



**Kópavogsbær**

Digranesvegur 1  
200 Kópavogur  
Sími 441 0000  
kopavogur.is

# **Vallargerði 34**

## **Kynning á byggingarleyfi**

### **Umsögn**

Forsendur  
Ferill málsins  
Athugsemdir og umsagnir  
Niðurstaða

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026

DBV/ 4.12.2024  
One:24081379

## 1) Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu skipulagssvæði.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrætt svæði.

Sótt var um byggingarleyfi fyrir stækkun og yfirbyggingu svala um 8,7 m<sup>2</sup> og þeim lokað, og fallvörnum á bílskúrspak svo hægt sé að nýta þakið sem svalir. Vallargerði 34 er þríbýli. Samþykki fékkst frá lóðarhöfum í nágrenninu sem talið er að breyting bílskúrspak í svalir hafi mest áhrif á með aukinni innsýn í garða. Það eru lóðarhafar í Vallargerði 32, Melgerði 31 og Melgerði 33. Einnig fékkst samþykki frá meðeigendum hússins.

Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum og eru þau höfð til hliðsjónar við mat á umsóknum um byggingarleyfi.

## 2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs Kópavogs þann 7. október 2024 var samþykkt með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 34 við Vallargerði fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39 og 40 við Vallargerði og nr. 29, 31, 33 og 35 við Melgerði.

Grenndarkynning var send bréfleiðis þann 30. október 2024 til ofangreindra lóðarhafa ásamt því að hún var birt á vefsíðu Kópavogs og í Skipulagsgátt. Kynningartíma lauk þann 4. desember.

## 3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma barst ein athugasemd og ábending frá:

1. María Lilja Harðardóttir fyrir hönd Blástjarnan ehf, Vallargerði 32

### 1. Nafn María Lilja Harðardóttir f.h. Blástjarnan ehf. Heimilisfang Vallargerði 32

#### 1.1

Stjórnin f.h. Blástjarnan ehf kt. 460213-0610 sem er skráður eigandi að Vallargerði 32, mótmælir hér með fyrirhuguðum framkvæmdum varðandi nýjar svalir á núverandi bílskúrspaki ásamt fallvörnum. Stjórnin telur að fyrirhugaðar framkvæmdir komi til með að kasta rýrð á húsnæðið ásamt verulegu ónæði sem komi til með að hljóta af fyrirhugaðri framkvæmd. Nánar tiltekið snúa umræddar nýjar svalir beint út að lóðamörkum og með útsýni yfir Vallargerði 32, sem skapar verulegt ónæði til framtíðar séð gagnvart íbúum í Vallargerði 32, enda um að ræða nýjar rúmlega 54 m<sup>2</sup> útsýnissvalir sem eru í beinni sjónlínu inn á lóðina í Vallargerði 32. Ljóst er að náí þessi framkvæmd fram að ganga mun hún valda miklum ágangi inná einkalóð Vallargerðis 32, þar sem íbúar þar geta ekki lengur verið í friði og spekt, ef svo má að orði komast, á sinni lóð eins og þeir hafa gert í fortíðinni um áratuga skeið sökum þess að búið væri að setja upp rísa útsýnissvalir sem talið er að gætu rúmað hátt í eitthundrað manns, sem góna hreinlega beint niður í lóðina í Vallargerði 32.

Við frekari skoðun á vettvangi virðist sem eigandi Vallargerðis 34, hafi nýlega sett svalahurð út á núverandi bílskúrsþak í stað glugga sem hafði verið þar síðustu áratugi og sneri út á bílskúrsþakið. Stjórn Blástjörnunnar telur að það hafi verið ólögleg framkvæmd og mótmælir henni hér með ásamt því að krefjast þess að svalahurðin verði fjarlægð og settur gluggi í staðinn og gengið frá málum í upprunarlegt horf.

## Umsögn 1.1

Í kafla 7.2.2. í Aðalskipulagi Kópavogs segir í grein um rammaákvæði: Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Tekið er undir að grenndaráhrif séu á aðliggjandi lóð. Fallvörnin er við lóðamörk og má ætla að innsýn í Vallargerði 32 sé töluverð og það geti valdið íbúum ónæði ef fólk dvelur á bílskúrsþaki á næstu lóð.

Athugasemdir sem varða annað en skipulag húsnæðisins hafa verið sendar á byggingafulltrúa Kópavogsbæjar.

## Samþykki dregið til baka

Haft var samband símleiðis við lóðarhafa í Vallargerði 32 sem áður hafði gefið sitt samþykki og óskað eftir því að ef samþykkið væri dregið til baka þá væri það gert skriflega.

Í kjölfarið barst eftirfarandi tölvupóstur frá Maríu Lilju Harðardóttur stjórnarmanni Blástjörnunnar ehf. sem er lóðarhafi:

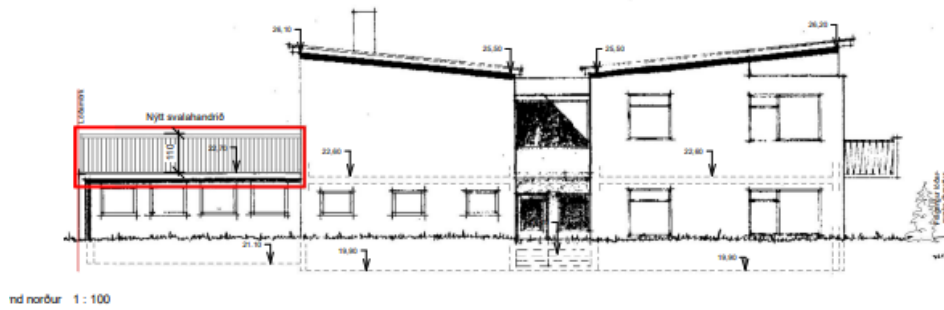
Samþykkið sem var skrifað undir er dregið til baka. Þetta samþykki var ekki gilt því það var ekki ég sem skrifaði undir það og sá sem skrifaði undir það er ekki í stjórn Blástjörnunnar ehf sem á húsnæðið. Ég er sú eina sem má gera það f.h. Bláststjörnunnar ehf kt. 460213-0610 sem stjórnarmaður.

Kveðja

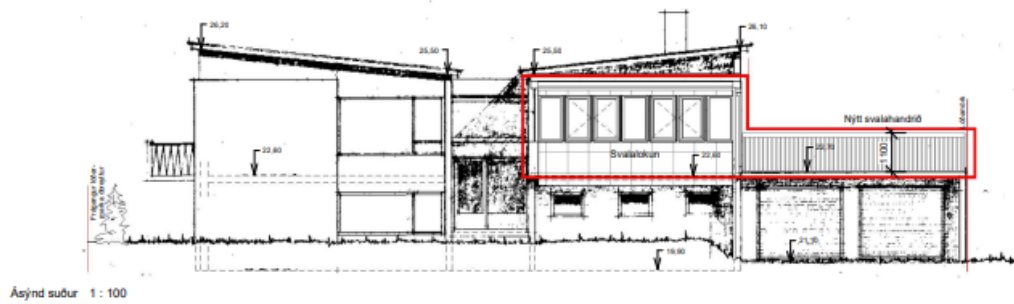
María Lilja Harðardóttir

## 4) Niðurstaða umsagnar

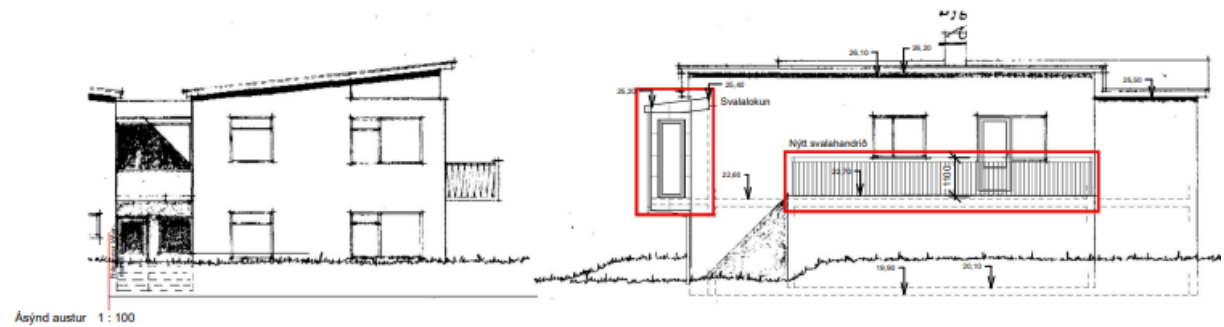
Í ljósi þess að samþykki frá aðliggjandi lóðarhafa er ógilt og dregið til baka og að skipulagsdeildin tekur undir þær athugasemdir að einhver grenndaráhrif séu af framkvæmdinni sem er við lóðamörk, þá er lítið neikvætt á erindið.



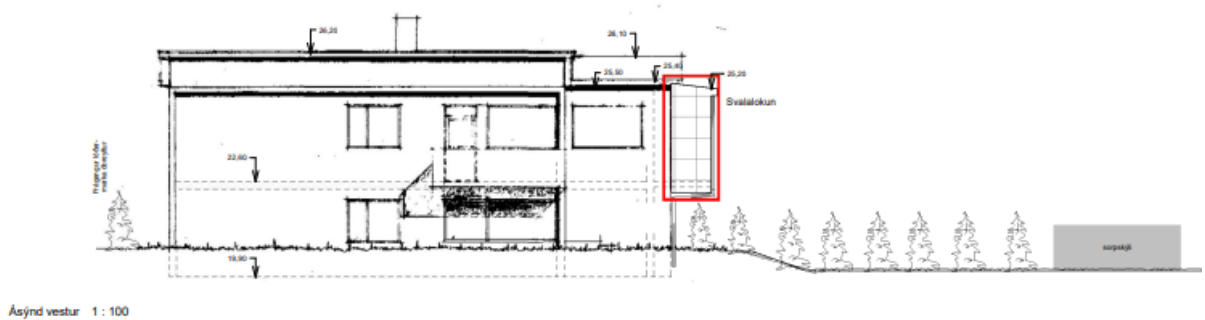
nd norður 1 : 100



Ásýnd suður 1 : 100



Ásýnd austur 1 : 100



Ásýnd vestur 1 : 100

**Athugasemdir frá nágranna úr skipulagsgátt**

Stjórnin f.h. Blástjarnan ehf kt. 460213-0610 sem er skráður eigandi að Vallargerði 32, mótmælir hér með fyrirhuguðum framkvæmdum varðandi nýjar svalir á núverandi bílskúrspaki ásamt fallvörnum. Stjórnin telur að fyrirhugaðar framkvæmdir komi til með að kasta rýrð á húsnæðið ásamt verulegu ónæði sem komi til með að hljótask af fyrirhugaðri framkvæmd. Nánar tiltekið snúa umræddar nýjar svalir beint út að lóðamörkum og með útsýni yfir Vallargerði 32, sem skapar verulegt ónæði til framtíðar séð gagnvart íbúum í Vallargerði 32, enda um að ræða nýjar rúmlega 54 m<sup>2</sup> útsýnissvalir sem eru í beinni sjónlínu inn á lóðina í Vallargerði 32. Ljóst er að náí þessi framkvæmd fram að ganga mun hún valda miklum ágangi inná einkalóð Vallargerðis 32, þar sem íbúar þar geta ekki lengur verið í friði og spekt, ef svo má að orði komast, á sinni lóð eins og þeir hafa gert í fortíðinni um áratuga skeið sökum þess að búið væri að setja upp risa útsýnissvalir sem talið er að gætu rúmað hátt í eitthundrað manns, sem góna hreinlega beint niður í lóðina í Vallargerði 32.

Við frekari skoðun á vettvangi virðist sem eigandi Vallargerðis 34, hafi nýlega sett svalahurð út á núverandi bílskúrspak í stað glugga sem hafði verið þar síðustu áratugi og sneri út á bílskúrspakið. Stjórn Blástjörnnunnar telur að það hafi verið ólögleg framkvæmd og mótmælir henni hér með ásamt því að krefjast þess að svalahurðin verði fjarlægð og settur gluggi í staðinn og gengið frá málum í upprunarlegt horf.

Til áréttingar þá er ekki gerð athugasemd við fyrirhugaða framkvæmd varðandi stækkun stofu út á núverandi svalir.