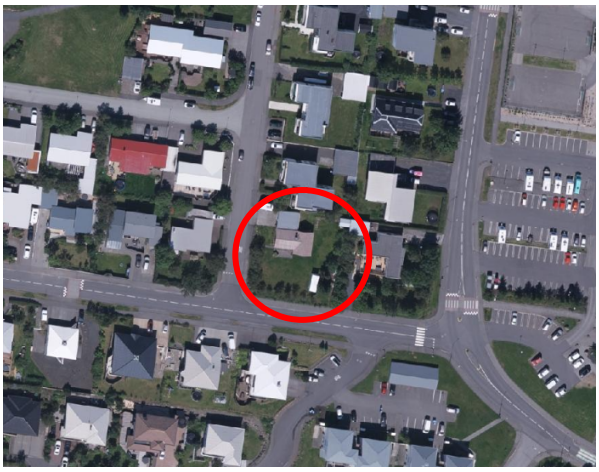
Digranesheiði 45

Umsókn um byggingarleyfi

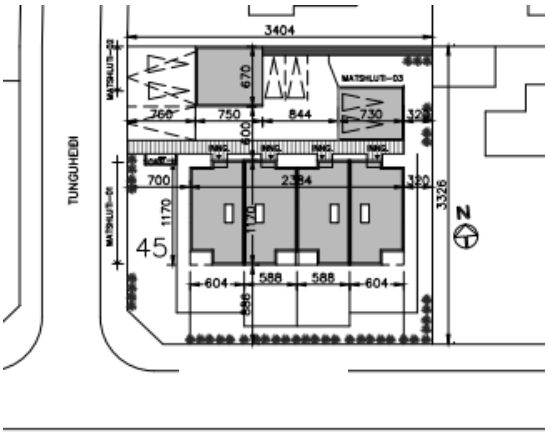
Dags. 1.12.2022

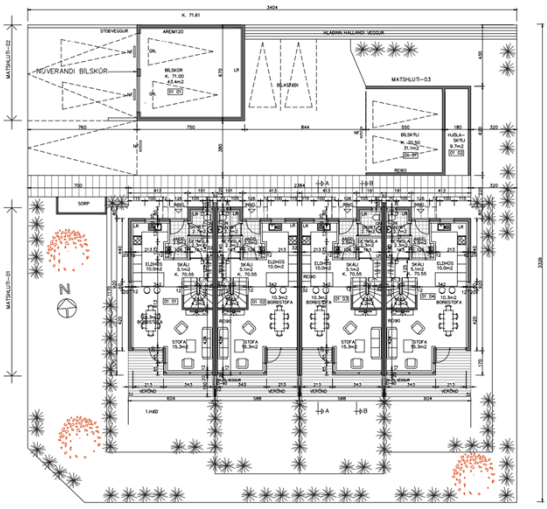
Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

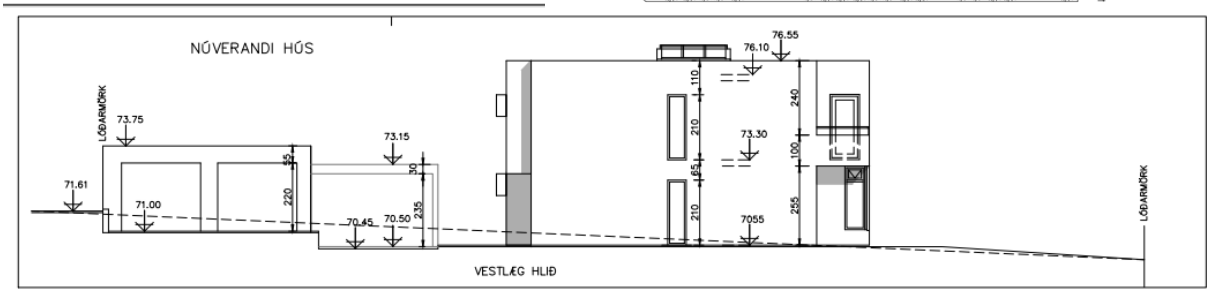
Lóðarhafar óska eftir heimild að rífa núverandi hús sem er í slæmu ástandi og byggja fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum og stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Áætlað er að uppgera núverandi bílskúr á lóðinni. Byggingarmagn á lóðinni færi úr 141,8 m² í 584 m². Lóðin er á ódeildskipulögðu svæði.



í umsókninni fylgja teikningar sem sýna breytinguna – dags. 1. júní 2022
meðal annars þessar hér að neðan.

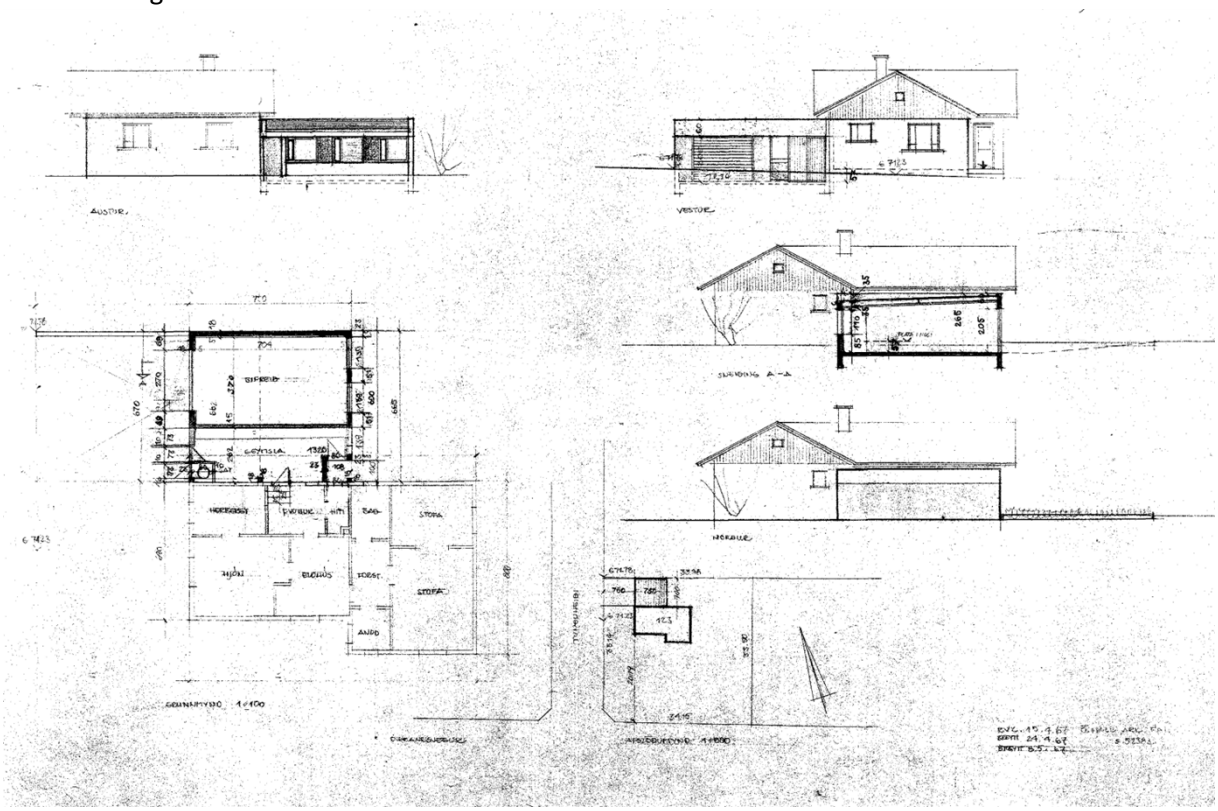






Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

núverandi hús á lóð:
teiknað af Sigv. Thordarson



Nýtingarhlufall grenndar

Nafn	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn m²	lóð	nýtingarhlutfall
Digranesheiði 41	2	253,1	653	0,39
Digranesheiði 43	1	152	659	0,23
Digranesheiði 45 - f.b	1	141,8	1118	0,12
Digranesheiði 45 - e.b	4	584	1118	0,52
Digranesheiði 47	1	163,2	1172	0,14
Tunguheiði 4	4	435,8	850	0,51
Tunguheiði 6	4	403,2	976	0,41
Lyngheiði 20	1	184,4	705	0,26
Lyngheiði 21-23	2	338,4	1228	0,28
Lyngheiði 22	1	172	701	0,24
Skálaheiði 1	4	458,5	877	0,52
Skálaheiði 3, 3A og 3B	4	264,7	1006	0,26
meðaltal				**0,32**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rýni útfrá rammaákvæðum aðalskipulags Kópavogs.

Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum. Þau taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni.

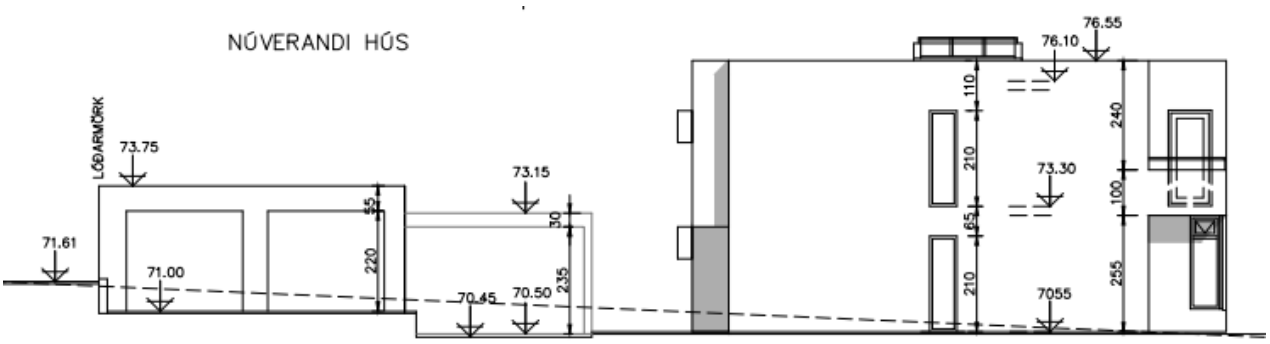
Rammaákvæði 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða

Nýtingarhlutfall á lóðinni Digranesvegi 45 fyrir breytingu er 0,12 og með fyrirhuguðum breytingum hækkar nýtingarhlutfallið á lóðinni í 0,52. Meðaltal nýtingarhlutfall á aðliggjandi lóðum er um 0,32. Því er breytingin töluvert hærri en það sem gengur og gerist í kring.

Rammaákvæði 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

Í Digranesheiði 45 stendur á horni Digranesheiðar og Tunguheiðar. Því þarf að skoða vel hæð húsanna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Tillaga:
Nýja húsið yrði í kóta 76.55

Uppmæling þakhæða á aðliggjandi húsum:
(heimild kortavef kópavogs, hæðarkerfi ISH2004)
Tunguheiði 4 - 77.85
Digranesheiði 43 – 74.53
Digranesheiði 47 – 73.32

Núverandi hús að Digranesheiði 45 – 74.11

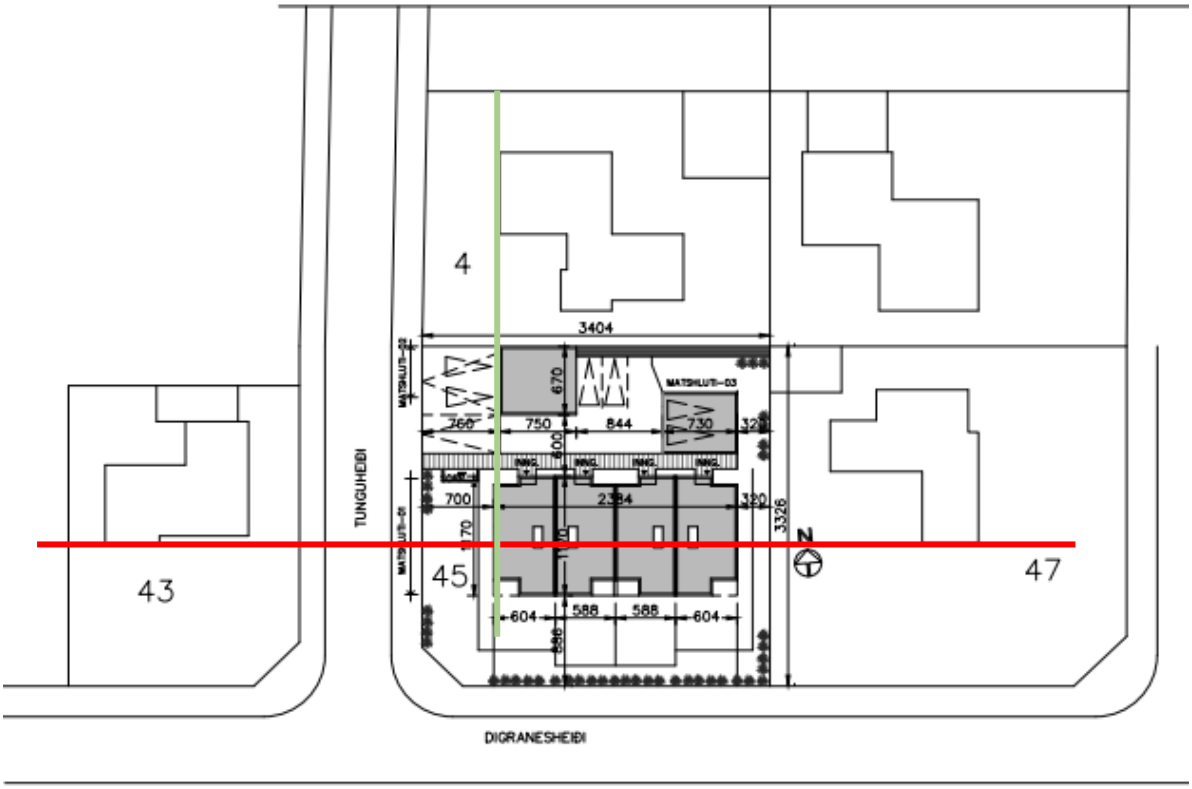
Samkv. þessum mælingum yrði nýja húsið lægra en hús við Tunguheiði 4 (til norðurs) en yrði nokkrum metrum hærra en hús við Digranesheiði 43 og 47 (til austurs og vesturs).

skýringarmynd – uppmæling á aðliggjandi húsum – þakhæðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rammaákvæði 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Byggingareitur mun liggja innan línu frá Tunguheiði en ekki liggja innan innan lína sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við Digranesheiðina.



skýringarmynd – lína dregin á milli húsa sitthvoru megin við.

Niðurlag

Umsótt breyting á skipulagi lóðar við Digranesheiði 45 er ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs. Nýtingarhlutfall er töluvert hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls á aðliggjandi lóðum. Hæð húsa er hærra en húsa sitthvoru megin við á Digranesheiðinni og byggingarreitur fer töluvert sunnar en annarra húsa við Digranesheiðina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026