Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Logasalir 14

Breytt deiliskipulag Salahverfis reitir 9 & 11
Kynning á byggingarleyfisumsókn

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

DAGS.19.2.2024
Málsnúmer ONE 23112029

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

1) Forsendur

Lóðin Logasalir 14 er 740 m^2 að flatarmáli og á henni stendur einbýlishús á einni hæð með geymslulofti og bílskúr að stærð 274,5 m^2 byggt árið 2003. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu svæði (ÍB-4, Fífuhvammur), á lóðinni er í gildi deiliskipulag Salahverfis, reitir 9 & 11 sem var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 8. júní 1999. Þar segir að á lóðinni skuli vera einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílgeymslu. Hámarksflatarmál húss er 300 m^2.

2) Ferill máls

Á 154. fundi skipulagsráðs Kópavogs 4. desember 2023 var lögð fram umsókn Kjartans Rafnssonar arkitekt dags. 29. nóvember 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 14 við Logasali um breytingu á deiliskipulagi Salahverfis reitir 9 og 11. Í breytingunni felst að byggingarreitur stækkar um 12 m^2 til að koma fyrir glerskála á einni hæð við suðurhlið byggingar. Byggingarmagn eykst úr 274,5 m^2 í 300,9 m^2 og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,37 í 0,4 (sjá fylgiskjal 1). **Ath. í útsendum kynningargögnum er birt lóðastærð Logsala 14 á kortamyndum röng og sögð 720 m^2 en hún á að vera 740 m^2 eins og hún er birt á grunnmyndinni í sömu kynningargögnum. Allar upplýsingar í greinargerðinni miða við að lóðin sé 740 m^2 og telur skipulagsdeild að gögnin séu ekki það villandi svo það þurfi að grenndarkynna aftur.**

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma barst ein sameiginleg athugasemd og ábendingar frá lóðarhöfum Logasala 5, 7, 9, 12 og Jórsala 8 og 10 (sjá fylgiskjal 2).

1. Ásta Særún Þorsteinsdóttir, Hinrik Ingi Guðbjargarson, Jónína Ósk Hansen og Jonathan Gerlach Pedersen, lóðarhafar Logasala 5. Hólmgeir Elías Flosason og Þorbjörg Guðmundsdóttir, lóðarhafar Logasala 7. Björn Halldórsson og Sandra Björg Axelsdóttir, lóðarhafar Logasala 9. Aldís Helga Egilsdóttir og Magnús Ágúst Skúlason, lóðarhafar Logasala 12. María Tómasdóttir, lóðarhafi Jórsala 8. Þröstur Jónsson, lóðarhafi Jórsala 10.

Umsögn 1

A) Athugasemdir við framlagða tillögu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Eins og fram kemur í bréfi Kópavogsbæjar stendur til að reisa glerskála á einni hæð við suðurhlið á Logasölum 14. Um er að ræða 26,4 fm. viðbyggingu sem leiðir til um 10% stækkunar á gólffleti (úr 274,5 fm. í 300,9 fm.). Þessu til viðbótar er með tillögunni farið 12 fm. út fyrir skráðan byggingarreit, en þess má geta að húsið stendur nú þegar nokkuð út fyrir skráðan byggingarreit. Verði tillagan samþykkt liggur fyrir að nýtingarhlutfall byggingarreits verður rúmlega 43% umfram gildandi deiliskipulag. Einnig ber að hafa í huga að samkvæmt fyrirliggjandi teikningum nær glerskálinn upp undir þakskegg á framhlið hússins og nánast að núverandi skjólgirðingu, svo skálinn blasir við öllum þeim sem aðkomu hafa að nálægum eignum.

Ljóst er af uppdrætti af breyttu útliti hússins að glerskálinn mun gerbreyta útliti þess. Glerskálinn mun að stærstum hluta hylja þá hlið hússins sem snýr að götunni, að undanskilinni tvöfaldri bílskúrshurð. Logsalir 14 er í dag fallegt hús þar sem við hönnun hefur verið lagður metnaður í að skapa fallega ásýnd frá götu, ásýnd sem að glerskálinn mun gerbreyta og nær hylja að fullu.

Umsögn A.1

Umsókn lóðarhafa Logasala 14 er ósk um að stækka byggingarreit um 12 m² til að koma fyrir glerskála. Tekið er undir með ábendingu að sú hlið byggingarinnar sem vísar í hánorður standi nú þegar út fyrir skráðan byggingarreit það var þó gert með samþykki aðliggjandi lóðarhafa frá því í október og nóvember 2002, sem bæjarskipulag Kópavogs samþykkti svo 11. nóvember sama ár (sjá fylgiskjal 3). Ekki er kveðið á um hámark nýtingarhlutfall lóða í deiliskipulagi Salahverfis reitir 9 og 11 heldur um hámarksflatarmál húss 300 m² og hámarksgrunnflöt húss 210m². Samkvæmt samþykktri skráningartöflu fyrir Logasali 14 er grunnflöturinn 237,8m² og með fyrirhugaðri stækkun verður grunnflöturinn 264,2m². Umsóknin fer mjög hóflega yfir hámarksflatarmálið eða um 0.9 m², það er ekki einsdæmi í grendinni sjá Logasali 7 í nýtingarhlutfallstöflunni hér að neðan, en deiliskipulagið kveður á um að hámarksgrunnflötur Logasala 1-9, húsa vestan megin götunnar, sé einnig 300m². Hins vegar er vert að nefna það að nýtingarhlutfallið fyrir einbýlishúsalóðirnar í Logasölum er fremur hátt miðað við viðmið um nýtingarhlutfall í kafla 2.1.1 í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.	Hlutfall
Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir.	
Einbýlishúsalóð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).	0,80-2,00

Staðfang	Stærð lóða m2	Stærð íbúða m2	Nýtingarhlutfall
Logasalir 5	742	291,4	0,39
Logasalir 6	688	216,7	0,31
Logasalir 7	738	350,2	0,47
Logasalir 8	669	220,6	0,32
Logasalir 9	793	262,6	0,33
Logasalir 10	661	273,9	0,41
Logasalir 12	662	257,3	0,39
Logasalir 14 fyrir br.	740	274,5	0,37
Logasalir 14 eftir br.	740	300,9	0,4
Jórsalir 8	784	284,1	0,36
Jórsalir 10	688	230,4	0,33

Fyrirhugaður glerskáli verður staðsettur á framhlið hússins og breytir því útliti þess frá þeirri hlið.

Þetta breytta útlit hússins mun einnig hafa neikvæð áhrif á heildarmynd götunnar og valda verulegri sjónmengun, einkum séð frá þeim eignum sem standa andspænis, handan götunar (tveggja hæða hús). Þetta breytir götumyndinni til hins verra og aðkoma inn götuna og yfirbragð hennar mun laskast verulega.

Grunnmynd hússins verður jafnframt með eindæmum undarleg, með myndun innskots í vesturátt. Einnig ber að hafa í huga að mögulega getur glerskálinn leitt til óþæginda vegna speglunar eða endurkasts sólarljóss og glampa við ákveðnar aðstæður.

Það er algjörlega fyrirliggjandi að verði framkvæmdin að veruleika verður hún lýti á götunni og ásýnd hennar, ekki síður en á eigninni sjálfri. Framkvæmdin mun auk þess hafa verulega neikvæð áhrif á útsýni frá nærliggjandi húsum og getur á þann hátt haft neikvæð áhrif á verðmæti og/eða sölumöguleika.

Umsögn A.2

Byggðarmynstrið heldur sér enda er fyrirhugaður glerskáli í takt við afmarkaða byggingarlínu sem deiliskipulagið kveður á um. Glerskálinn mun ekki skerða útsýni

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

nágranna, frá Logasölum 10 og framar í götunni er útsýnið að Logasölum 14 mjög takmarkað vegna hárra girðingar og gróðurs á lóðunum (sjá fylgiskjal 4). Það sem er einkennandi fyrir götumynd Logasala er hve fjölbreytt byggðarmynstrið sé og því ekki um að ræða heilsteypta götumynd sem þarf að vernda vegna einkennandi og samfellds byggingarstíls húsa við götuna (sjá fylgiskjal 5). Matskennt er hvað spillir fegurð húsa sem og umhverfisins.

Eftir samtal við hönnuð breytinga staðfesti hann að gróður sem er nú þegar á lóð Logasala 14 og hindrar útsýni að húsinu og fyrirhuguðum glerskála verði ekki fjarlægður (sjá gróður á fylgiskjali 5 og 6). Hann sagði einnig að hefðbundið gler verði í skálanum en ef skipulagsráð krefst speglavarnar í glerið þá sé það sjálfsagt.

Varðandi rýrnun á gildi eigna: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar stendur: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verlega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi."

B) Athugasemdir er snúa að meðferð málsins og framkvæmd grenndarkynningar

Við undirrituð undrumst mjög að eigendum fasteigna nr. 8 og 10 við Jórsali hafi ekki verið veitt bein aðkoma að málinu en einungis eru örfáir metrar milli Logasala 14 í þær eignir. Auk þess mun fyrirhugaður glerskáli blasa við þeim við aðkomu og rýra götusýn og yfirbragð við akstur inn Jórsali. Að baki andmælum þessum standa því jafnframt eigendur þeirra eigna, eftir að hafa kynnt sér framkomna tillögu ásamt teikningum.

Við undirrituð gerum jafnframt athugasemdir við að tillagan sé kynnt með vísan til 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en ákvæðið gerir ráð fyrir því að um óverulegar breytingar á gildandi deiliskipulagi sé að ræða. Miðað við áðurnefnd frávik frá nýtingarhlutfalli, stærð umfram skipulagðan byggingarreit, stærð glerskálans, hæð hans, ásýnd og útlit að öðru leyti teljum við að fara skuli fram með málið sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

Umsögn B.1

Í skipulagsreglugerð 90/2013 um óverulega breytingu á deiliskipulagi gr. 5.8.2. segir:

> ***Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Einnig skal metið hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar almannahagsmuni. Ef deiliskipulagsbreytingin kallar á breytingu aðalskipulags telst hún aldrei óveruleg. Hafi auglýsing um óverulega breytingu á deiliskipulagi ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá samþykki sveitarstjórnar telst breytingin ógild.***

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Stækkun byggingareits um 12m² og bygging glerskála telst ekki vera veruleg breyting á deiliskipulagi, þar sem notkunin verður sú sama (íbúðarhúsnæði), nýtingarhlutfallið er í takti við hús í grenndini þó að byggingarmagnið fari 0,9m² yfir uppgefið hámarksflatarmál. Form svæðisins breytist mjög takmarkað með þessari breytingu þar sem hún er alfarið innan lóðar Logasala 14, en það er rétt að framhlið hússins breytist í útliti en ekki svo að það kalli á verulega deiliskipulagsbreytingu.

Vegna þess að um óverulega breytingu er að ræða var ákveðið að tillagan yrði einungis grenndarkynnt næstu nágrönnum, þ.e.a.s. metið var að þessi umsókn hefði ekki grenndaráhrif á lóðarhafa Jórsala 10 og 8 og því ekki farið með grenndarkynninguna yfir göngustíginn og inn í aðra götu. Öllum er þó frjálst að senda inn ábendingar og athugasemdir og hafa lóðarhafar Jórsala 10 og 8 hér með komið athugasemdum sínum á framfæri.

Ekki er tekið undir að fyrirhugaður glerskáli muni rýra götusýn og yfirbragð við akstur inn Jórsali (sjá fylgiskjal 7 og 8). Gróður á lóð Jórsala 10 hindrar sýn að Logasölum 14 bæði eru tré á norðurhlið lóðar Jórsala 10 sem hindra útsýni og á suðurhlið sem kemur í veg fyrir yfrsýn að Logasölum 14 úr miðri götu Jórsala. Svo er einnig áðurnefndur gróður á lóð Logasala 14 sem hindrar útsýni inn á lóðina. Götumynd Jórsala mun því breytast að mjög takmörkuðu leyti.

Lög og reglugerðir um skipulagsmál og leiðbeiningar um breytingar á deiliskipulagi má finna á skipulag.is á undirsíðunni skipulag sveitarfélaga -> deiliskipulag.

C) Önnur atriði sem varða meðferð málsins

Eftir samtal við arkitekt hússins liggur fyrir að ekki var leitað til hans um samþykki við viðbygginguna, en rétt er að hafa í huga að ytri hönnun hússins nýtur hugverkaverndar. Um er að ræða gjörbreytt útlit og yfirbragð sem arkitekt hússins kynni e.t.v. ekki að meta.

Þá er óhjákvæmilegt að nefna að síðastliðið haust hófu eigendur Logasala samskonar framkvæmd og hér er til umfjöllunar á austurhlið hússins, án þess að hafa til þess tilskilin leyfi. Þá stóð til að reisa samskonar viðbyggingu og nú er sótt um leyfi fyrir þétt upp að grindverki við lóðamörk Logasala 12. Var sú framkvæmd stöðvuð af byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Í kjölfar þess lýstu eigendur Logasala 14 því yfir að ef ekki fengist leyfi fyrir þeirri framkvæmd myndu þau skoða að fara í þá framkvæmd sem nú er sótt um leyfi fyrir. Í kjölfar þess myndu þau þá einnig færa útisvæði hunda sinna (sem í dag er á sunnanverðri lóðinni) að lóðarmörkum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Logasala 12 og koma þar upp hundagerði. Ástæða þess væri sú að þau hvorki gætu né vildu vera þar sem hundarnir hefðu sitt útisvæði vegna þess ónæðis sem af þeim stafar.

Nágrannar og vegfarendur hafa þegar um margra ára skeið orðið fyrir verulegu ónæði af hundahaldi og hundaræktun eigenda Logasala 14. Þar hefur að jafnaði verið haldinn fjöldi hunda, sem virðast sjaldan eða aldrei fara út fyrir lóðarmörk og eru ýmist innilokaðir eða geymdir í garðinum langtímum saman. Gelt, ýlfur og væl í hundunum hafa á tímabilum varað samfellt í klukkustundir með tilheyrandi óþægindum fyrir nágranna og þá sem leið eiga um. Þetta hefur komið upp á öllum tímum sólarhrings, og á hvaða vikudegi sem er. Þá hafa aðrir hundaeigendur veigrað sér við því að ganga með hundana fram hjá húsinu þar sem það hefur valdið miklum tryllingi í hundunum og hræðslu þeirra sem um fara.

Ljóst er að þetta myndi auka til muna ónæði af völdum hundahalds, þar sem núverandi útisvæði hundanna snýr að götu, botnlanga og göngustíg en myndi eftir breytingu liggja þétt upp að næstu lóð og húsi. Því sjáum við okkur knúin til að gera athugasemd við þessa ráðstöfun í tengslum við þessa framkvæmd, teljum hana til vankanta og getum með engu móti fallist á hana.

Jafnframt má vera ljóst að eigendur eru greinilega vel meðvitaðir um það ónæði sem af hundahaldi þeirra stafar, og í stað þess að reyna eftir fremsta megni að leita leiða til að draga úr ónæði af völdum dýrahalds og ræktunar væri lausn þeirra að beina ónæðinu þess í stað að nágrönnum.

Fari svo að hundarnir verði færðir, eða dýrunum beitt gegn nágrönnum enn frekar en nú er vegna meðferðar þessa máls, hafa bæjaryfirvöld hér með fengið erindi þetta og fært það til bókar sem opinbert gagn í þeirri málsmeðferð sem framundan er. Á það bæði við um deilur vegna skipulags- og framkvæmdamála eða vegna hundahalds.

Við undirrituð áskiljum okkur allan rétt til þess að koma að frekari sjónarmiðum, andmælum og athugasemdum á hvaða stigi máls sem er, og grípa jafnframt til frekari úrræða eftir því sem tilefni verður til.

Að endingu skal lögð á það áhersla að gegn þessari fyrirhuguðu framkvæmd standa allir 12 eigendur þeirra fasteigna sem aðkomu eiga að húsi umsækjenda og bæjaryfirvöld ættu að hafa það í huga við meðferð málsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn C.1

Það er á ábyrgð lóðarhafa og hönnuðar sem sækir um breytingar að fá leyfi hjá upprunalegum hönnuði hússins. Sé það leyfi ekki fyrir hendi verður byggingarleyfi ekki gefið út, það er þó hægt að breyta deiliskipulaginu og stækka byggingarreitinn um 12m^2. Hönnuður breytinga, Kjartan Rafnsson arkitekt, hefur verið upplýstur um þessa athugasemd og hans ábyrgð um breytingar á höfundaverki með tölvupósti frá skipulagsdeild 13.2.2024.

Það er ekki skipulagsdeildarinnar að ákveða hvar hundagerði skuli vera innan lóðar, hins vegar geta lóðarhafar Logasala 14 og 12 komið sér saman um frágang á girðingu þar sem talið er að hundagerðið verði. Heimilt er að reisa girðingu upp að 1,80m, ef hún verður hærri þarf leyfi byggingarfulltrúa.

Það sem fylgir því að búa í þéttbýli er að ónæði og hávaði af ýmsu tagi getur myndast og þar á meðal ónæði af hundum og/eða nágrönnum. Hins vegar hefur Heilbrigðiseftirlitið eftirlit með samþykktum um hundahald sem gildir í sveitarfélögum. Samþykkt fyrir hundahald í Garðabæ, Hafnarfirði, Kópavogi, Mosfellsbæ og Seltjarnarnes var birt í B-deild 5. desember 2022. Ónæði af dýrum, t.d. hávaði, lykt o.fl. getur verið brot á samþykktum sveitarfélagsins. Ef grunur er um brot á samþykkt um hundahald er hægt að leita til Heilbrigðiseftirlits Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarnes (HEF). Leiki grunur á að meðferð á dýrum brjóti gegn lögum um velferð dýra nr. 55/2013 skulu tilkynningar berast til lögreglu eða Matvælastofnunar skv. 8 gr.

4) Niðurstaða umsagnar

Sótt er um 12m^2 stækkun vegna byggingu fyrirhugaðs glerskála. Í deiliskipulagi Salahverfis reitir 9 og 11 er kveðið á um að hámarksflatarmál sé 300 m^2 en með breytingunni verður flatarmál hússins 300,9 m^2 og er það því mjög hóflega yfir hámarkinu, einnig yrði það ekki einsdæmi í grenndinni þar sem Logasalir 7 fer 50m^2 yfir 300m^2 hámarksflatarmálið, sjá umsögn A.1. Nýtingarhlutfallið mun hækka úr 0,37 í 0,40 en meðaltal nýtingarhlutfalls grenndarinnar sem er sýnd í töflu í umsögn A.1 er 0,37. Þessi hækkun nýtingarhlutfalls er talin nokkuð hógvær þess skal þó getið að nýtingarhlutfallið fyrir einbýlishús á þessu svæði er fremur hátt miðað við viðmið aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við deiliskipulag Salahverfis reitir 9 og 11 þar sem byggingarmynstrið heldur sér en fyrirhugaður glerskáli er innan afmarkaðrar byggingarlínu. Bygging glerskálans myndi ekki spilla götumyndinni, en það sem einkennir götumynd Logasala er hin útlitslega fjölbreyttni húsanna (sjá fylgiskjal 5). Innan götunnar er Logasalir 14 fremur hógvært hús og sé staðið sunnar í götunni við Logasali 10 hindrar girðing við Logasali 12 útsýni

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

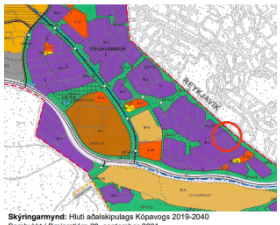
á nr. 14 (sjá fylgiskjal 4). Nokkuð er um gróður á lóðinni sem hindrar sýn að einhverju leyti á glerskálann og hann verður ekki fjarlægður (fylgiskjal 6).

Ljóst er að deiliskipulagsbreytingin er óveruleg og því var ekki talið nauðsynlegt að grenndarkynna í næstu götu við hliðina á, en öllum er frjálst að senda inn athugasemdir og lóðarhafar í Jórsölum gerðu það. Sjá nánar í umsögn B.1.

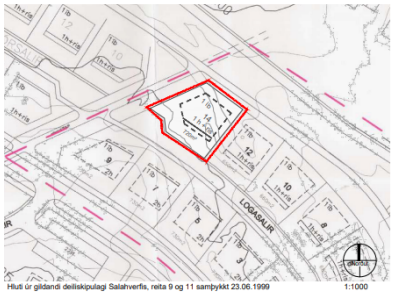
Hönnuði breytinga hefur verið gert ljóst að það er á ábyrgð hans f.h. lóðarhafa að fá samþykki upprunalegs hönnuðar hússins til að fá byggingarleyfi. Ónæði af hundum getur verið brot á samþykktum sveitarfélagsins um hundahald en slíkum grunsemdum tekur Heilbrigðiseftirlitið við og afgreiðir.

Lítur skipulagsdeild fremur jákvætt á umsóknina og leggur fyrir skipulagsráð eftirfarandi tillögu að bókun: „Skipulagsráð samþykkir erindið. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.“

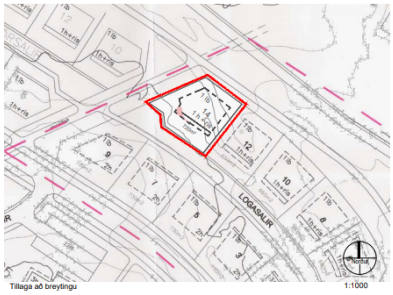
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



Hluti úr gildandi deiliskipulagi Salahverfis, reita 9 og 11 samþykkt 23.06.1999 1:1000



Tillaga að breytingu 1:1000

Salahverfi - Logasalir 14

One 23112029
Breyting á deiliskipulagi
Skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

1 - Greinargerð:
Logasalir 14 er 274,5 m² einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu á íbúðarhúsalóð í Salahverfi, byggt 2003.
-Í breytingunni felst að byggingarreitur er stækkaður um 12m² til að koma fyrir glerskála.á einni hæð við suðurhlíð byggingar.
-Við þessa breytingu eykst byggingarmagn hússins úr 274,5 m² í samtals 300,9 m² og nýtingarhlutfall verður 0,40 í stað 0,37

Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Salahverfi reita 9 og 11, samþ. 23.06.1999

2 - Ferill máls:
Skipulagsráð sendi í grenndarkynningu.
Á fundi skipulagsráðs nr. 154 þann 4. desember 2023 var samþykkt með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslag nr.123 / 2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum nr. 5, 7, 9, 10 og 12 við Logasali.

Tillaga - breytt deiliskipulag
Kynningaruppdráttur

Skýringar
Ytri byggingarreitur
Innri byggingarreitur
Mörk skipulagssvæðis
Lóðarmörk
Mörk breytinga
Stækkun / Breytingar
Flatarmál lóða
Fjöldi hæða og kjallari

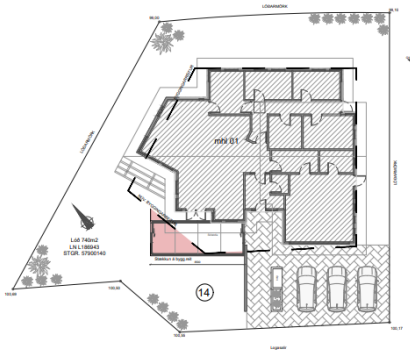
Kópavogi, dags.

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Útlit suður 1:200

Útlit vestur 1:200

Útlit austur 1:200



Grunnmynd 1:200

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, DAGS. 23.11.2023
KJ Ark sff. kt. 650319-0380
Jón Magnús Halldórsson kt. 091162-3509

A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Skipulagsráð
b.t. Hjördís Ýr Johnson, form.
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogi, 18. janúar 2024

Efni: Athugasemdir og andmæli við tillögu að breyttu deiliskipulagi Salahverfis, reitum 9 og 11, málsnr. 1081/2023.

Með bréfi dags. 22. desember 2023, var undirrituðum, eigendum fasteignanna nr. 5, 7, 9 og 12 við Logasali í Kópavogi, grenndarkynnt tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna fyrirhugaðra framkvæmda við fasteignina nr. 14 við Logasali. Erindinu fylgdi kynningaruppdráttur að breyttu deiliskipulagi, auk þess sem reifaðar voru í grófum dráttum þær breytingar sem tillagan tekur til. Frestur til svara var veittur til 29. janúar nk.

Undirrituð eru þinglýstir eigendur ofangreindra fasteigna sem öll leggjast eindregið gegn því að tillagan nái fram að ganga og gerum alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir. Verða athugasemdirnar tíundaðar hér á eftir, ásamt athugasemdum við stjórnsýslu bæjaryfirvalda hvað varðar meðferð málsins og framkvæmd grenndarkynningar.

A. Athugasemdir við framlagða tillögu

Eins og fram kemur í bréfi Kópavogsbæjar stendur til að reisa glerskála á einni hæð við suðurhlið á Logasölum 14. Um er að ræða 26,4 fm. viðbyggingu sem leiðir til um 10% stækkunar á gólffleti (úr. 274,5 fm. í 300,9 fm.). Þessu til viðbótar er með tillögunni farið 12 fm. út fyrir skráðan byggingarreit, en þess má geta að húsið stendur nú þegar nokkuð út fyrir skráðan byggingarreit. Verði tillagan samþykkt liggur fyrir að nýtingarhlutfall byggingarreits verður rúmlega 43% umfram gildandi deiliskipulag. Einnig ber að hafa í huga að samkvæmt fyrirliggjandi teikningum nær glerskálinn upp undir þakskegg á framhlið hússins og nánast að núverandi skjólgirðingu, svo skálinn blasir við öllum þeim sem aðkomu hafa að nálægum eignum.

Ljóst er af uppdrætti af breyttu útliti hússins að glerskálinn mun gerbreyta útliti þess. Glerskálinn mun að stærstum hluta hylja þá hlið hússins sem snýr að götunni, að undanskilinni tvöfaldri bílskúrshurð. Logasalir 14 er í dag fallegt hús þar sem við hönnun hefur verið lagður metnaður í að skapa fallega ásýnd frá götu, ásýnd sem að glerskálinn mun gerbreyta og nær hylja að fullu.

Þetta breytta útlit hússins mun einnig hafa neikvæð áhrif á heildarmynd götunnar og valda verulegri sjónmengun, einkum séð frá þeim eignum sem standa andspænis, handan götunar (tveggja hæða hús). Þetta breytir götumyndinni til hins verra og aðkoma inn götuna og yfirbragð hennar mun laskast verulega.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Grunnmynd hússins verður jafnframt með eindæmum undarleg, með myndun innskots í vesturátt. Einnig ber að hafa í huga að mögulega getur glerskálinn leitt til óþæginda vegna speglunar eða endurkasts sólarljóss og glampa við ákveðnar aðstæður.

Það er algjörlega fyrirliggjandi að verði framkvæmdin að veruleika verður hún lýti á götunni og ásýnd hennar, ekki síður en á eigninni sjálfri. Framkvæmdin mun auk þess hafa verulega neikvæð áhrif á útsýni frá nærliggjandi húsum og getur á þann hátt haft neikvæð áhrif á verðmæti og/eða sölumöguleika.

B. Athugasemdir er snúa að meðferð málsins og framkvæmd grenndarkynningar

Við undirrituð undrumst mjög að eigendum fasteigna nr. 8 og 10 við Jórsali hafi ekki verið veitt bein aðkoma að málinu en einungis eru örfáir metrar milli Logasala 14 í þær eignir. Auk þess mun fyrirhugaður glerskáli blasa við þeim við aðkomu og rýra götusýn og yfirbragð við akstur inn Jórsali. Að baki andmælum þessum standa því jafnframt eigendur þeirra eigna, eftir að hafa kynnt sér framkomna tillögu ásamt teikningum.

Við undirrituð gerum jafnframt athugasemdir við að tillagan sé kynnt með vísan til 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en ákvæðið gerir ráð fyrir því að um óverulegar breytingar á gildandi deiliskipulagi sé að ræða. Miðað við áðurnefnd frávik frá nýtingarhlutfalli, stærð umfram skipulagðan byggingarreit, stærð glerskálans, hæð hans, ásýnd og útlit að öðru leyti teljum við að fara skuli fram með málið sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

C. Önnur atriði sem varða meðferð málsins

Eftir samtal við arkitekt hússins liggur fyrir að ekki var leitað til hans um samþykki við viðbygginguna, en rétt er að hafa í huga að ytri hönnun hússins nýtur hugverkaverndar. Um er að ræða gjörbreytt útlit og yfirbragð sem arkitekt hússins kynni e.t.v. ekki að meta.

Þá er óhjákvæmilegt að nefna að síðastliðið haust hófu eigendur Logasala 14 samskonar framkvæmd og hér er til umfjöllunar á austurhlið hússins, án þess að hafa til þess tilskilin leyfi. Þá stóð til að reisa samskonar viðbyggingu og nú er sótt um leyfi fyrir þétt upp að grindverki við lóðamörk Logasala 12. Var sú framkvæmd stöðvuð af byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Í kjölfar þess lýstu eigendur Logasala 14 því yfir að ef ekki fengist leyfi fyrir þeirri framkvæmd myndu þau skoða að fara í þá framkvæmd sem nú er sótt um leyfi fyrir. Í kjölfar þess myndu þau þá einnig færa útisvæði hunda sinna (sem í dag er á sunnanverðri lóðinni) að lóðarmörkum Logasala 12 og koma þar upp hundagerði. Ástæða þess væri sú að þau hvorki gætu né vildu vera þar sem hundarnir hefðu sitt útisvæði vegna þess ónæðis sem af þeim stafar.

Nágrannar og vegfarendur hafa þegar um margra ára skeið orðið fyrir verulegu ónæði af hundahaldi og hundaræktun eigenda Logasala 14. Þar hefur að jafnaði verið haldinn fjöldi hunda, sem virðast sjaldan eða aldrei fara út fyrir lóðarmörk og eru ýmist innilokaðir eða geymdir í garðinum langtímum saman. Gelt, ýlfur og væl í hundunum hafa á tímabilum varað samfellt í klukkustundir með tilheyrandi óþægindum fyrir nágranna og þá sem leið eiga um. Þetta hefur komið upp á öllum tímum sólarhrings, og á hvaða vikudegi sem er. Þá hafa aðrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hundaeigendur veigrað sér við því að ganga með hundana fram hjá húsinu þar sem það hefur valdið miklum tryllingi í hundunum og hræðslu þeirra sem um fara.

Ljóst er að þetta myndi auka til muna ónæði af völdum hundahalds, þar sem núverandi útisvæði hundanna snýr að götu, botnlanga og göngustíg en myndi eftir breytingu liggja þétt upp að næstu lóð og húsi. Því sjáum við okkur knúin til að gera athugasemd við þessa ráðstöfun í tengslum við þssa framkvæmd, teljum hana til vankanta og getum með engu móti fallist á hana.

Jafnframt má vera ljóst að eigendur eru greinilega vel meðvitaðir um það ónæði sem af hundahaldi þeirra stafar, og í stað þess að reyna eftir fremsta megni að leita leiða til að draga úr ónæði af völdum dýrahalds og ræktunar væri lausn þeirra að beina ónæðinu þess í stað að nágrönnum.

Fari svo að hundarnir verði færðir, eða dýrunum beitt gegn nágrönnum enn frekar en nú er vegna meðferðar þessa máls, hafa bæjaryfirvöld hér með fengið erindi þetta og fært það til bókar sem opinbert gagn í þeirri málsmeðferð sem framundan er. Á það bæði við um deilur vegna skipulags- og framkvæmdamála eða vegna hundahalds.

Við undirrituð áskiljum okkur allan rétt til þess að koma að frekari sjónarmiðum, andmælum og athugasemdum á hvaða stigi máls sem er, og grípa jafnframt til frekari úrræða eftir því sem tilefni verður til.

Að endingu skal lögð á það áhersla að gegn þessari fyrirhuguðu framkvæmd standa allir 12 eigendur þeirra fasteigna sem aðkomu eiga að húsi umsækjenda og bæjaryfirvöld ættu að hafa það í huga við meðferð málsins.

Bréf þetta er sent í gegnum vefsíðuna skipulagsgatt.is, en verður jafnframt boðsent á skrifstofur Kópavogsbæjar.

Virðingarfyllst,

Ásta Sæmin Þ.
Ásta Særún Þorsteinsdóttir, kt. 170279-5499
eig. Logasala 5

Hinrik Ingi Guðbjargarson
Hinrik Ingi Guðbjargarson, kt. 260379-5779
eig. Logasala 5

Jónína Ósk Hansen
Jónína Ósk Hansen, kt. 041088-2579
eig. Logasala 5

Jonathan G. Pedersen
Jonathan Gerlach Pedersen, kt. 090577-6119
eig. Logasala 5

Þorbjörg Guðmundsdóttir
Þorbjörg Guðmundsdóttir, kt. 260281-3729
eig. Logasala 7

Hólmgeir Elías Flosason
Hólmgeir Elías Flosason, kt. 070481-5029
eig. Logasala 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sandra Axelsd.
Sandra Björg Axelsdóttir, kt. 161275-3529
eig. Logasala 9

Björn Halldórsson
Björn Halldórsson, kt. 041077-4339
eig. Logasala 9

Aldís Helga Egilsdóttir
Aldís Helga Egilsdóttir, kt. 140579-5059
eig. Logasala 12

Magnús Á. Skúlason
Magnús Ágúst Skúlason, kt. 240281-3689
eig. Logasala 12

María Tómasdóttir, kt. 180845-4539
eig. Jórsala 8

Þröstur Jónsson
Þröstur Jónsson, kt. 160270-4979
eig. Jórsala 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1119

KÓPAVOGSBÆR
-Bæjarskipulag-

Bragi Michaelsson
Birkigrund 46

201 Kópavogur.

Kópavogur 11. nóvember 2002.

Úr fundargerðabók skipulagsnefndar Kópavogs 5. nóvember 2002.

02.267 **Logasalir 14. Útfærsla deiliskipulags.**

Á fundi skipulagsnefndar 15. október 2002 var lagt fram erindi lóðarhafa að útfærslu deiliskipulags á lóðinni við Logasali 14.
Meðfylgjandi:
Teikningar í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 1. október 2002.
Skipulagsnefnd samþykkti á grundvelli 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 að senda erindið í grenndarkynningu til lóðarhafa Logasala 7, 9 og 12 og Jórsala 8 og 10.
Kynningartíma átti að ljúka 19. nóvember 2002 en þar sem samþykki lóðarhafa að Logasölum 7, 9 og 12 og Jórsölum 8 liggur fyrir er erindið lagt fram að nýju.

Skipulagsnefnd samþykkir erindið með þeim fyrirvara að samþykki lóðarhafa Jórsala 10 liggi fyrir við afgreiðslu málsins í bæjarráði.

Á fundi bæjarráðs 8. nóvember var erindið samþykkt þar sem samþykki lóðarhafa Jórsala 10 lá fyrir.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Virðingarfyllst,

Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri.

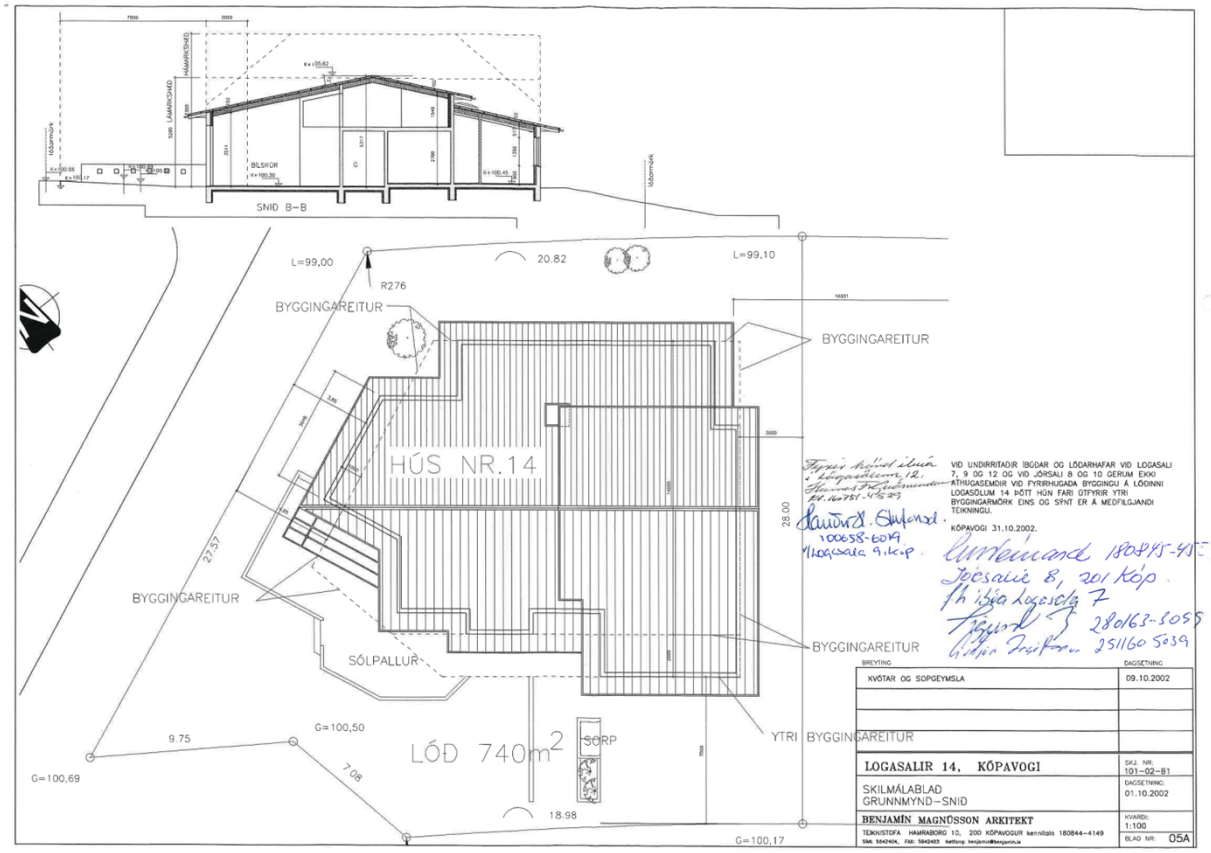
Afrit sent
Benjamín Magnússon, Hamraborg 10, 200 Kópavogi
Gísli Norðdahl byggingafulltrúi.

Byggingarefti:lit
byggingar@kopavogur.is

Bæjarskipulag
skipulag@kopavogur.is

Fannborg 6
200 Kópavogur
sími 570 1450
bréfsími 570 1451
www.kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 4
Mynd tekin 9.2.2024 frá miðri götunni í beinni línu frá útidyrum Logsala 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 5

Götumynd Logasala séð innst úr götunni og til suðurs. Mynd tekin 9.2.2024 og af Já.is (2022)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 6
Logasalir 14 séð frá götu. Mynd tekin 9.2.2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 7

Götusýn frá Jórsölum 8 inn Jórsali og yfir í Logasali. Mynd af já.is (2022)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 8

Götusýn frá Jórsölum 10 út Jórasali og yfir í Logasali. Mynd tekin af já.is (2022)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026