Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

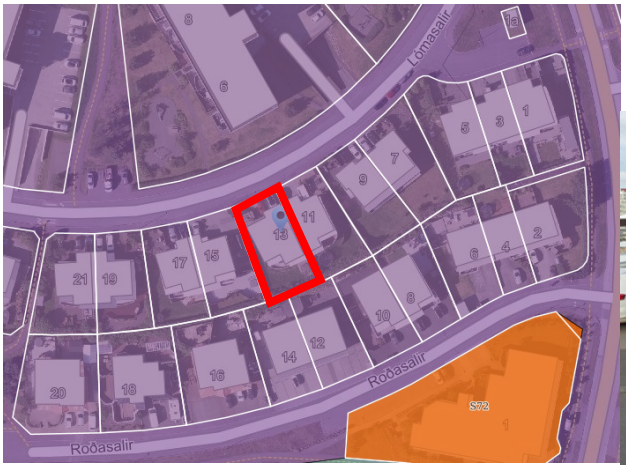
Kópavogi, 8. júní 2026
26043337/ FS

Lómasalir 13

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar nr. 13 við Lómasali um að loka rými á jarðhæð með sambærilegum hætti og svalalokun. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.





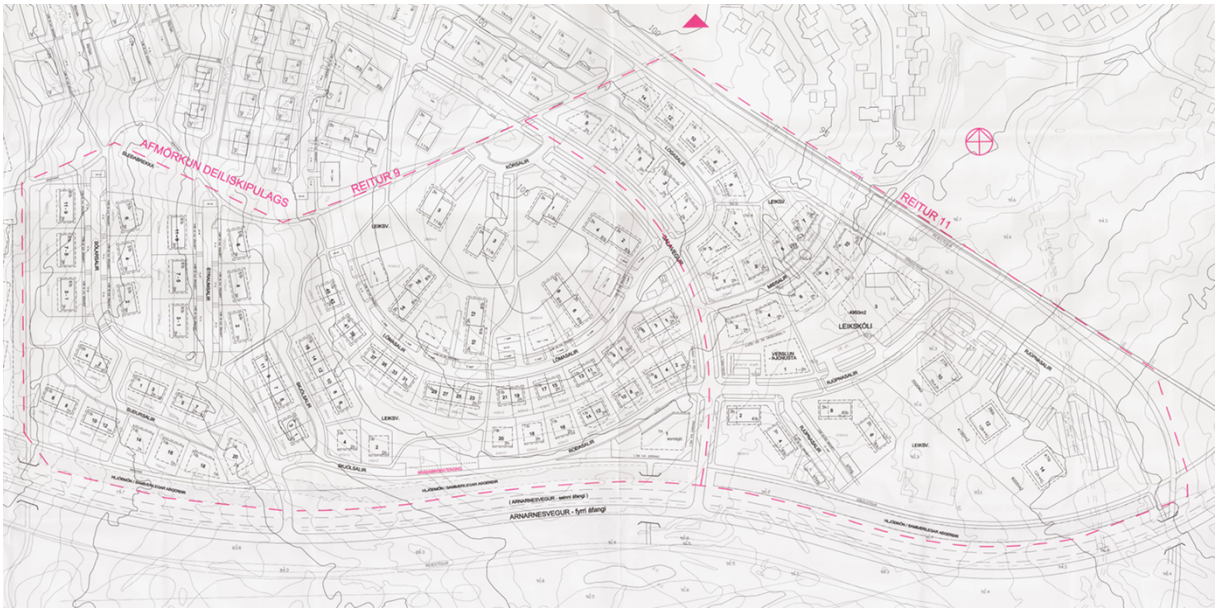
Mynd 1. Loftmynd með landnotkun af lóð Lómasala 13 og ásýnd frá götu. Tekið af kortavef Kópavogs og já.is.

Lóðin Lómasalir 13 er 430 m^2 að stærð og á henni stendur parhús byggt árið 2003, 224,3 m^2 að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Salahverfis, reitir 9 og 11

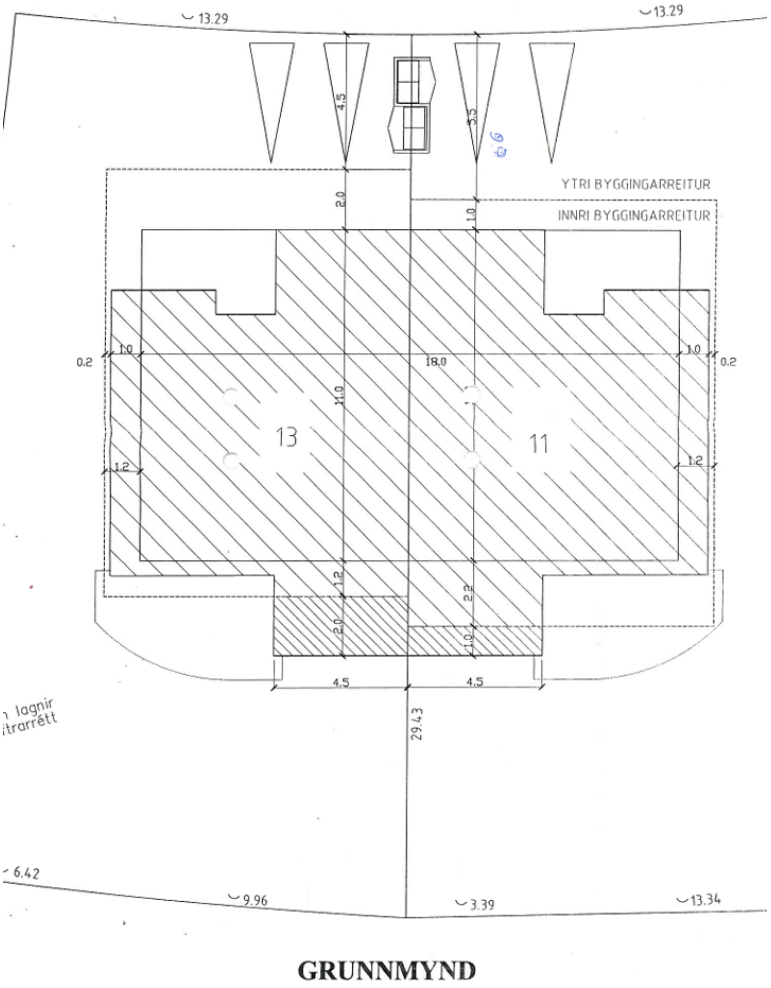
Forsendur í skipulagsáætlunum

Lómasalir er í aðalskipulagi staðsett á landnotkunarflákanum ÍB-5, Fífuhvammur. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Salahverfis, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 23. júní 1999. Lómasalir eru á reit 9. En á fundi skipulagsnefndar Kópavogs 22. ágúst 2000 var lögð fram tillaga Kristins Ragnarssonar arkitekts að útfærslu deiliskipulags að Lómasölum 11-13, í útfærslunni fólst að svalir og stofa fara út fyrir ytri byggingarreit að hluta. Skipulagsnefnd samþykkti tillöguna og var sú afgreiðsla samþykkt á fundi bæjarráðs Kópavogs þann 19. október 2000.

Í deiliskipulagsskilmálum segir að flatarmál hússins megi að hámarki vera 220 m^2. En núverandi flatarmál Lómasala 13 er 224,3 m^2 og þar af leiðandi komið yfir hámarksflatarmál. Á reit 9 eru þrjú parhús af níu sem fara nú þegar yfir uppgefið hámarksflatarmál 220 m^2 (Roðasalir 8-10, Lómasalir 43-45 og Lómasalir 11-13).



Mynd 2. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur



GRUNNMYND

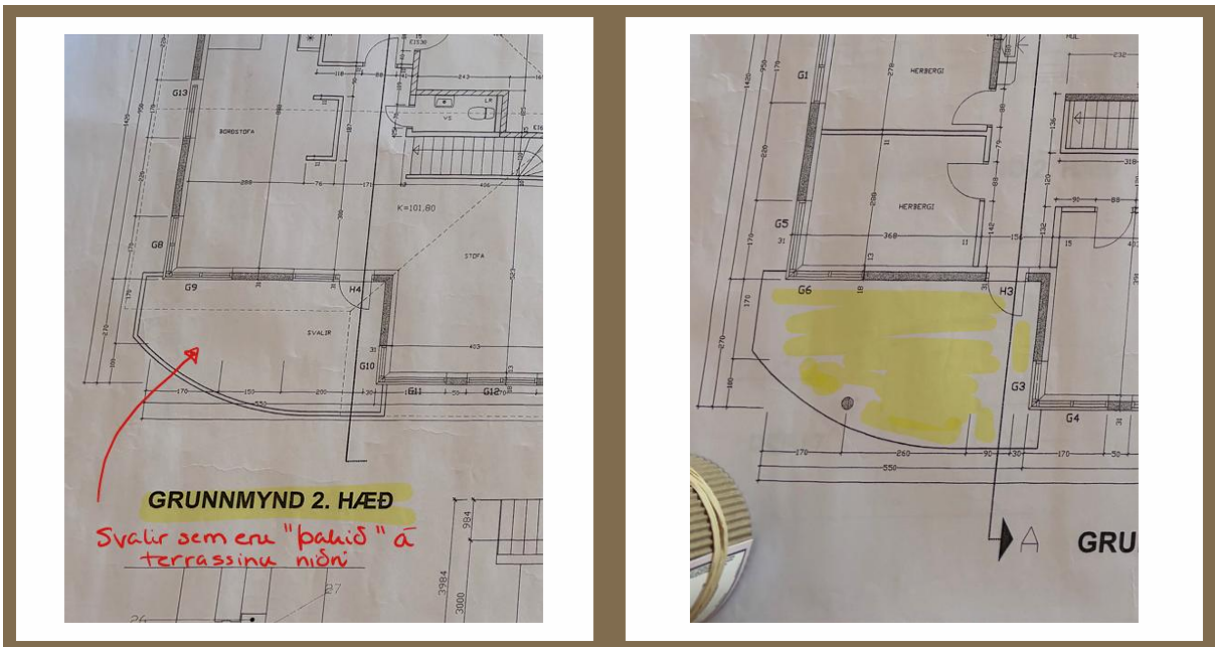
Mynd 3. Útfærsla deiliskipulags samþykkt í bæjarráði í október 2000. Stofa og svalir fara út fyrir ytri byggingarreit.

Fyrirspurnin

Í innsendri fyrirspurn segir m.a.:

> *Við erum að íhuga að setja svalalokunarkerfi á grunnhæðinni undir svölunum. Við erum sem sagt með svalir á efri hæðinni sem við viljum nota sem "þak" og svo setja gluggakerfi sem hægt er að opna til þess að fá skjól á terrassinu undir svölunum. Ég læt fylgja með mynd af svæðinu sem okkur langar að loka ásamt grunnmyndunum af eigninni, þar sem búið er að merkja svæðið.*

Verkefnastjóri óskaði eftir nánari upplýsingum frá lóðarhöfum og spurst var fyrir um hve stórt yrði rýmið yrði, hvort það myndi flokkast undir A eða B rými í byggingarreglugerð, yrði það einangrað og upphitað, yrði skipt um gólf og yrði gluggum breytt til að koma lokuninni fyrir.





Mynd 4. Innsend gögn frá fyrirspyrjendum.

Þann 27. maí 2026 barst svar frá lóðarhafa og fyrirspyrjanda:

> *Um er að ræða óeinangraða og óupphitaða B-lokun. Hellurnar verða áfram og engar breytingar verða á horngluggum. Varðandi fermetra svæðisins þá má skoða stærð svalanna fyrir ofan.*

Umsögn og niðurstaða

Svalalokunin á neðri hæð er utan við ytri byggingarreit. Í útfærslu deiliskipulags fyrir Lómasali 11 og 13 frá árinu 2000 var einungis veitt heimild til að fara með stofu og svalir út fyrir byggingarreit en ekkert umfram það. Á reit 9 í deiliskipulagi Salahverfis eru þrjú parhús af níu sem fara nú þegar yfir uppgefið hámarksflatarmál 220 m^2 (Roðasalir 8-10, Lómasalir 43-45 og Lómasalir 11-13). Núverandi flatarmál Lómasala 11 og 13 er 224,3 m^2 með svalalokuninni eykst nýtingarhlutfallið, byggingarmagn þarf að vera í samræmi við uppgefið hámarksflatarmál.

Til að heimilt sé að byggja svalalokunina þarf að færa ytri byggingarreit sem kallar á breytingu á deiliskipulaginu.

Ekki verður gerð athugasemd við að grenndarkynna deiliskipulagsbreytingu skv. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 123/2010 þar sem sótt er um að stækka byggingarreit og auka hámarksflatarmál hússins. Mikilvægt er að afla samþykkis fyrir breytingunni hjá lóðarhöfum Lómasala 11 þar sem um parhús og sömu skipulagseininguna er að ræða.

Áður en umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst þarf að vinna fullbúinn kynningaruppdrátt með greinargerð, röksemdarfærslu fyrir breytingu og sýnir hverju á að breyta.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 09.06.2026 9:37
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign