



Kópavogi, 9. mars 2026
26012274/ FS

Vindakór 5-7

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. janúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 5-7 við Vindakór um breytingu á deiliskipulagi til að heimila yfirbyggða svalalokun fyrir hluta þaksvala á 4. hæð, 52,9m² að stærð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af lóðinni Vindakór 5-7. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Vindakór 5-7 er 3598m² að stærð og á henni stendur fjölbýlishús byggt árið 2007, birt flatarmál í skráningartöflu er 3.358,1m² en brúttóflatarmál 4.219,6m². Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Hörðuvalla samþykkt í bæjarráði Kópavogs 23. júlí 2003, því var breytt með samþykkt bæjarráðs 21. október 2004 með sérstöku deiliskipulagi fyrir Vinda- og Vallakór.

Forsendur í aðalskipulagi

Vindakór 5-7 er staðsett í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á landnotkunarflokknum ÍB-5 (íbúðarbyggð 5) Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing).



Í kafla um íbúðabyggð (2.1.1) er fjallað um nýtingarhlutföll, húsagerðir og þróun byggðar. Þar er lögð áhersla á að byggð sé þétt og vistvæn, og að nýting lóða sé í samræmi við skipulag. Svalalokun og viðbætur eins og sólskálar gætu haft áhrif á nýtingarhlutfall og útlit bygginga, sem þarf að vera í samræmi við deiliskipulag og byggingarreglugerð.

Forsendur í deiliskipulagi

Líkt og var nefnt hér að ofan var deiliskipulagi Hörðuvalla breytt sérstaklega fyrir deiliskipulag Vinda- og Vallakórs sem var samþykkt á fundi bæjarráðs Kópavogs 21. október 2004.

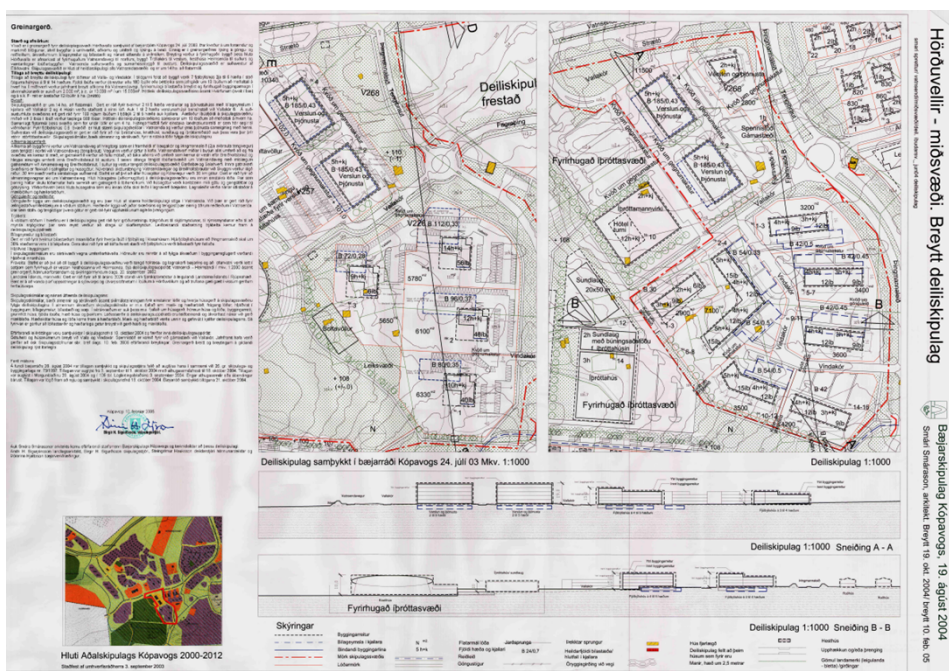
Í almennum [ákvæðum og sérákvæðum skipulagsskilmálanna fyrir deiliskipulag Vinda- og Vallakórs](#) eru svalalokanir ekki sérstaklega tilgreindar. Hins vegar í sérákvæðum fyrir Miðsvæði 1 – Vallakór nr. 1-3 og 5-7 er farið yfir grunnflöt húsa og hámarksflatarmál gefið upp. En leyfilegt hámarksflatarmál Vindakórs 5-7 er 2800,0m² án kjallara. Í skipulagsmálunum segir enn fremur að æskilegt sé að samræmis milli einstakra húsa við Vinda- og Vallakór sé gætt „hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.“

Á fundi bæjarráðs 18. maí 2006 var enn fremur samþykkt sérstök útfærsla deiliskipulags fyrir lóðina Vindakór 5-7. Þá færðist byggingarreitir hússins til suðurs og vesturs og bílakjallari til austurs og einni íbúð bætt við húsið þannig að fjórar íbúðir yrðu á fjórðu hæð hússins í stað þriggja, alls 22 íbúðir. Hámarksflatarmál hélst óbreytt. Þessi útfærsla á deiliskipulagi var hins vegar ekki auglýst til gildistöku innan tímaramma núverandi skipulagslaga vegna eldri skipulagsáætla.

Í Skipulagsreglugerð 90/2013 er nýtingarhlutfall skilgreint:

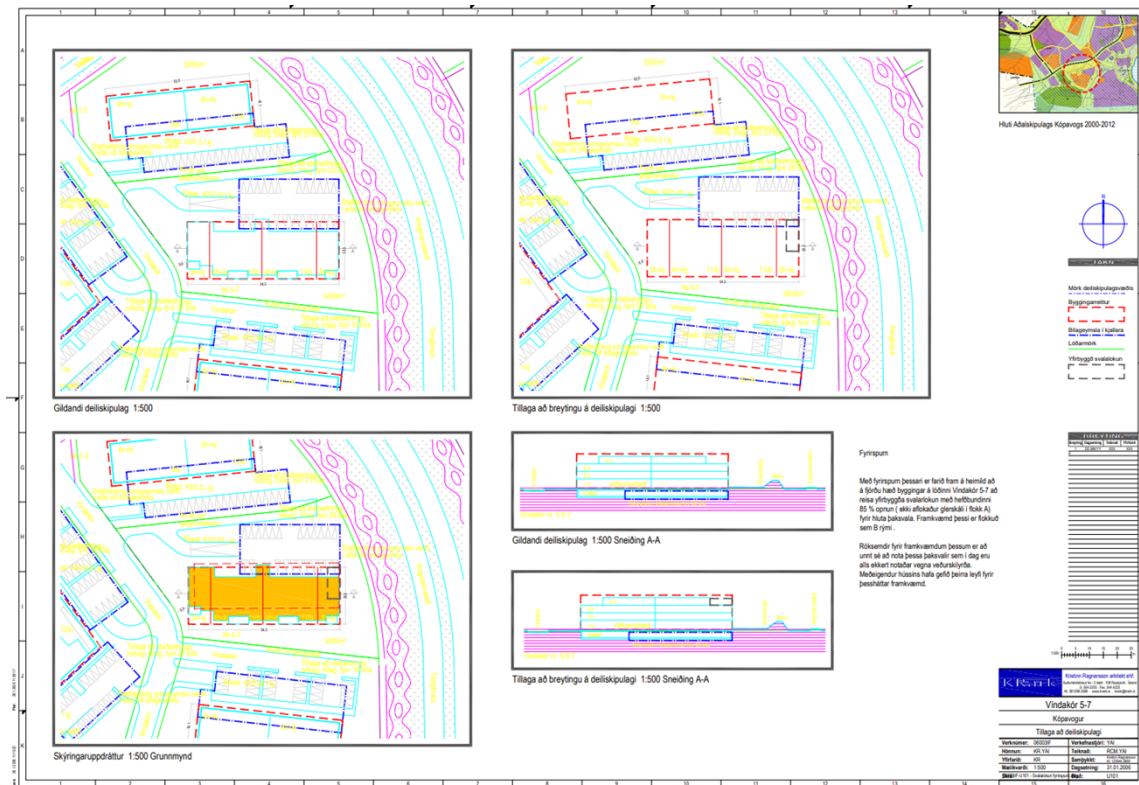
Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Núverandi flatarmál hússins, reiknað skv. ofangreindri skilgreiningu, er 3428,1m² og er því komið umtalsvert yfir uppgafið hámarksflatarmál í deiliskipulagsskilmálum.

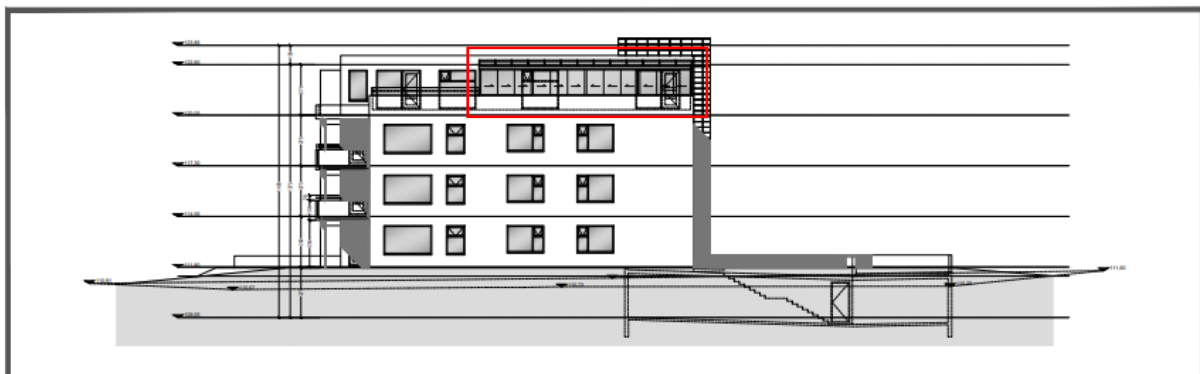


Mynd 2. Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir skipulag Vinda- og Vallakórs, samþykkt í bæjarráði 21. október 2004.

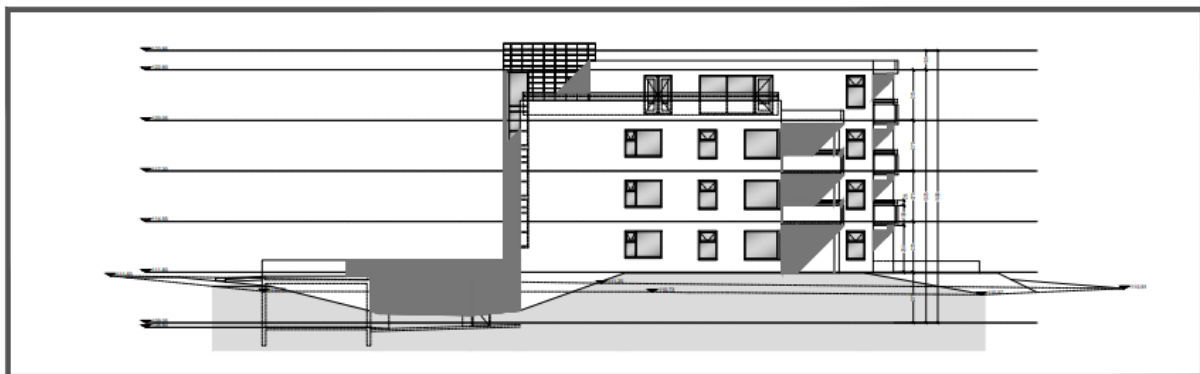
Fyrirspurnin



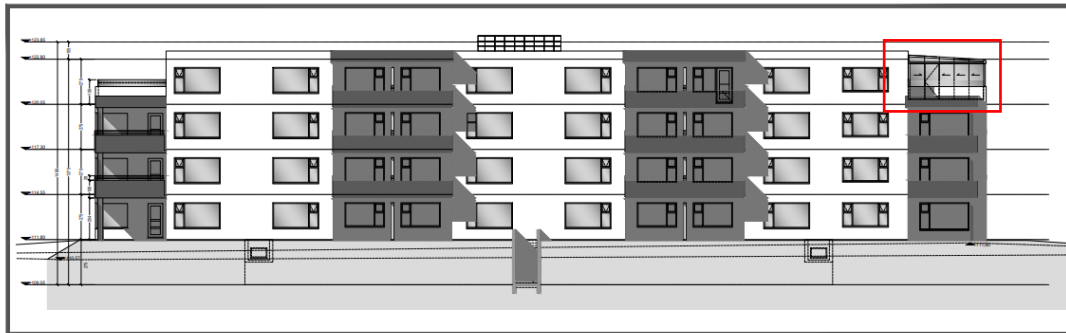
Mynd 3. Innsend hönnunargögn. Fyrirspurn.



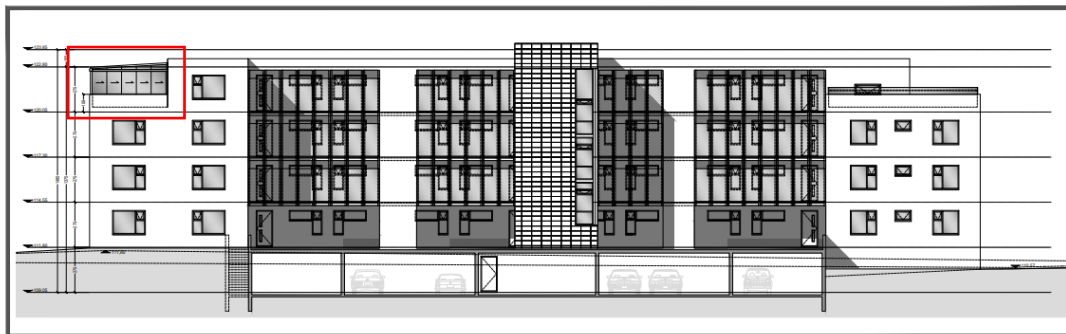
Austur útlit 1:100



Vestur útlit 1:100

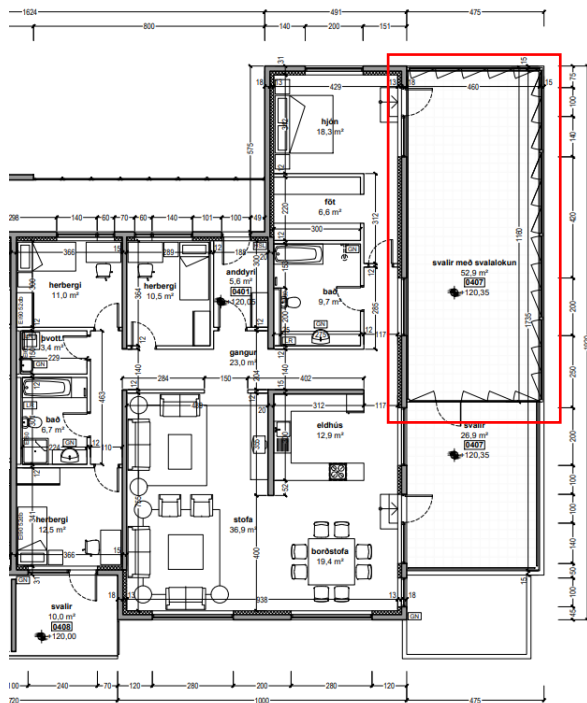


Suður útlit 1:100



Norður útlit 1:100

Mynd 4. Útlitsmyndir úr austri, vestri, suðri og norðri. Breytingin, svalalokunin innan rauða kassans.



Mynd 5. Grunnmynd af 4 hæð hússins. Svalalokun á svölum innan rauða kassans.



Í greinargerð sem fylgir með fyrirspurninni:

Með fyrirspurn þessari er farið fram á heimild að á fjórðu hæð byggingar á lóðinni Vindakór 5-7 að reisa yfirbyggða svalalokun með hefðbundinni 85% opnun (ekki aflokaður glerskáli í flokk A) fyrir hluta þaksvala. Framkvæmd þessi er flokkuð sem B rými. Röksemd fyrir framkvæmdum þessum er að unnt sé að nota þessa þaksvalir sem í dag eru alls ekkert notaðar vegna veðurskilyrða. Meðeigendur hússins hafa gefið þeirra leyfi fyrir þessháttar framkvæmd.

Umsögn og niðurstaða

Í gildandi deiliskipulagi svæðisins er ekki að finna heimild fyrir svalalokun að þessu tagi.

Almennt í nýrri deiliskipulögum hefur stefna Kópavogs gagnvart svalalokunum verið sú að heimila svalalokanir á nema á efstu hæð og krafa gerð um að þær séu hluti af upphaflegri hönnun. Ástæða þess að svalalokanir hafa ekki verið heimilaðar á efstu hæð er til þess að halda í ásýnd inndreginna þakhæða en svalalokun á efstu hæð breytir útliti hússins og vísar frá samræmi í útliti og þakfrágangi og efnisvali við önnur hús á skipulagssvæðinu.

Afstaða skipulagsfulltrúa er sú að litið er neikvætt á 52,9m² svalalokun á þaksvölum íbúðar 401, umfangið á svalalokuninni er þess eðlis, auk þess sem ekki verður annað séð en að um sólskála sé að ræða frekar en hefðbundna svalalokun. Sólskáli af þessu tagi og stærðargráðu sver sig í ætt við viðbyggingu fremur en venjulega svalalokun eða sólskála.

Hægt er að skoða útfærslu til að koma fyrir minni sólskála á efstu hæð hússins sem myndi ekki breyta ásýnd og hlutföllum hússins að verulegu leyti.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

