæði og skapa hættu. Nú þegar er iðulega erfitt að finna laus stæði á nákvæmlega því svæði sem þessar framkvæmdir myndu hafa áhrif á. Undirrituð hefði frekar viljað sjá að tillögð innkeyrsla væri Digranesheiðismegin.

Rýrnun á fasteignaverði

Með tillagðri fjölgun fastanúmera við hlið Tunguheiði 4 og þar með augljósri verulegri fjölgun farartækja við þá sömu eign verður rask, ónæði og augljós óþægindi fyrir íbúa eignarinnar. Áskilur undirrituð sér rétt til að skoða mögulega skaðabótakröfu vegna þessa ónæðis, verra aðgengis og mögulegrar rýrnunar á fasteignaverði.

Að lokum tekur undirrituð undir athugasemdir annarra íbúa í Tunguheiði 4 sem send hafa verið skipulagsdeild Kópavogs.

Virðingarfyllst,

Þórunn Pálína Jónsdóttir,

Tunguheiði 4, Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 6 – Innsendar aðalteikningar

AFSTÖÐUMYND

Byggingarlýsing :

Digranesheiði 45.
Íbúðirnar eru ekki hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar.

Húsið er staðsteypt, þ.e.gólfplötur, loftplötur, útveggir og berandi innveggir, bílskýli er steinsteypt veggir og þak sperruþyggt RE 60.

Gólfplata og sökklar jarðhæðar eru einangraðir við fyllingu með 100 mm steinull.
Útveggir eru einangraðir að innan með 100 mm steinull og múrhúðaðir bæði að utan og innan.
Steyptir innveggir eru múrhúðaðir og innveggir við votrými eru hlaðnir og múrhúðaðir, aðrir innveggir er grindarbyggðir og með ste null og klæddir gifsplötum.
Þakið er einangrað á pappalagða steypta þakplötu (ath. vatnshalla) með 250 mm roof-mate einangrun og fergt á grisjuðúk með hellum. Hallandi þak bílskýlis er sperruþyggt, pappalagt REI60.
Þak hússins er afvatnað með halla frá „mæni" að suður- og norður-hliðum að utanáliggjandi niðurföllum úr stáli í sama lit og veggir.
Svalahandrið eru steinsteypt og með gler:æmu í löglega hæð (öryggisgler).
Húsið er hitað með ofnum og loftræst um opnanlega glugga, nema eldhús, böð og snyrtingar, sem eru án glugga og eru vélrænt loftuð sbr. 10.2.5. gr. byggingarreglugerðar.
Gluggar og hurðir eru settir smíðaðir úr timbri með álglerlistum. Þétting glugga (talið að utan): Ilimod borði, tróð, þéttislanga og þéttiefni yfir. Yfir þéttingar að utan og undir glerlista skal setja állista og vatnsbretti úr 2 mm álí eða sambærilegt. Gluggar, hurðir, flasningar og vatnsbretti, skilveggir og þak eru í grátum lit Ral 7037.
Gler í gluggum er hóðfalt versnöðjugler, glugga og gler skal miða við ÍST. 12 grunngildi vindá ags q=2.0kNm2. Gler í gluggafög,im við gólf er öryggisgler sama gildir um gler í hurðum sbr. Rb (31).121.1.
U-gildi: útveggir 0,36, gluggar 1,2, þak 0,2, gólf 0,23.
Útveggir eru málaðir í ljósum lit Ral 1013.
Gólf: stofur, eldhús og svefnherbergi eru óðgð harðparkett og gólf í anddyri, þvottahúsi og geymslu eru flísalogð. Gólf í bílskýli er hellulagt.
Innveggir og loft eru málað í sama lit og úti Ral 1013.
Úti-, svala-,herbergis- og baðherbergishurðir þar eru hurðarspjöld 90 x 200 cm. snyrtinga- og geymsluhurðir 80 x 200cm.
Veggir snyrtinga eru flísalagðir að hluta.
Inntök vetina eru í geymslu á neðri hæð.
Varmaskiptir skal vera á heitu neysluvatn (max. 60°)
Brunavarnir:
Veggir milli húsanna uppfylli a.m.k. REI90.
Hæðarskil eru a.m.k. REI60.
Þaksvirki eru a.m.k. R30/R60.
Allar klæðningar inni og úti eru í flokki 1.
Þakklæðning er a.m.k. í flokki B(roof)t2.
Í hverri íbuð eru reykskynjarar, a.m.k. einn á hverja 80 m2.
Slökkvitæki eru í hverri íbuð, t.d. 6 L léttvatn, staðsett v/anccóyrishurð.
Veggur bílskýlis að lóðarmörkum A-REIm120 og þak REI60
Lóð :
Lóðir eru jafnaðar og þökulagðar og aðgreindar með trjágróðri.
Aðkoma: gangstéttir cg verandir verða hellulagðar.
Sorpskýli er við götu.

Stærðir :

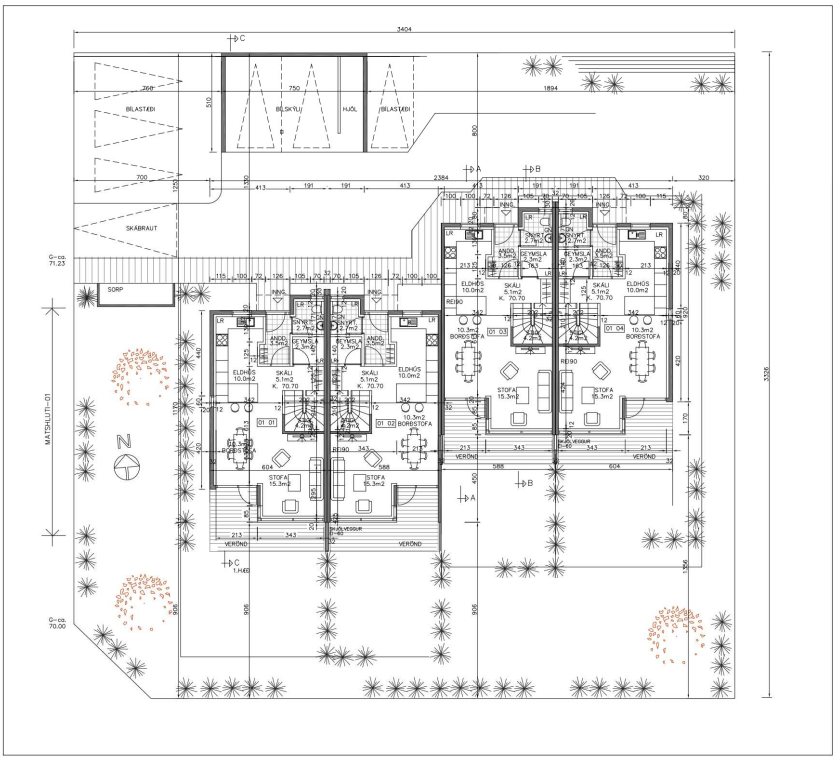
A rými matshluti 01		
1. Hæð	250.0 m2	687.5 m3
2. hæð	238.6 m2	702.4 m3
Botn		50.0 m3
Samtals	488.6 m2	1439.9 m3
B rými matshluti 02		
Bíl- og reiðhjóla-skýlisskýli	73.3 m2	212.6 m3
Botn		10.8 m3
B rými samtals	73.3 m2	223.4 m3
A og B rými samtals	561.9 m2	1663.3 m3

Lóð 1118.0 m2

Nýtingarhlutafall A-rými 488.6 / 1118.0 = 0.44
Nýtingarhlutafall með B-rýmum 561.9 / 1118.0 = 0.50

Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
Ⓐ			
Ⓑ			
Ⓒ			
Ⓓ			
Ⓔ			

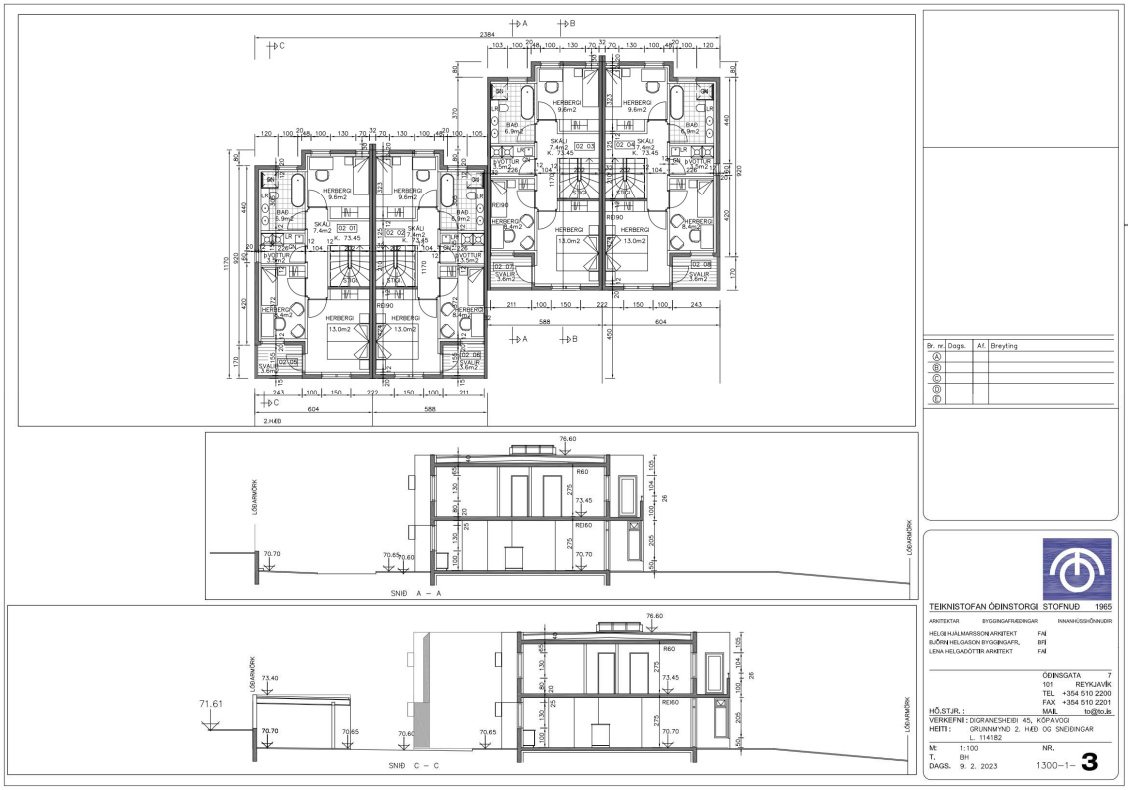
TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965
ARKITEKTAR BYGGINGARFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR
HELGI HÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ
ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is
HÖ.STJR.:
VERKHEIT.: DIGRANESHEIÐI 45, KÓPAVOGI
HEITI: AFSTÖÐUMYND,
L: 114182
M: 1:500 NR.
T. BH
DAGS. 9. 2. 2023 1300–1–1



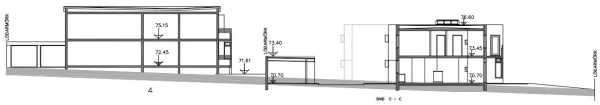
Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
Ⓐ			
Ⓑ			
Ⓒ			
Ⓓ			
Ⓔ			

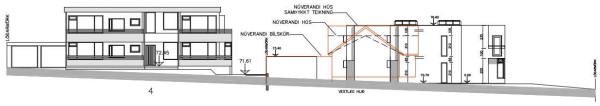
TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965
ARKITEKTAR BYGGINGARFRÆÐINGAR INNANHÚSSHÖNNUÐIR
HELGI HÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFÍ
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAÍ
ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is
HÖ.STJR.:
VERKHEIT.: DIGRANESHEIÐI 45, KÓPAVOGI
HEITI: GRUNNMYND 1. HÆÐ
L: 114182
M: 1:100 NR.
T. BH
DAGS. 9. 2. 2023 1300–1–2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026





Br. nr.	Dags.	Af.	Breyting
A			
B			
C			
D			
E			

TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI STOFNUÐ 1965

ARKITEKTAR	BYGGINGAFRÆÐINGAR	INNANHÚSSHÖNNUÐIR
HELGI HÁLMARSSON ARKITEKT	FAÍ	
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR.	BFÍ	
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT	FAÍ	

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖ.STJR.:
VERKHEITI: DIGRANESHEIÐI 45, KÓPAVOGI
HEITI: ÚTLIT OG SNIÐ, (GÖTUMYNDIR)
L 114182

M: 1:200 NR.
T. BH
DAGS. 9. 2. 2023 1300-1- **5**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 7

Ívar Bergþór Guðfinnsson
Blikanes 14
210 Garðabær

Kópavogi, 14. desember 2022
22115500/510.03 GGG

Digranesheiði 45. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

Úr fundargerð skipulagsráðs 5. desember sl.

Lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 25. nóvember 2022 þar sem umsókn Teiknistofunnar Óðinstorgi f.h. lóðarhafa um byggingarleyfi er vísað til skipulagsráðs. Á lóðinni er einbýlishús byggt árið 1955 ásamt bílskúr byggðum árið 1968, alls 141,8 m². Í breytingunni felst að núverandi íbúðarhús verður rifið og byggt fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Áætlað er að gera upp núverandi bílskúr á lóðinni. Byggingarmagn á lóðinni yrði eftir breytingu 584 m². Nýtingarhlutfall eykst úr 0,13, í 0,52.
Meðfylgjandi: Uppdrættir í mkv. 1:500 og 1:100 dags. 1. júní 2022 og minnisblað skipulagsdeildar dags. 1. desember 2022.
Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fundargerð skipulagsráðs var lögð fram á fundi bæjarstjórnar 13. desember sl.

Virðingarfyllst,

Guðmundur G. Gunnarsson
Ritari skipulagsdeildar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Örn Jónsson

Digranesheiði 45
200 Kópavogur

Kópavogi, 8. febrúar 2021
2012182/510.00 BÓK

Digranesheiði 45. Fyrirspurn.

Á fundi skipulagsráðs 1. febrúar 2021 var lögð fram að nýju fyrirspurn Kristjáns Bjarnasonar byggingafræðings dags. 10. nóvember 2020 fh. lóðarhafa Digranesheiðar 45. Lóðin er 1118 m2 og á henni er 94 m2 timburhús byggt 1955 auk 47,8 m2 bílgeymslu sem var byggð síðar. Í fyrirspurninni er óskað eftir að rífa núverandi byggingar af lóðinni og reisa 6 íbúða fjölbýli á tveimur hæðum ásamt þremur bílskúrum. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði 113 m2 með sólskála, heildarbyggingarmagn á lóðinni verður 681 m2 og nýtingarhlutfall 0,61. Erindi dags. 25. nóvember 2020 og uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 10. nóvember 2020.
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021 var fyrirspurnin lögð fram og vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Þá lagt fram minnisblað skipulagsdeildar dags. 30. janúar 2021.

Skipulagsráð lítur neikvætt á framlagða fyrirspurn.

Vakin er athygli á málskotsrétti samanber 10. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011 en þar kemur fram að stjórnvaldsákvarðanir má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvarðanir sem eiga lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á. Kærufrestur er einn mánuður frá því að erindið berst

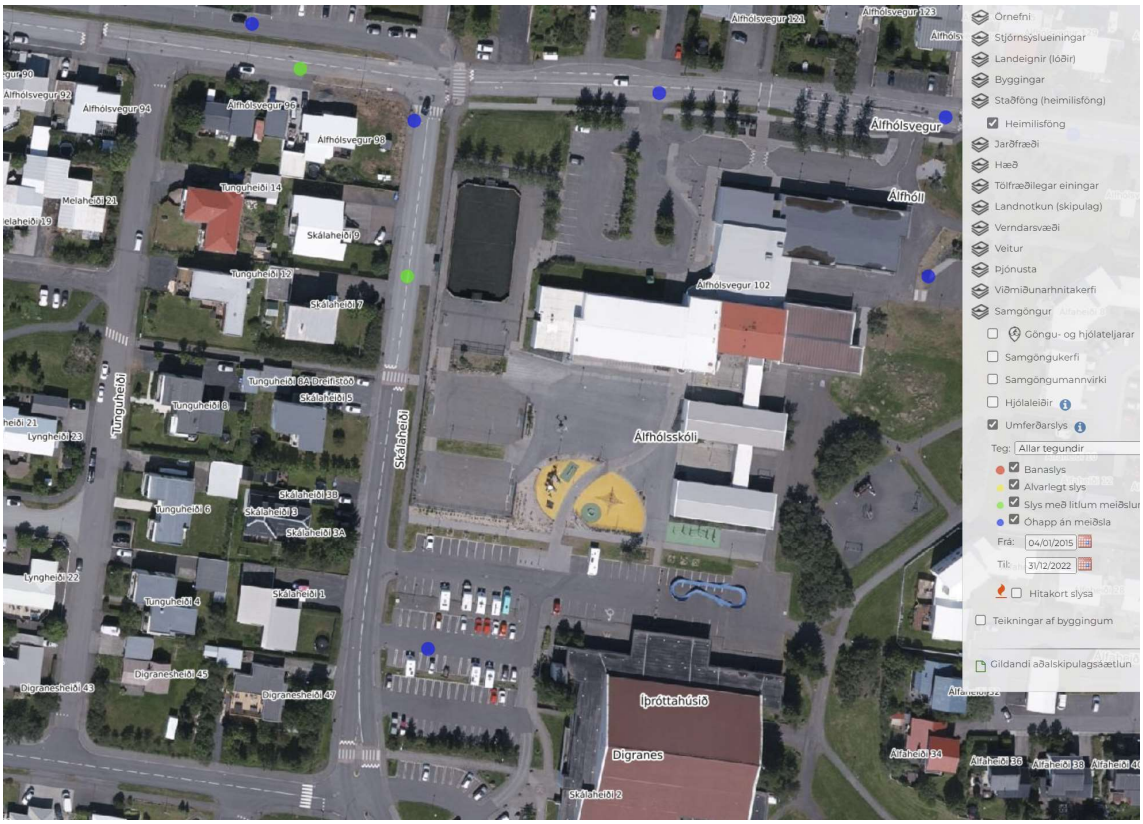
Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsstjóra

Berglind Ósk Kjartansdóttir
Ritari

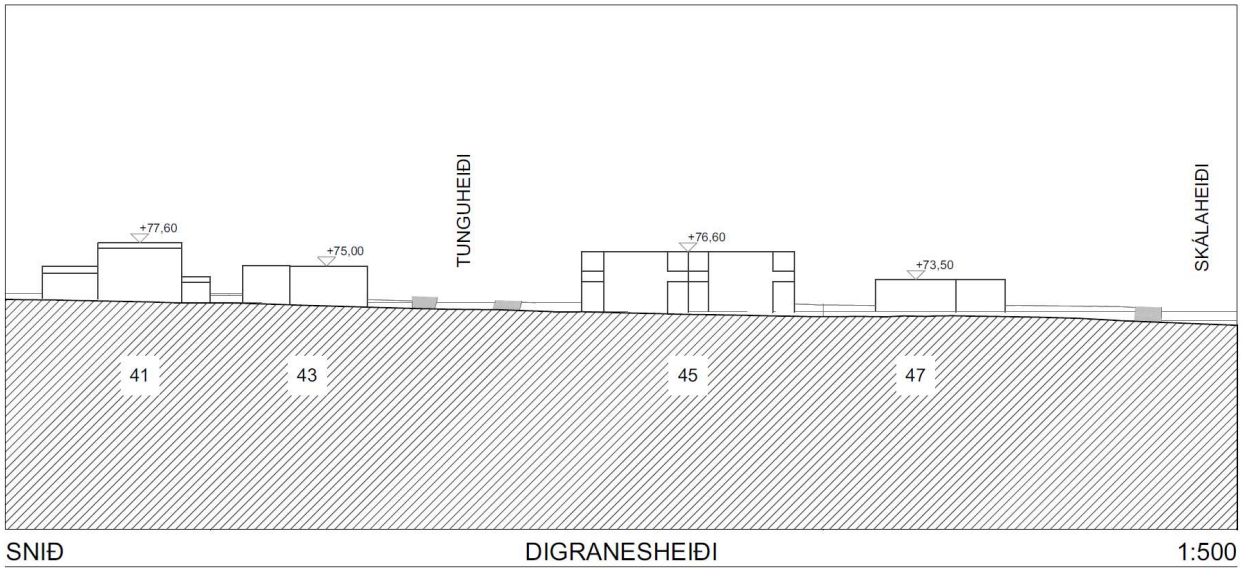
Hjálagt:
Minnisblað skipulagsdeildar dags. 30. janúar 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 8



Fylgiskjal 9 Götumynd Digranesheiði.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026