



Álalind 2B

Byggingarleyfisumsókn

Kópavogi, 16. Október 2025

ONE:25091752/DBV/ADK

Umsögn skipulagsfulltrúa

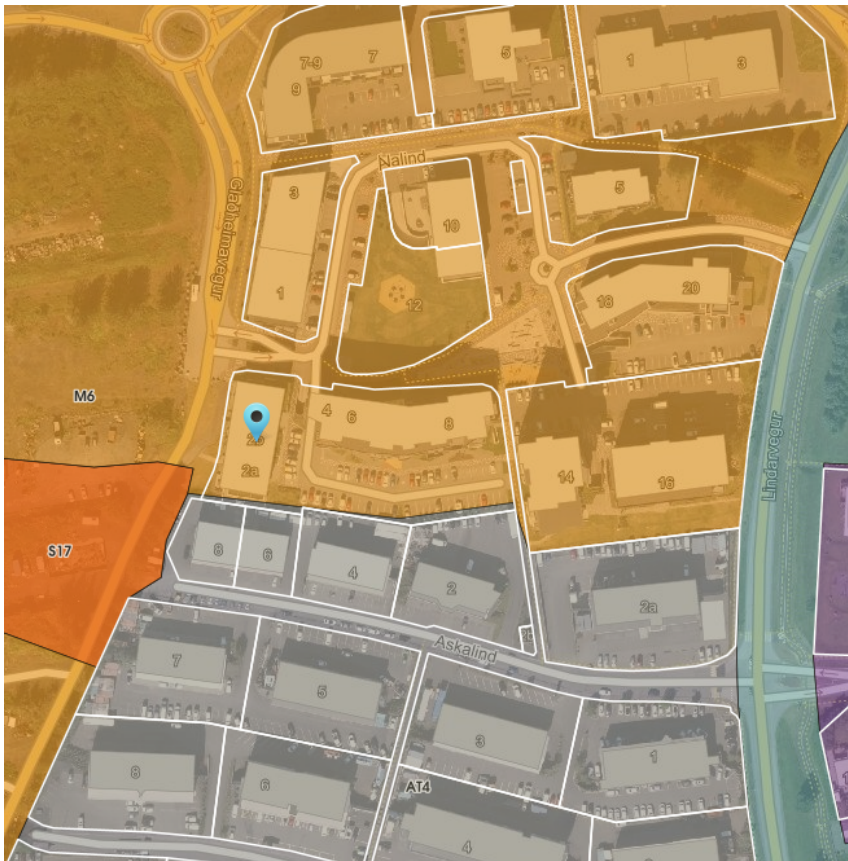
Lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 12. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Ellerts Más Jónssonar fyrir hönd lóðarhafa í íbúð nr. 0503 nr. 2B við Álalind dags. 30. júlí 2025 er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um byggingu 23,7 m² svalalokunar. Eftirfarandi gögn fylgja með umsókninni dags 30. júlí 2025.





Aðalskipulag:

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á miðsvæði M-6 í Lindahverfi.



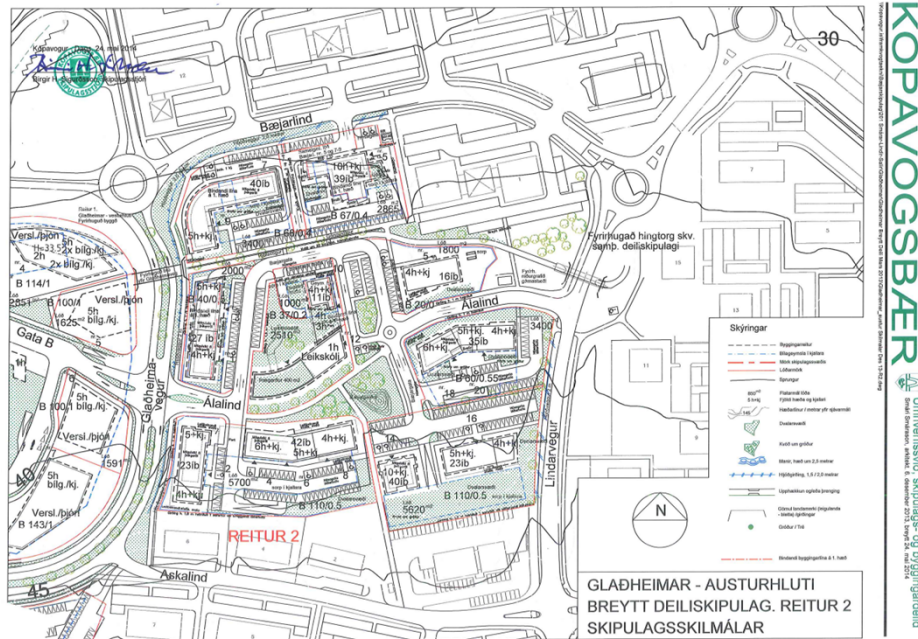
Mynd 1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Landnotkun (M-6). Mynd af kortavef Kópavogsbæjar

Í kafl 3.2.2 í aðalskipulagi er eftirfarandi umfjöllun um miðsvæði M-6:

M-6. Austurhluti svæðisins er að miklu leyti byggður og telst ekki vera þróunarsvæði lengur (var hluti þróunarsvæðis í fyrra aðalskipulagi 2012-2024). Að stofni til er þar íbúðarbyggð á 2-7 hæðum auk kjallara og **inndreginnar þakhæðar** auk tveggja 11 og 12 hæða bygginga auk kjallara.

Deiliskipulag

Á lóðinni er í gildi deiliskipulag Gláðheima, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 10. nóvember 2009. Gerðar hafa verið 8 breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku, ein fyrir umrædda lóð dags. 15. desember 2015. Í þeirri breytingu fólst flutningur á innkeyrslu í bílakjallara og breyting á aðkomukóta. Einnig var heimilt að bæta við tveimur íbúðum. Lóðin er á reit tvö.



Mynd 2 Gladheimar austurhluti - reitur tvö

Í 17. og 18. grein í almennum ákvæðum deiliskipulags fyrir reit tvö kemur eftirfarandi fram um svalalokanir:

17. SVALIR.

Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðaltekningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.

18. ÞAKSVALIR.

Þaksvalir eru almennt heimilaðar á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni stendur 25 íbúða fjölbýlishús á 5 hæðum ásamt bílakjallara, byggt árið 2017. Efsta hæðin er inndregin á austur og vesturhlíð hússins.



Mynd 3 Götumynd af ja.is



Umsögn

Í aðalskipulagi er kveðið á um að efstu hæðir skuli vera inndregnar og skv. lið 18 í skipulagsskilmálum deiliskipulags er ekki heimild fyrir svalalokun á efstu hæðum. Svalalokun af þessu tagi myndi kalla á breytingu á aðalskipulagi og ennfremur er ekki talið æskilegt að veita fordæmi fyrir svalalokunum á efstu hæðum bygginga á svæðinu.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds er litið neikvætt á erindið og lagt til við byggingarfulltrúa að umsókn um byggingarleyfi verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa

Díana Berglind Valbergsdóttir
verkefnastjóri

