Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Fífuhvammsland vesturhluti. Lindir II
Mánalind 8
Breytt deiliskipulag

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 28. janúar 2022/ ss
Samþykkt /hafnað í skipulagsráði 31. janúar 2022
Samþykkt /hafnað í bæjarstjórn xx. febrúar 2022
málsnr. 2110360

1) Forsendur

Í gildi er deiliskipulag Vesturhluti Fífuhvammslands Íbúðarsvæði norðan Fífuhvammsvegar, samþykkt í bæjarstjórn 15. ágúst 1995 m.s.br. (sjá fylgiskj. 1)
Í gildi er deiliskipulag fyrir Mánalind 8 samþykkt í bæjarstjórn 11. maí 2021 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 22. júní 2021. Í breytingunni felst að heimiluð er 60 m^2 viðbygging á vesturhlið húss. (sjá fylgiskj. 2)
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 30. desember 2021 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu svæði.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 18. október 2021 var lögð framtillaga Arnar Þórs Jónssonar arkitekts h.h. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi á lóðinni við Mánalind 8.
Í breytingunni felst að komið verði fyrir geymslu á norðausturhluta lóðarinnar ásamt palli með pottasvæði og skjólvegg að hluta með timburbitum. Stærð geymslu er áætluð 27,5 m^2 og vegghæð 2,4 metrar frá botnplötu næst lóðamörkum Laxalindar 7 en 2,8 metra hámarkshæð frá botnplötu. Frá landhæð sem er skilgreind sem hæð frá línu sem liggur milli lóðamarkalínu á austurhluta lóðar í kóta 45.25 að lóðamarkalínu við húsagötuna í kóta 41.23 er vegghæð og hæð skjólveggjar aðeins 1.91 metir. (sjá fylgiskj. 18)
Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga að auglýsa framlagða tillögu og vísað erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 23. október 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs um auglýsingu staðfest.
Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 20. nóvember 2021 birt í Lögbirtablaði 22. nóvember 2021.
Frestur til að skila inn athugasemdum var til 10. janúar 2022.
Dreifibréf dags. 22. mars 2021, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa í hverfinu.

Á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum (sjá fylgiskj. 3) og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. Tillaga er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 og 1:250 ásamt skýringarmyndum dags. 18. október 2021.

Á fundi skipulagsráðs þann 31. janúar 2022 var erindið dags. 18. október 2021 lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsráðs dags. 31. janúar 2022

3) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 18. október 2021.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Óskari Matthíassyni og Sigurrós Úllu Steinsþórsdóttur Laxalind 7 sbr. bréf dags. 10. janúar 2022. (sjá fylgiskj. 3)

Óskar Matthíasson og Sigurrós Úlla Steinsþórsdóttir
Laxalind 7

1.1
Vísað er í ofangreinda kynningu á breyttu deiliskipulagi á lóðinni við Mánalind 8 sem okkur barst með pósti og var móttekin þann 23/11 sl. þar sem óskað var eftir athugasemdum.

Eftirfarandi eru athugasemdir okkar:
Óttumst að skuggavarp milli vor- og haustjafndægra af fyrirhuguðu mannvirki og áhrif skertrar sólar hafi áhrif á gróðursælan gróður Laxalindar 7 (sjá myndir í viðhengi). (sjá fylgiskj. 4)

Skjal sótt af '00000000' dags: 20.08 2026

Umsögn 1.1:
Skipulagsdeild telur útfrá því hvernig fyrirhuguð breyting (sjá fylgiskj. 7) **fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, og hlutföll bygginga, umferð, bílastæðaþörf, útsýni, skuggamyndun og nánd að ekki séu íþyngjandi umhverfisáhrif fyrir nærliggjandi byggð vegna umferðar, bílastæðaþörf, hlutföll bygginga eða nándar (innsýn inn í garða nágranna).**

Varðandi neikvæð áhrif af skuggavarpi milli vor- og haustjafndægra og áhrif skertrar sólar á gróður Laxalindar 7 þá er það mat skipulagsdeildar umrædd geymsla og skjólveggur kasti skugga á jarðveg og 30% gróðurs (það er að segja neðrihluti gróðurs). Umrætt skuggavarp er þá aðeins eftir kl. 19:00 þegar þegar máttur sólar er orðin lítill og aðeins yfir hásumarið. Þegar nær dregur vor- og haustjafndægrum er hæð sólar kl 19:00 um 5° sem gerir það að verkum að um sjálfskugga af íbúðarhúsi Málalindar 8 er að ræða. (sjá fylgiskj. 8, og 17 og skuggavarpsmyndir 10 til 16)

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. er fjallað um í kafla 7.2 um lóðir og opin svæði. Vísað er í gr. 7.2.2 um tré og runna á lóðum og í gr. 7.2.3 er gert ráð fyrir að hæð girðinga á lóðum skuli vera í samræmi við skipulagsskilmála. Ekki eru ákvæði í skipulagsskilmálum fyrir Fífuhvammsland um skjólveggi.
Í gr. 2.3.5 um minniháttar framkvæmdir á lóð sem eru undanþegnar byggingarleyfi er í lið f. fjallað um skjólveggi og girðingar á lóð. Þar segir m.a að undanþegnir byggingarleyfi séu skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m.
Tekið er fram að miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmundur er á milli lóða á lóðarmörkum.

Í tilfelli Mánalindar er jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum hærri en við skjólvegg / girðingu og skal þá miða við jarðvegshæð lóðar á lóðamörkum Laxalindar 7 og Málalindar 8. (sjá fylgiskj. 18)

1.2
Auk þess að útsýni frá neðri hæð L7 út á Kópavogsvoginn í átt að sjó muni skerðast (vísa í mynd í viðhengi). (sjá fylgiskj. 5 og 6)

Umsögn 1.2:
Varðandi útsýnisskerðingu og skugga þá er það mat skipulagsdeildar að neikvæð áhrif af útsýnisskerðingu séu ekki mikil þar sem að mænishæð íbúðarhússins að Mánalind 8 er í kóta 48,5 sem er verulega hærri kóti en mesta vegg og þakhæð umhræddrar geymslu. Þegar horft er út úr gluggum Laxalindar sem eru næst gafli hússins er um helmingur geymslunnar sem skagar út fyrir íbúðarhúsið og veldur breyttu útsýni að parhúsinu við Mánalind 17. Úr gluggum sem eru nær miðju hússins að Laxalind breytist útsýni að Mánalind 17 og 19 þar sem geymsla skagar meir útfyrir Mánalind 8. Ekki er verið að breyta útsýni að opnu landi, himni eða hafi. (sjá fylgiskj. 5, 8, 9 og 10)

1.3
Hagsmunaaðilar keyptu sér vísvitandi eign í grónu hverfi og gerðu það með ráð fyrir að ekki væri hætta á jafn viðamikilli breytingum og umrædd tillaga gerir ráð fyrir.

Fara lóðarhafar fram á að breytt deiliskipulag á lóðinni við M8 verði ekki samþykkt með framlögðum tillögum.

Skjal sótt af '00000000' dags: 20.08 2026

Umsögn 1.3:
Í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 (kafla 7) er fjallað um almenn rammaákvæði sem höfð skulu til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og / eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum. Meginmarkmið rammahlutans er að útfæra nánari markmið fyrir íbúðarhverfin fimm í takt við meginstefnu aðalskipulags. Áhersla er lögð á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því a auka gæði hins byggða umhverfis.
Markmiðið er að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna en samtímis er gert ráð fyrir breytingum og þróun.

Nánar tiltekið í kafla 7.2.2 eru sett fram almenn rammaákvæði fyrir öll hverfi í Kópavogi og eru þau stefnumótandi.

Komið fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndum.

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010 skulu rammaákvæði nr. 1 sem tilgreind eru á bls. 165 í greinargerð aðalskipulagsins höfð til hliðsjónar

Rammaákvæði nr. 1

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

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.

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

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð breyting að Mánalind 8 sé í samræmi við rammaákvæði 1a um að nýtingarhlutfall skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða en lóðin Mánalind 6 er með nýtingarhlutfall 0.32, Mánalind 10 er með 0.31 en Mánalind 8 er með nýtinguna 0.34 fyrir breytingu en 0.38 eftir breytingu.

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð breyting að Málalind 8 sé í samræmi við rammaákvæði 1b um að nýbygginga skuli að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð breyting að Málalind 8 sé ekki í samræmi við rammaákvæði 1c um að nýbygging á lóð skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvor megin við.

Á það skal þó bent að fyrirhuguð bygging er ekki íverurými heldur geymsla fyrir garð og íbúðarhús sem lóðarhafi telur að sé þörf á og aðstaða fyrir fataskipti og sturta í tengslum við pottasvæði.

Skjal sótt af '00000000' dags: 20.08 2026

Geymslan er 12,5 m^2 stærri en 15 m^2 smáhýsi sem heimilt væri að koma fyrir að uppfylltum skilyrðum um fjarlægð frá lóðarmörkum og íbúðarhúsnæði og hæð þess.

Skipulagsdeild telur breytinguna fordæmisgefandi fyrir nokkrar lóðir í nágrenni Laxalindar 7 má þar nefna Mánalind 6 og 10 og Laxalind 5. Þó skal nefna að allar umsóknir um breytingu á deiliskipulagi sem fela í sér ósk um að koma fyrir nýjum byggingarreit á lóð þarf auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og hljóta afgreiðslu í sveitarstjórn.

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.“

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 31. janúar 2022:

Með vísan í ofangreindar umsagnir er það mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga lóðarhafa Mánalindar 8 sé í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um byggðarþróun.

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð breyting að Mánalind 8 sé í samræmi við rammaákvæði 1a um að nýtingarhlutfall og 1b um hæð húsa en ekki í samræmi við rammaákvæði 1c. Á það skal þó bent að fyrirhuguð bygging er ekki íverurými heldur geymsla fyrir garð og íbúðarhús og aðstaða fyrir sturtu í tengslum við pottasvæði sem lóðarhafi telur að sé þörf á.

Varðandi neikvæð áhrif af skuggavarpi milli vor- og haustjafndægra og áhrif skertrar sólar á gróður Laxalindar 7 þá er það mat skipulagsdeildar umrædd geymsla og skjólveggur kasti óverulegum skugga á gróður.

Það er mat skipulagsdeildar að hæð skjólveggjar sé í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Skipulagsdeild telur breytinguna fordæmisgefandi fyrir nokkrar lóðir í nágrenni Laxalindar 7.

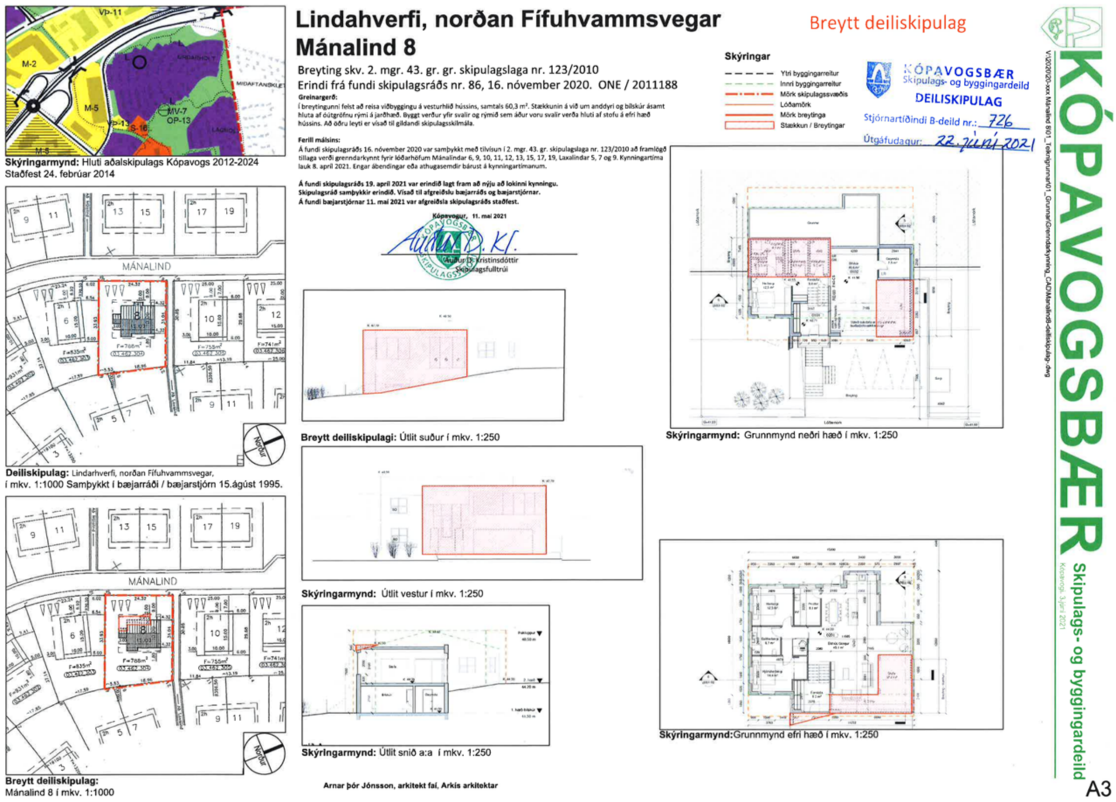
3) Niðurstaða skipulagsráðs 31. janúar 2022:

Skipulagsráðs

Skjal sótt af '00000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 1

Fylgiskjal 2



Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 3

Sent með tölvupósti á netfangið skipulag@kopavogur.is

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Efni: Mánalind 8- Breytt deiliskipulag
Vísun: 21100360/510.03KH

Vísað er í ofangreinda kynningu á breyttu deiliskipulagi á lóðinni við Mánalind 8 sem okkur barst með pósti og var móttekin þann 23/11 sl. þar sem óskað var eftir athugasemdum.

Eftirfarandi eru athugasemdir okkar:
-Óttumst að skuggavarp milli vor- og haustjafndægra af fyrirhuguðu mannvirki og áhrif skertrar sólar hafi áhrif á gróðursælan gróður Laxalindar 7 (sjá myndir í viðhengi). Auk þess að útsýni frá neðri hæð L7 út á Kópavogsvoginn í átt
að sjó muni skerðast (vísa í mynd í viðhengi).
-Hagsmunaaðilar keyptu sér vísvitandi eign í grónu hverfi og gerðu það með ráð fyrir að ekki væri hætta á jafn víðamikilli breytingum og umrædd tillaga gerir ráð fyrir.

Fara lóðarhafar fram á að breytt deiliskipulag á lóðinni við M8 verði ekki samþykkt með framlögðum tillögum.

Óskum eftir staðfestingu á móttöku þessa tölvupósts.
Virðingarfyllst

Óskar Matthíasson (070473-5699)
Sigurrós Úlla Steinþórsdóttir (090873-4239)

Kópavogur 10.01.2022

Skjal sótt af '00000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 4 – Mynd tekin frá göngustíg. Horft til austurs í átt að Laxalind 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

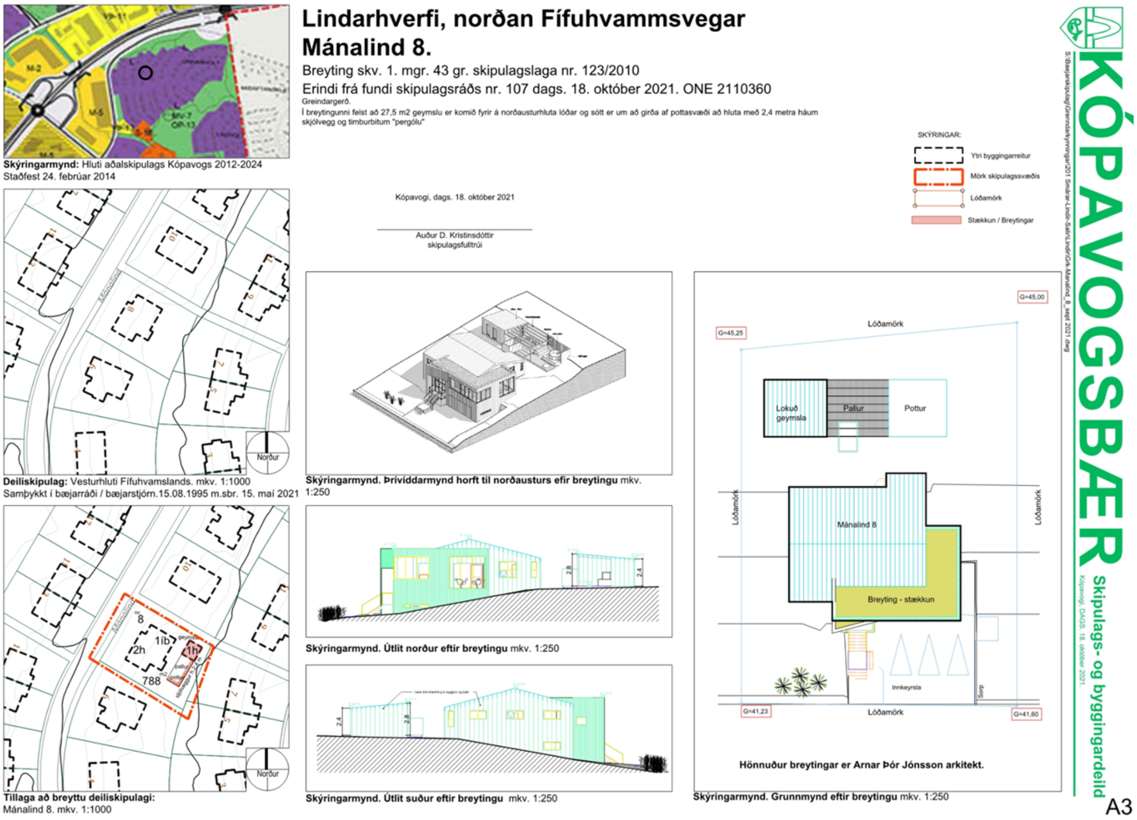
Fylgiskjal 5 – Mynd tekin af efrihæð Laxalindar 7 úr glugga nær miðju parhússins

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

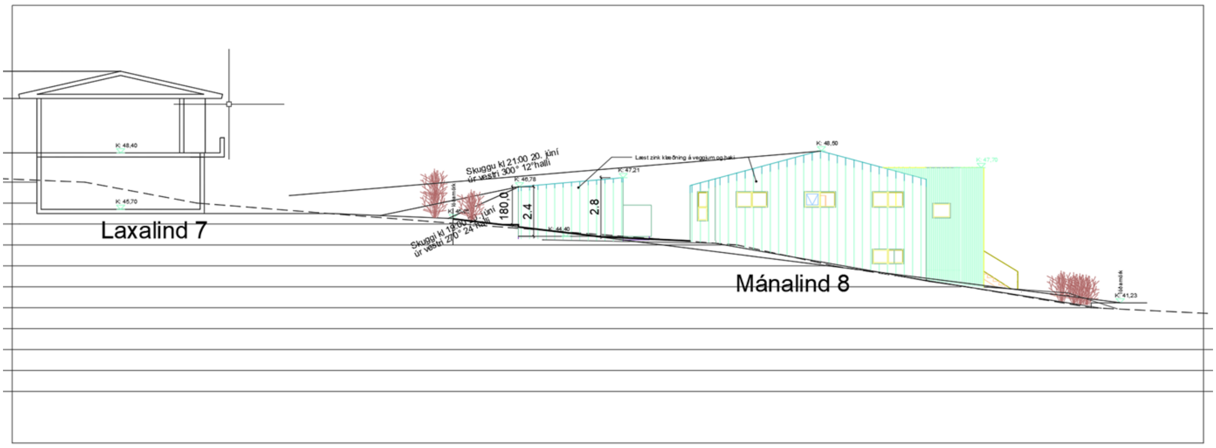
Fylgiskjal 6 – Mynd tekin af neðri hæð Laxalindar 7 til suðvesturs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 7 – Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

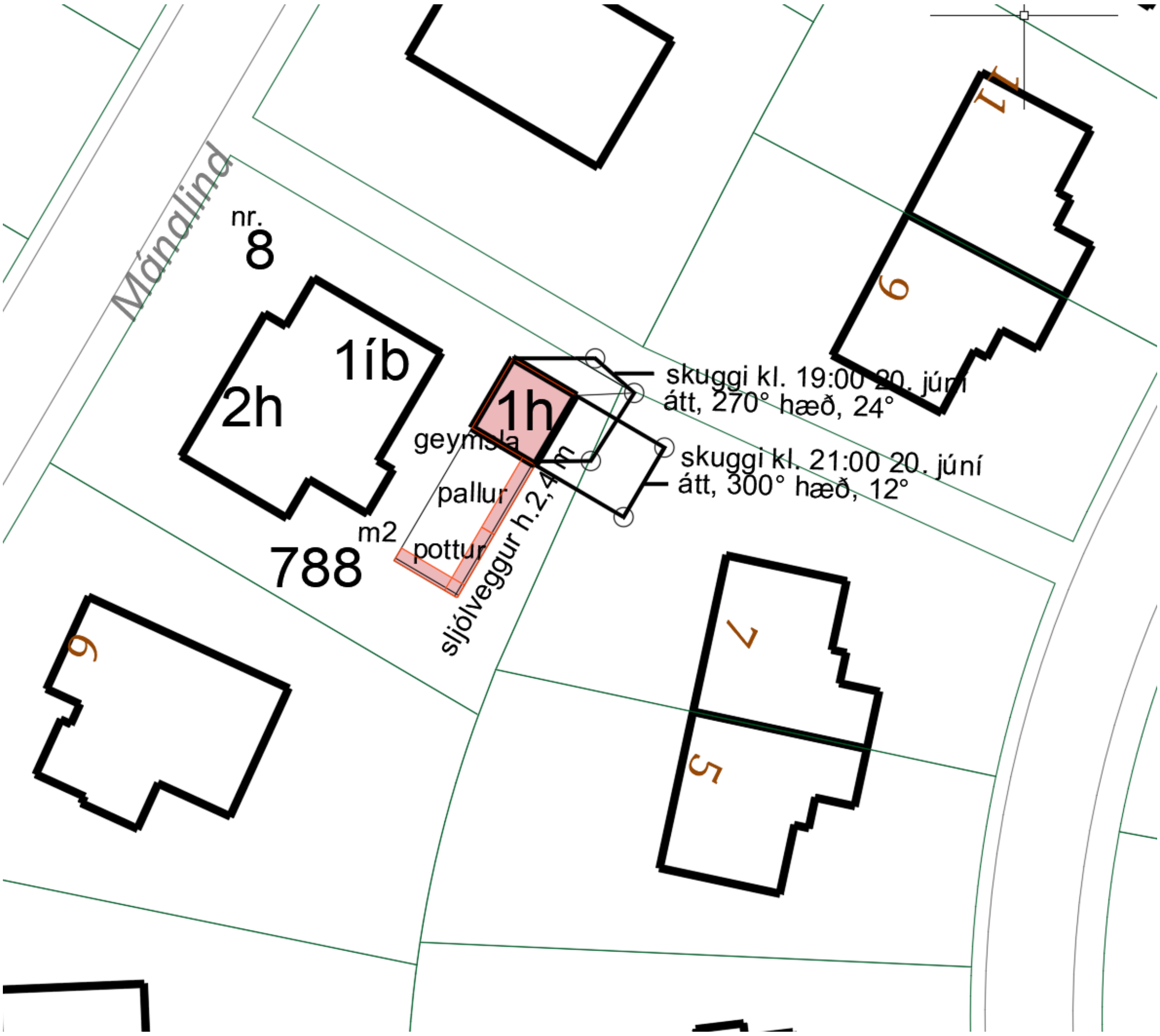


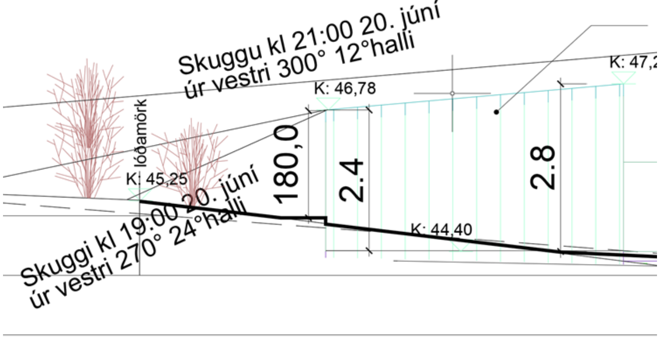
Fylgiskjal 8 – Sneiðing austur/ vestur sem sýnir mismunandi sólarhæð og lengd skugga.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

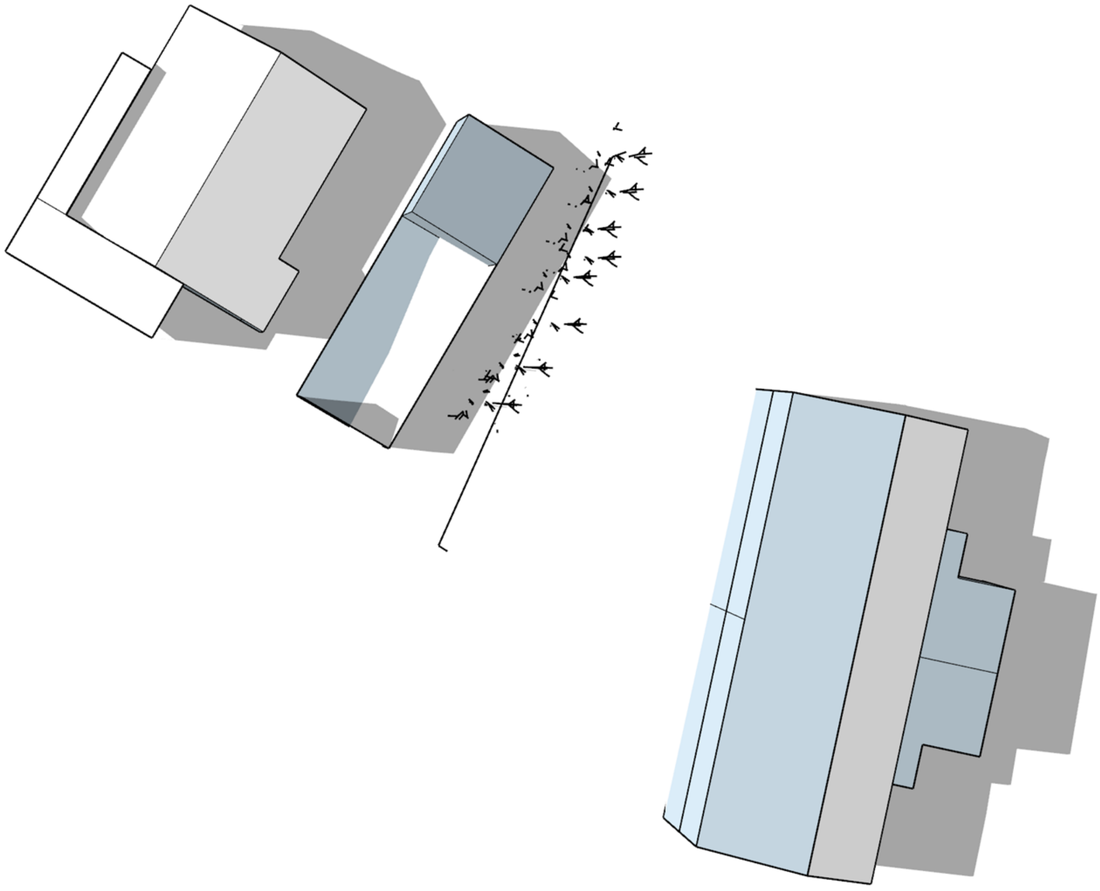
Fylgiskjal 9 – Grunnmynd sem sýnir lengd skugga af geymslu kl. 19:00 og 21:00 í júní.





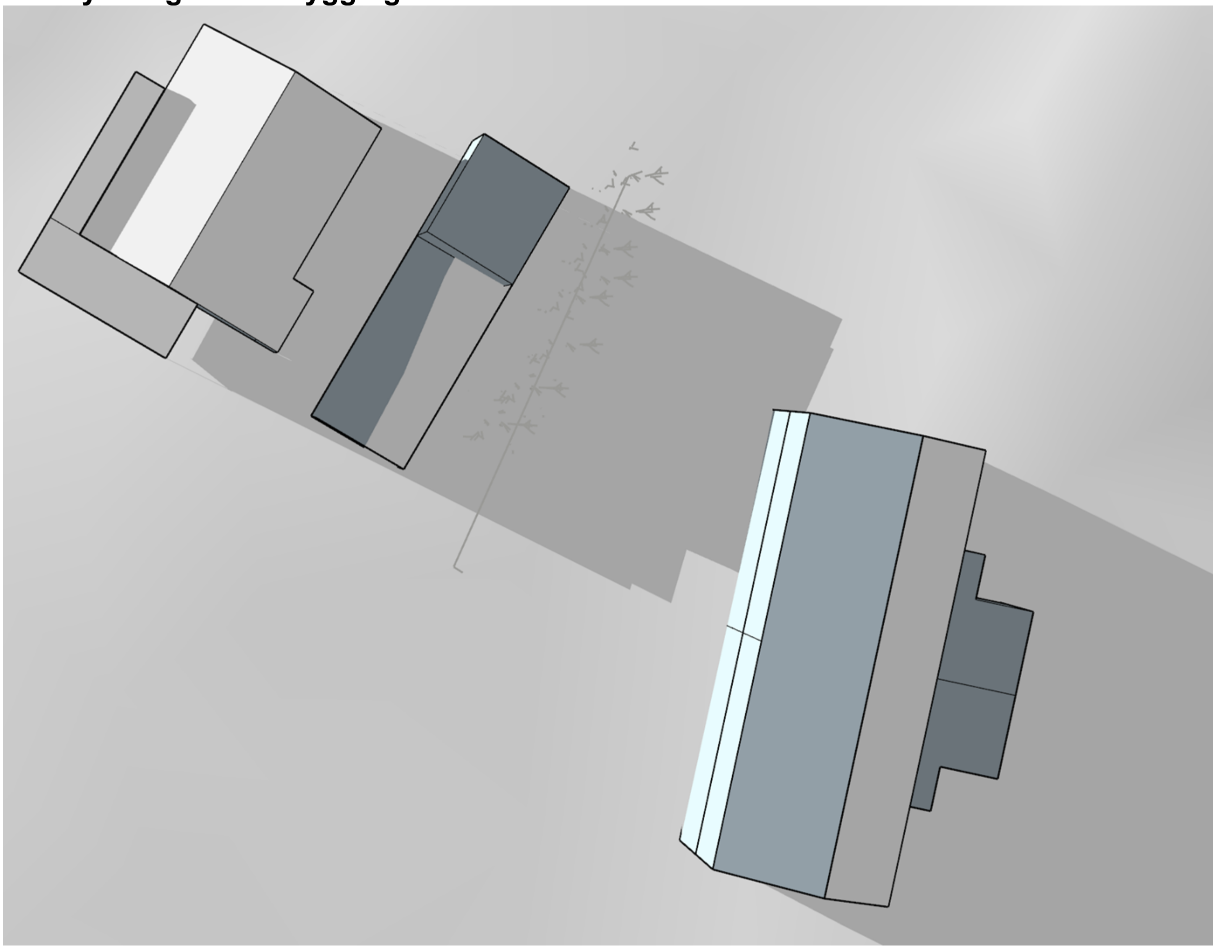
Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 10 – Skuggavarp kl 19:00 um miðjan júní



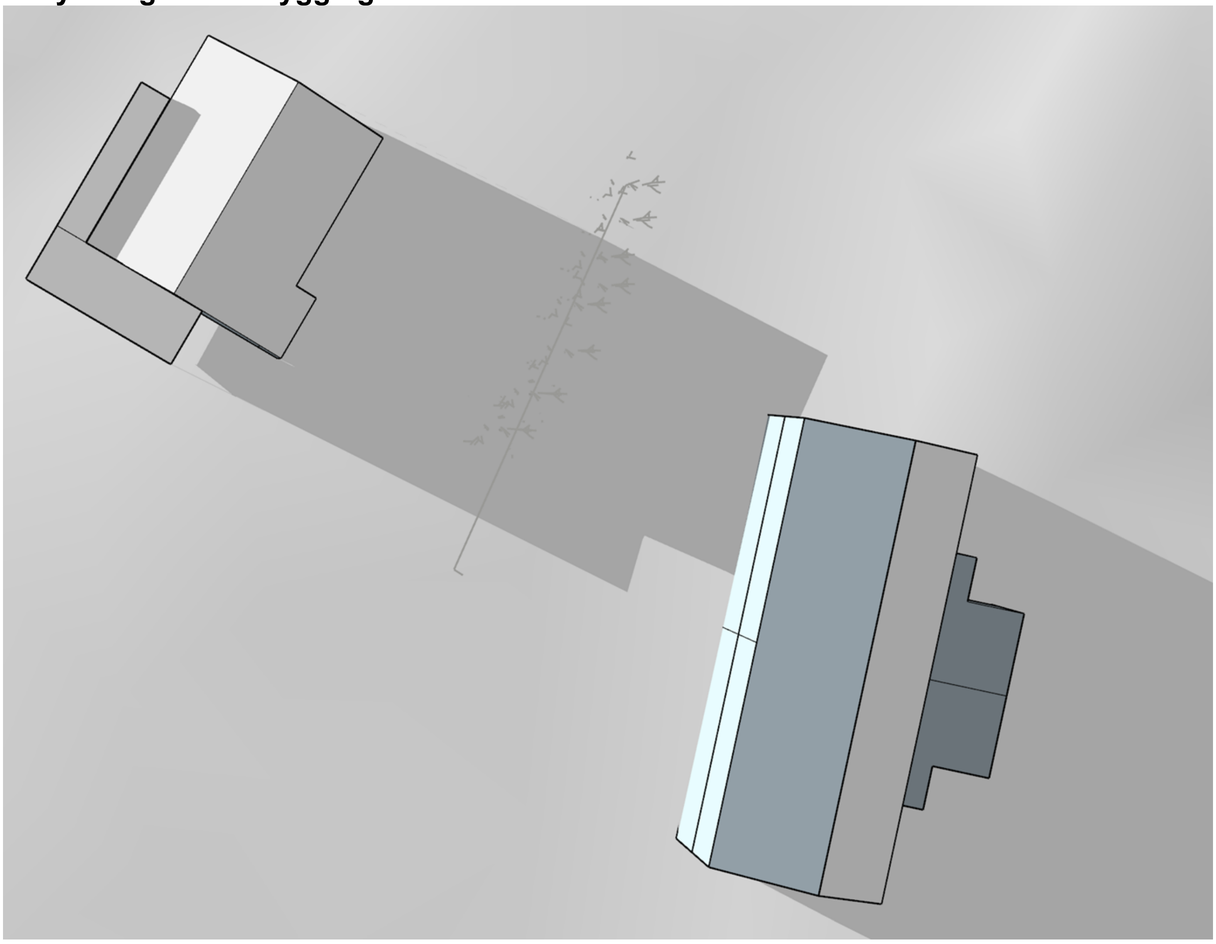
Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 11 – Skuggavarp kl. 21 um miðjan júní. Lóð lendir í sjálfskugga af íbúðarhúsi með fyrirhugaðri viðbyggingu.



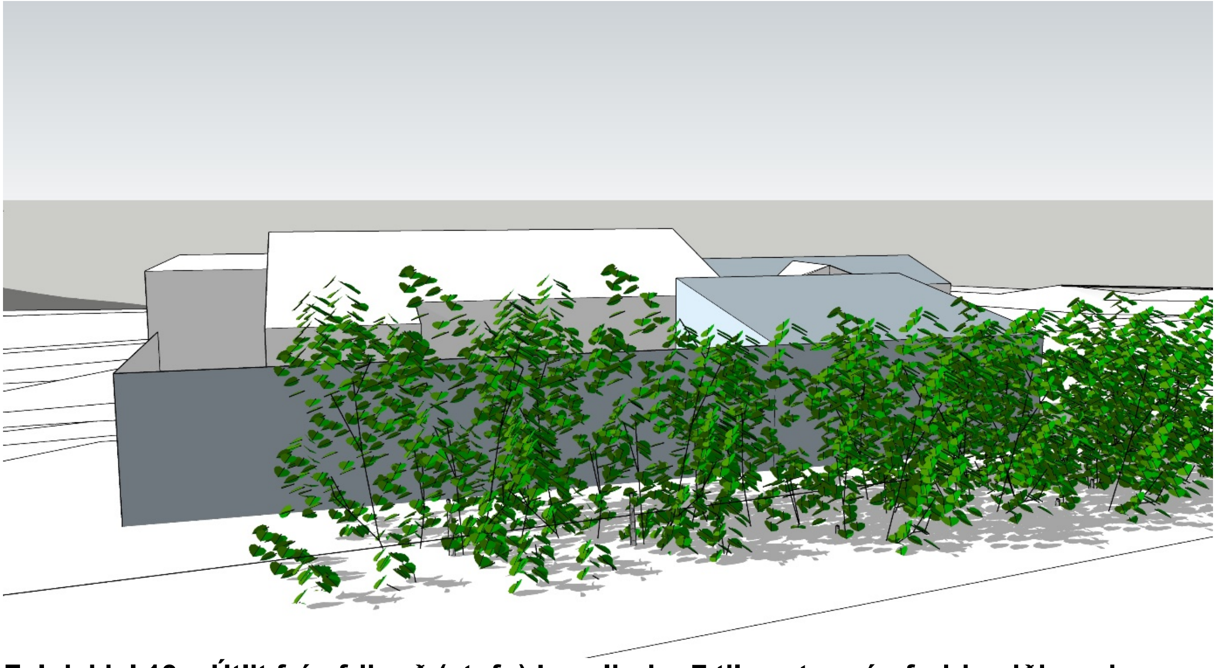
Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 12– Skuggavarp kl. 21 um miðjan júní. Lóð lendir í sjálfskugga af íbúðarhúsi án fyrirhugaðri viðbyggingu.

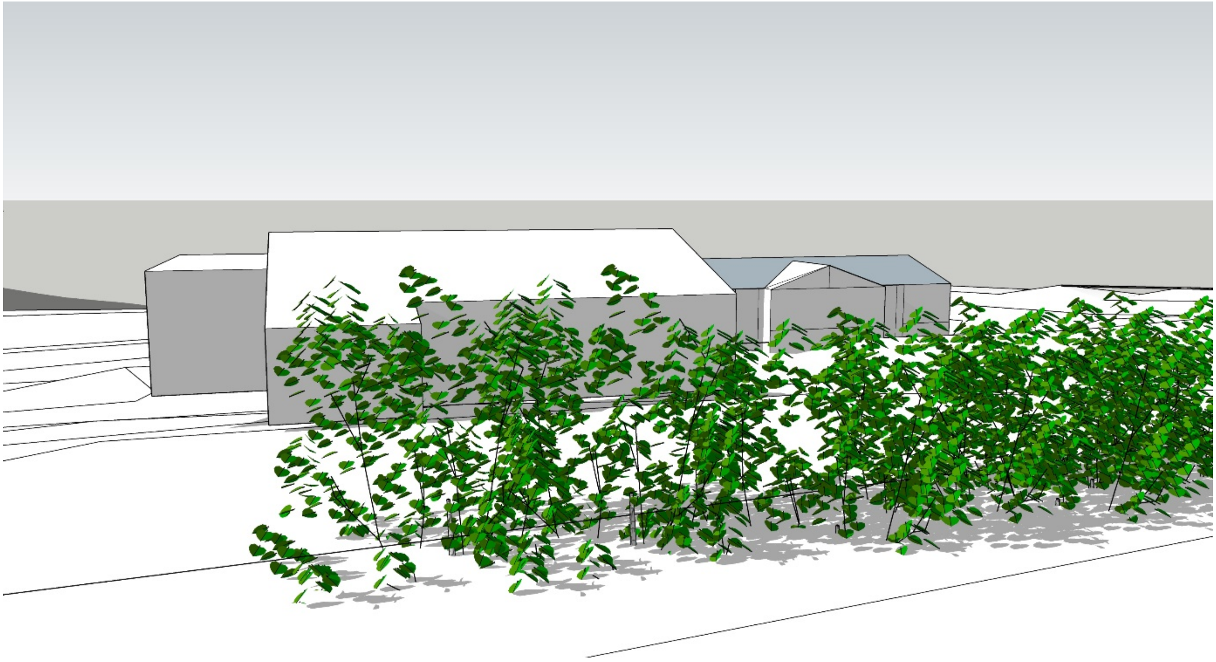


Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 13 – Útlit frá efrihæð (stofu) Laxalindar 7 til vesturs með fyrirh. viðbyggingu

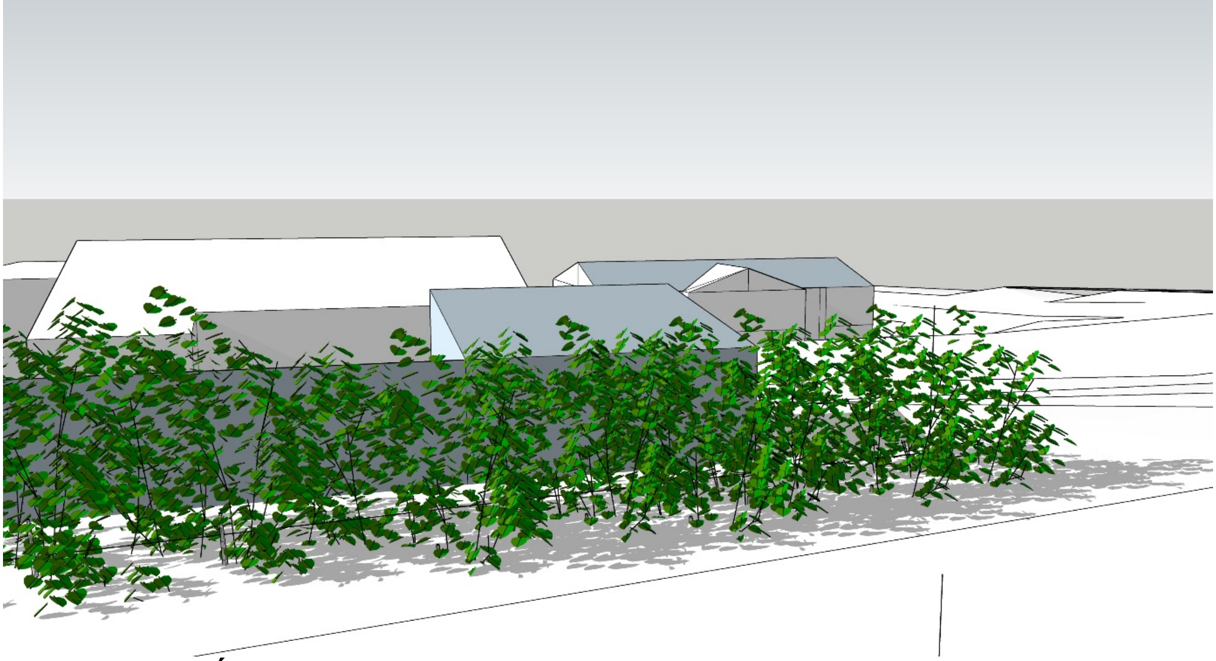


Fylgiskjal 13 – Útlit frá efrihæð (stofu) Laxalindar 7 til vesturs án fyrirh. viðbyggingu

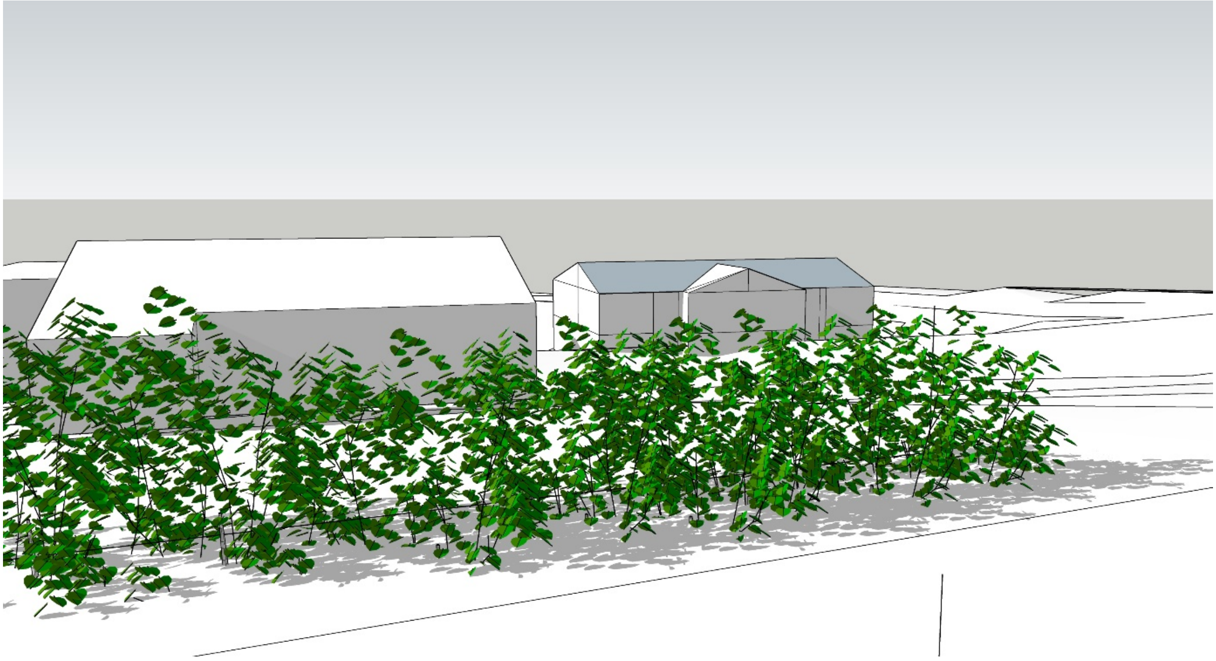


Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 14 Útlit frá efrihæð nær gafli Laxalindar 7 til vesturs með fyrirh. viðbyggingu

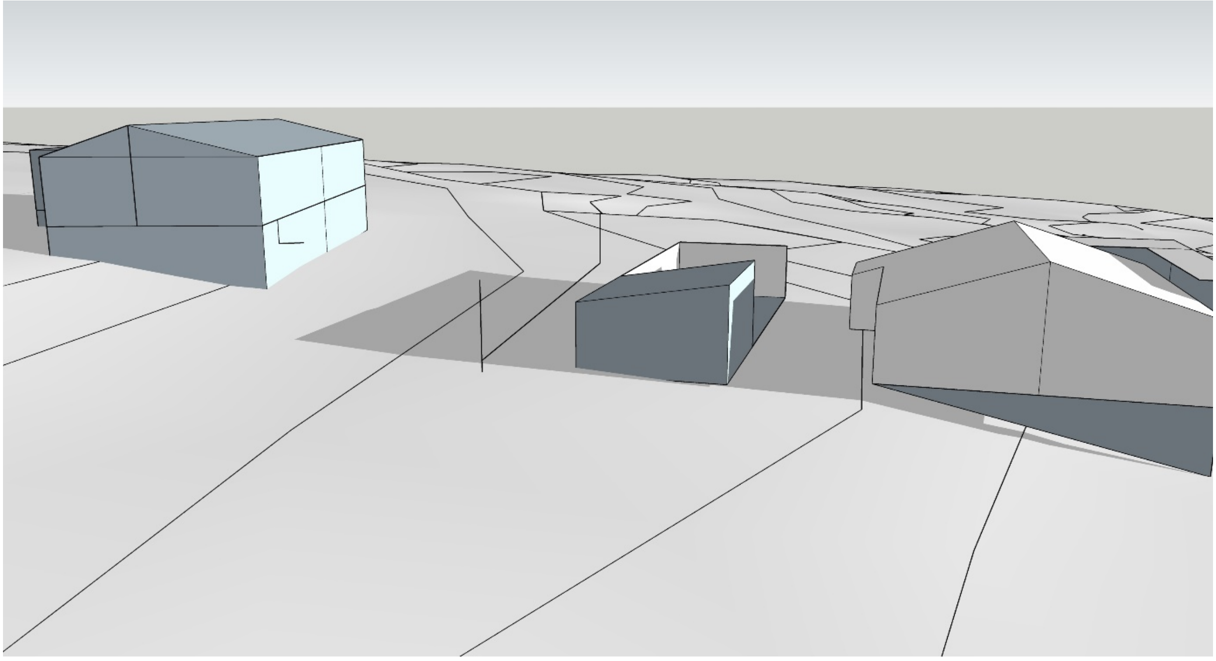


Fylgiskjal 14 – Útlit frá efrihæð nær gafli Laxalindar 7 til vesturs án fyrirh. viðbyggingu

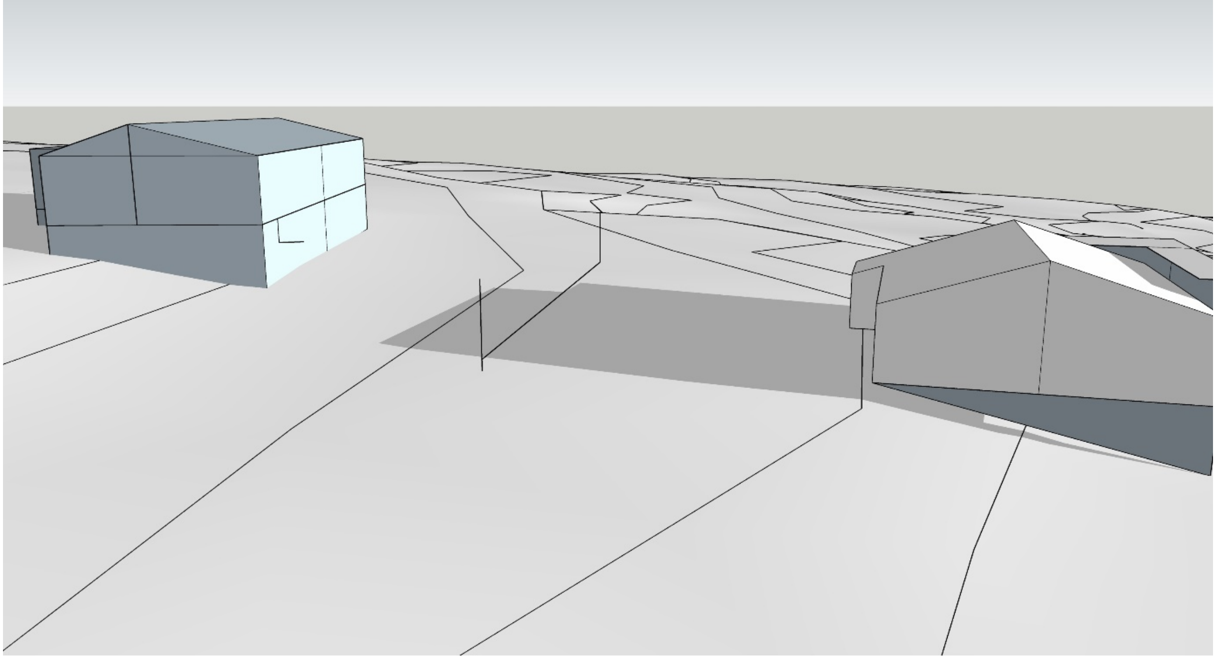


Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 15 – Skuggavarp kl. 21 um miðjan júní með fyrirhugaðri viðbygginu.

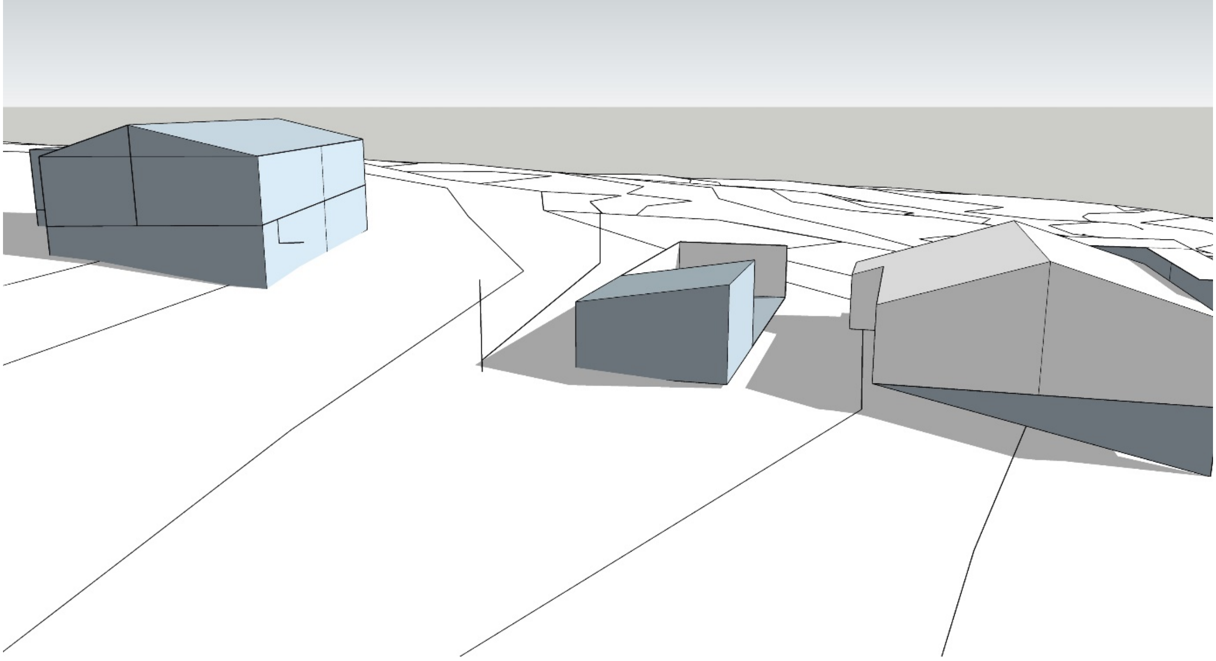


Fylgiskjal 15 – Skuggavarp kl. 21 um miðjan júní án fyrirhugaðri viðbygginu.

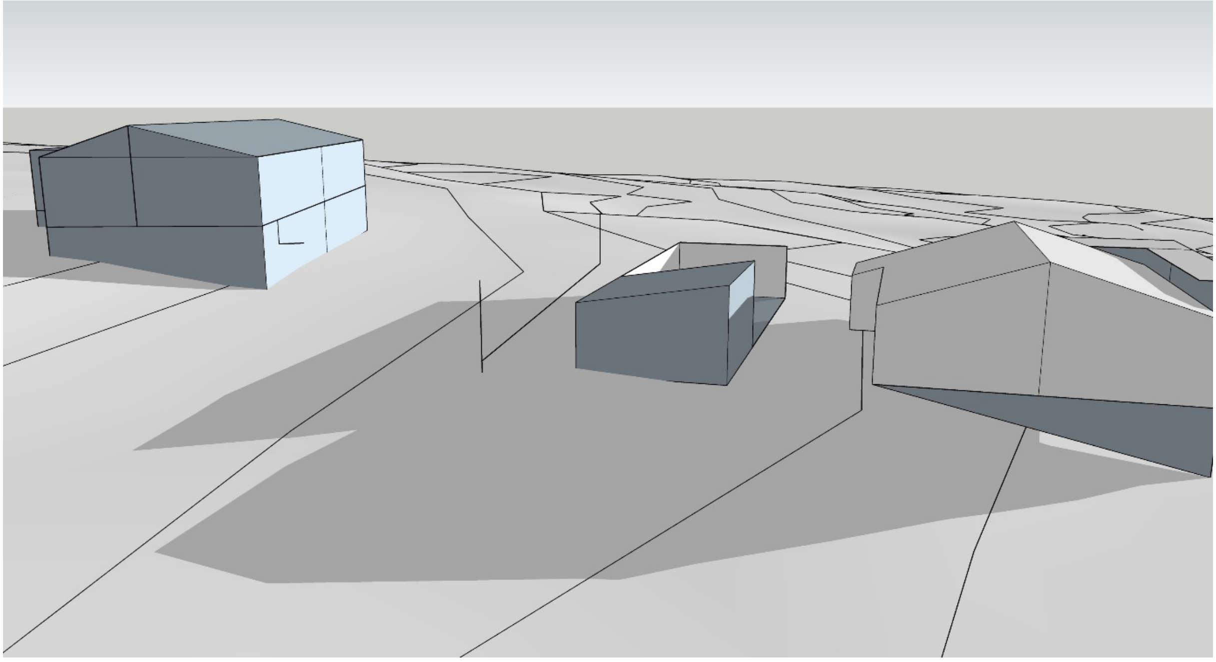


Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 16 Skuggavarp kl. 19 um miðjan júní með fyrirhugaðri viðbygginu.



Skuggavarp kl. 19 um miðjan mars með fyrirhugaðri viðbygginu.



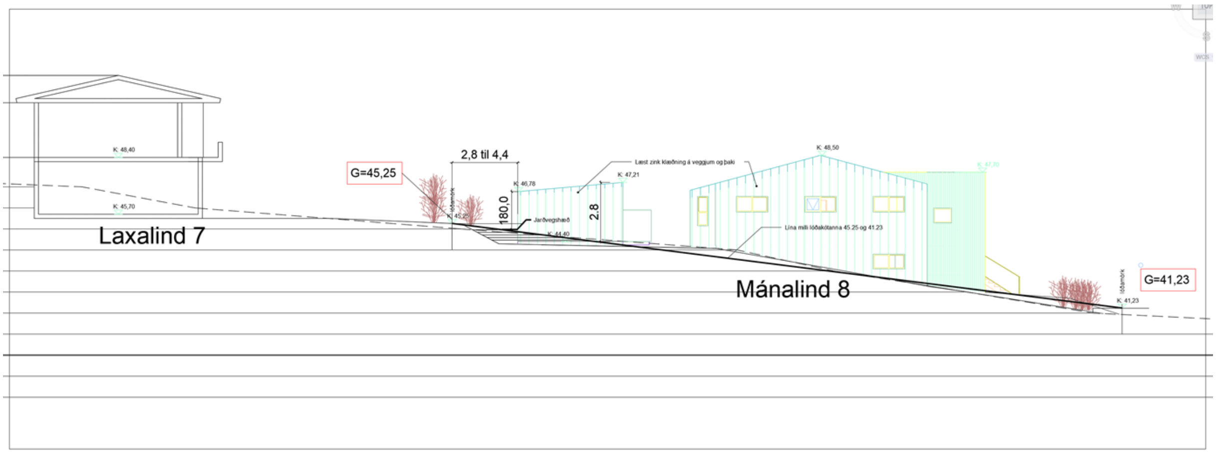
Skjal sótt af '000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 17

	Átt:										114	127	141	155	170	184	199	214	228	241					
Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
20.2.	Hæð:										–2	4	9	13	15	15	14	11	6	1	–5					
	Átt:										112	126	140	154	169	185	200	215	229	243	256					
2.3.	Hæð:									–4	2	8	13	16	18	19	17	14	10	4	–2					
	Átt:									98	111	125	139	154	170	185	201	216	230	244	258					
12.3.	Hæð:									0	6	12	17	20	22	23	21	18	13	8	2	–5				
	Átt:									96	110	124	139	154	170	186	202	218	232	247	260	274				
22.3.	Hæð:								–3	4	10	16	21	24	26	26	25	21	17	11	5	–2				
	Átt:								82	95	109	123	138	154	170	187	204	219	235	249	263	276				
1.4.	Hæð:							–6	1	7	14	20	25	28	30	30	28	25	20	14	8	2	–5			
	Átt:							67	81	94	108	122	138	154	171	188	205	221	237	251	265	278	292			
Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
31.5.	Hæð:	–2	–4	–4	–2	1	6	11	17	23	30	36	41	45	48	47	45	41	35	29	22	16	10	5	1	–2
	Átt:	340	354	8	22	35	49	62	75	88	101	116	133	151	171	192	212	230	246	261	274	287	300	313	327	340
10.6.	Hæð:	–1	–3	–3	–1	2	7	12	18	24	31	37	42	46	49	49	46	42	36	30	24	17	11	6	2	–1
	Átt:	340	354	8	21	35	48	61	74	87	100	115	132	150	171	191	212	230	246	261	275	288	300	313	327	340
20.6.	Hæð:	–1	–2	–2	–1	3	7	12	18	24	31	37	43	47	49	49	47	42	37	31	24	18	12	7	3	–1
	Átt:	340	353	7	21	34	47	60	73	86	100	115	131	149	170	191	211	229	246	261	274	287	300	313	326	340
30.6.	Hæð:	–1	–2	–2	–1	2	6	12	17	24	30	37	42	46	49	49	47	42	37	31	24	18	12	7	2	–1
	Átt:	339	353	7	20	34	47	60	73	86	99	114	131	149	169	190	210	229	245	260	274	287	300	312	326	339
10.7.	Hæð:	–2	–3	–3	–2	1	5	11	16	23	29	36	41	45	48	48	46	42	36	30	23	17	11	6	2	–2
	Átt:	339	352	6	20	34	47	60	73	86	99	114	130	149	169	189	209	228	244	259	273	286	299	312	325	339
Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Fylgiskjal 18



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

Fylgiskjal 18

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026