Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsfulltrúi Kópavogs

Kópavogi, 28. apríl 2026
26032470/501.05 KH

Álalind 14. Byggingarleyfisumsókn.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27. apríl 2026 var lagt fram að nýju erindi byggingarfulltrúa dags. 13. mars 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Eiríks Vignis Pálssonar byggingafræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 14 við Álalind er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að koma fyrir svalalokunum á 1. til 9. hæð hússins. Uppdrættir dags. 12. febrúar 2026. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var byggingarleyfisumsókninni vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. apríl 2026.

Bókun skipulagsfulltrúa:
Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. apríl 2026.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. apríl 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 28.04.2026 13:24
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogi, 27. apríl 2026
26032470/ EAÁ

Álalind 14

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 25. mars 2026 var lagt fram erindi Eiríks Vignis Pálssonar byggingafræðings f.h. lóðarhafa lóðar nr. 14 við Álalind þar sem sótt er um leyfi til að setja upp svalalokanir á 1. til 9. hæð hússins. Uppdrættir dags 12. febrúar 2026. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin er 5.674 m^2 að stærð og á henni standa tvö fjölbýlishús, Álalind 14 er samkvæmt skráningartöflu 5.017,1 m^2 að flatarmáli og Álalind 16 byggt árið 2017 og er samkvæmt skráningatöflu 3.319,4 m^2 bæði húsin eru byggð árið 2017 Sameiginlegur bílakjallari með með Álalind 14 og 16. Í húsinu við Álalind 14 eru 40 íbúðir. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 2. Ásýnd frá götu, norðurhlið.



Mynd 3. Ásýnd frá götu, vesturhlið hússins.



Mynd 4. Ásýnd frá götu, suðurhlið hússins.

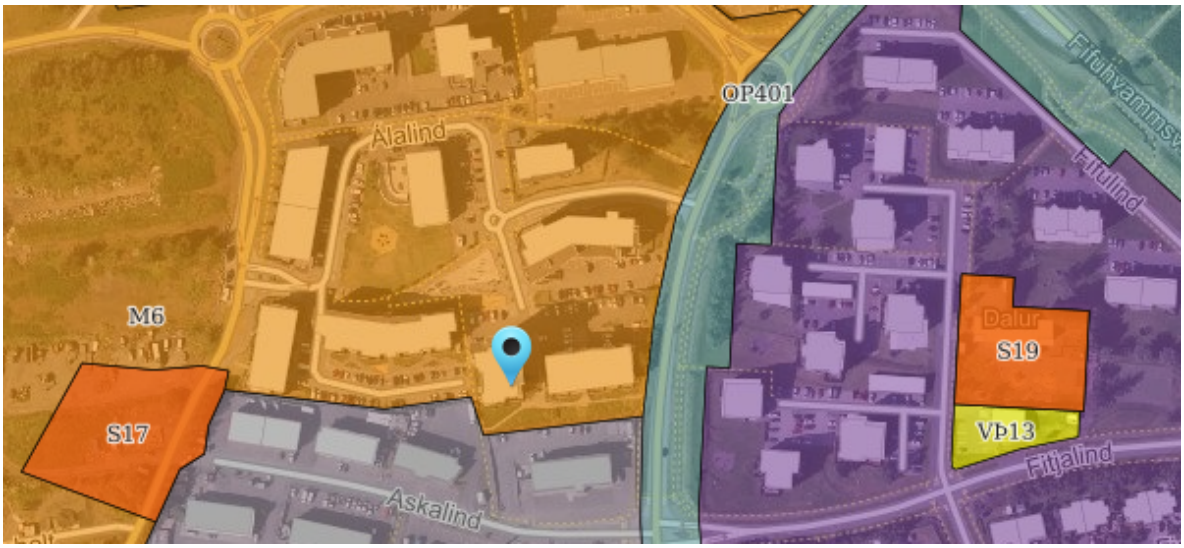
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 5. Ásýnd frá götu, norðurhlið hússins.

Forsendur í aðalskipulagi

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 staðsett á M-6 miðsvæðið. Í aðalskipulagi er skilgreint viðmið um nýtingahlutfall bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi, fyrir Glaðheima er viðmiðið 1,25.



Mynd 6. Hluti af aðalskipulagsuppdrætti Kópavogs 2019-2040.

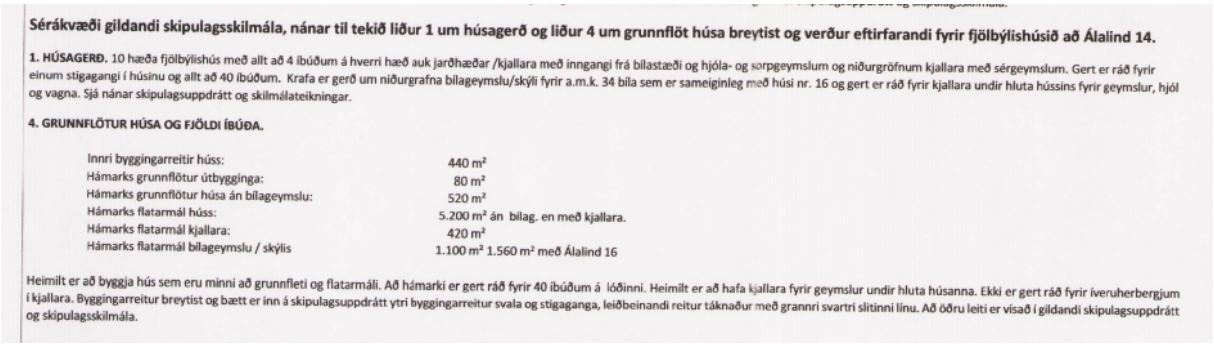
Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 10. nóvember 2009 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2009 og síðari endurskoðun á skipulagi Glaðheima sem samþykkt var 23. apríl 2014 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 30. maí 2014. Í skipulagi Glaðheima er gert ráð fyrir íbúðum og verslun og þjónustu í stað hesthúsa sem voru þar áður. Breyting var gerð á austur hluta glaðheimasvæðis þar sem íbúðum á svæðinu var fjölgað, samþykkt 15. desember 2015 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 30. desember 2015. Almennir skipulagsskilmálar úr heildarskipulagi frá 2014 gilda auk sérákvæði að undanskildum ákvæðum um húsagerð sem breytt var árið 2015.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Í almennum skilmálum, grein 17, kemur fram að heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðalteikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar. Jafnframt er fjallað um í almennum ákvæðum, kafli 6, að ekki séu gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum og bent á að unnt sé að bæta hljóðvist á sölum t.d. með því að setja hljóðísogandi efni í svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið „þétt“.

Með breytingu á deiliskipulag þar sem íbúðum var fjölgað (birt í B-deild 30. desember 2015) er hámarks flatarmál húss aukið í 5.200 m^2 án bílageymslu en með kjallara.



Sérákvæði gildandi skipulagsskilmála, nánar til tekið liður 1 um húsagerð og liður 4 um grunnflöt húsa breytist og verður eftirfarandi fyrir fjölbýlishúsið að Álalind 14.

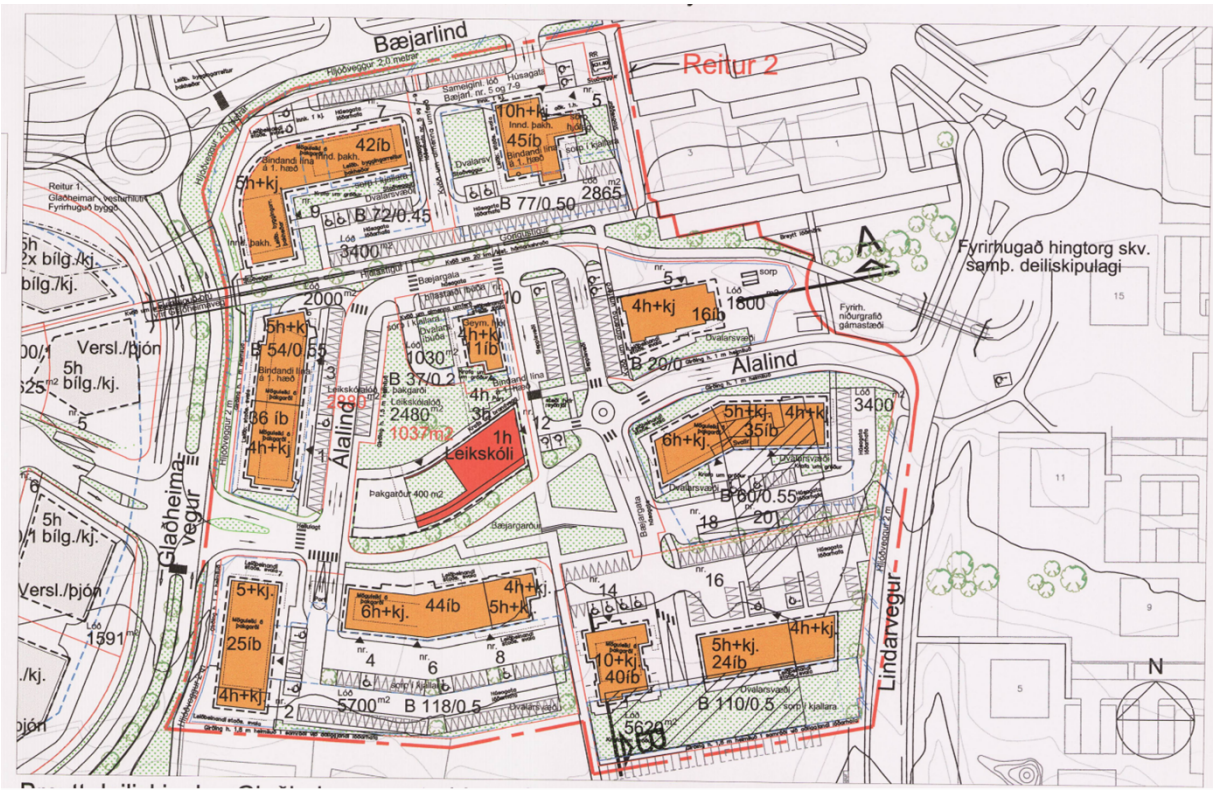
1. HÚSAGERÐ. 10 hæða fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum á hverri hæð auk jarðhæðar /kjallara með inngangi frá bílastæði og hjóla- og sorpgeymslum og niðurgröfnum kjallara með sérgeymslum. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu og allt að 40 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 34 bíla sem er sameiginleg með húsi nr. 16 og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	440 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	80 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	520 m²
Hámarks flatarmál húss:	5.200 m² án bílag. en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	420 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.100 m² 1.560 m² með Álalind 16

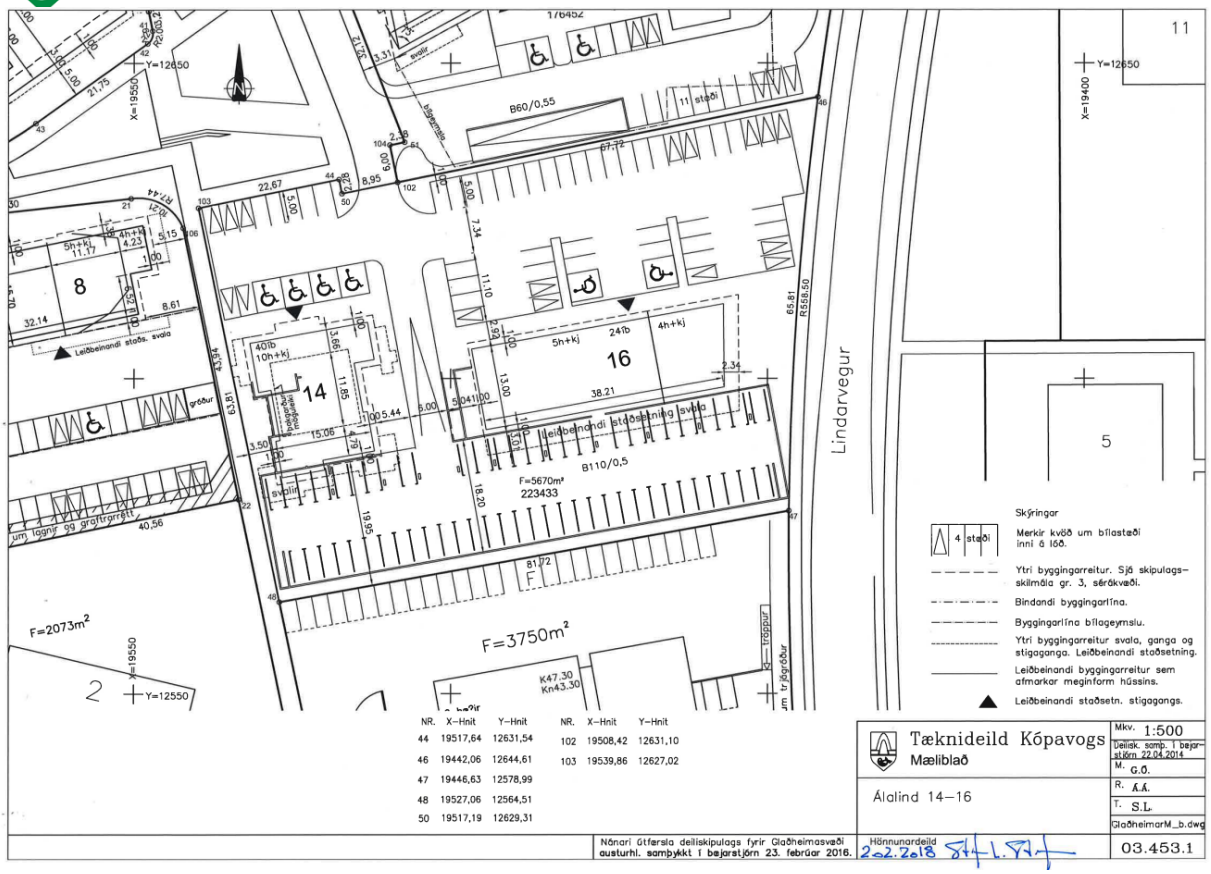
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara. Byggingarreitur breytist og bætt er inn á skipulagsuppdrátt ytri byggingarreitur svala og stigaganga, leiðbeinandi reitur táknaður með grannri svartri slitinni línu. Að öðru leiti er vísað í gildandi skipulagsuppdrátt og skipulagsskilmála.

Mynd 7. Skjáskot úr breytingu á deiliskipulagi Glaðheima birt í B-deild 30. desember 2015. Sérákvæði um húsagerðir og grunnflöt húsa.



Mynd 8. Sýnir gildandi deiliskipulagsuppdrátt, breyting á deiliskipulagi Glaðheima birt í B-deild 30. desember 2015.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 9. Sýnir gildandi mæliblað.

Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um byggingaleyfi fyrir uppsetningu á svalalokunum úr áli og hertu öryggisgleri á 1-9 hæð í fjölbýlishúsi við Álalind 14. Svalir eru misstórar og verða því til þak á svalalokunum á stærri svölum. Svalalokanir eiga að opnast 85% til að tryggja flóttaleiðir af svölum. Upprunnaleg hönnuður byggingar er Helgi Steinar Helgason, hönnuður svalalokanna er Eiríkur Vignir Pálsson. Nýtingahlutfall A+B rýma er 1,310.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 10. Ásýnd í vestur

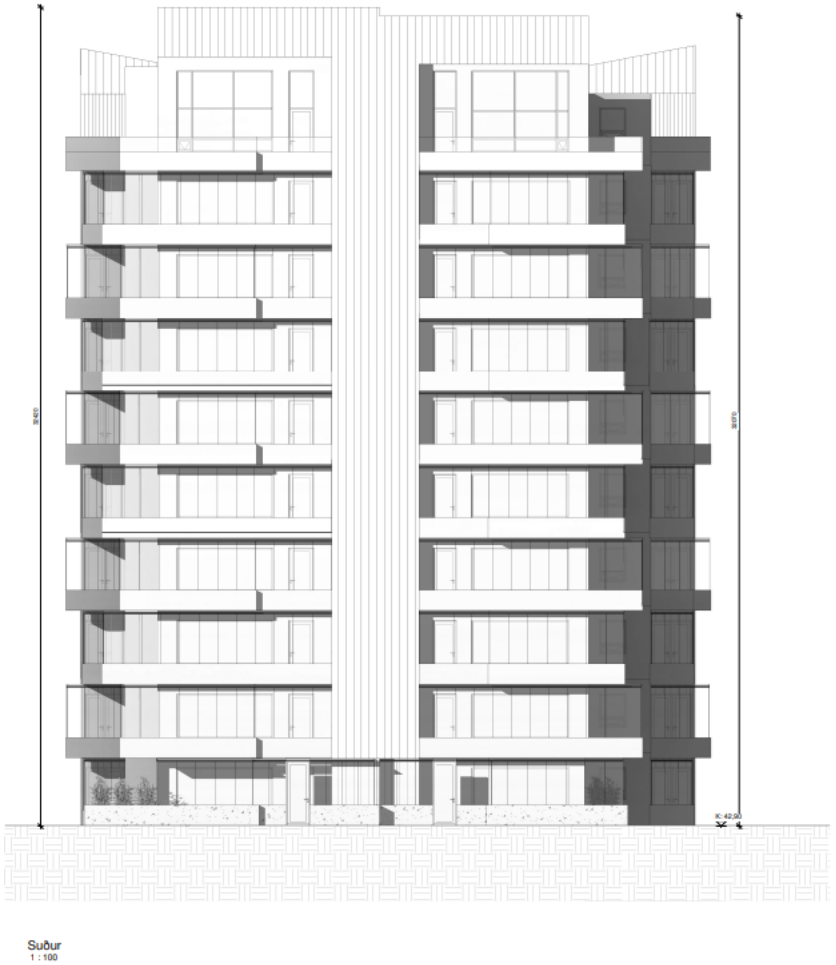


Mynd 11. Ásýnd í austur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

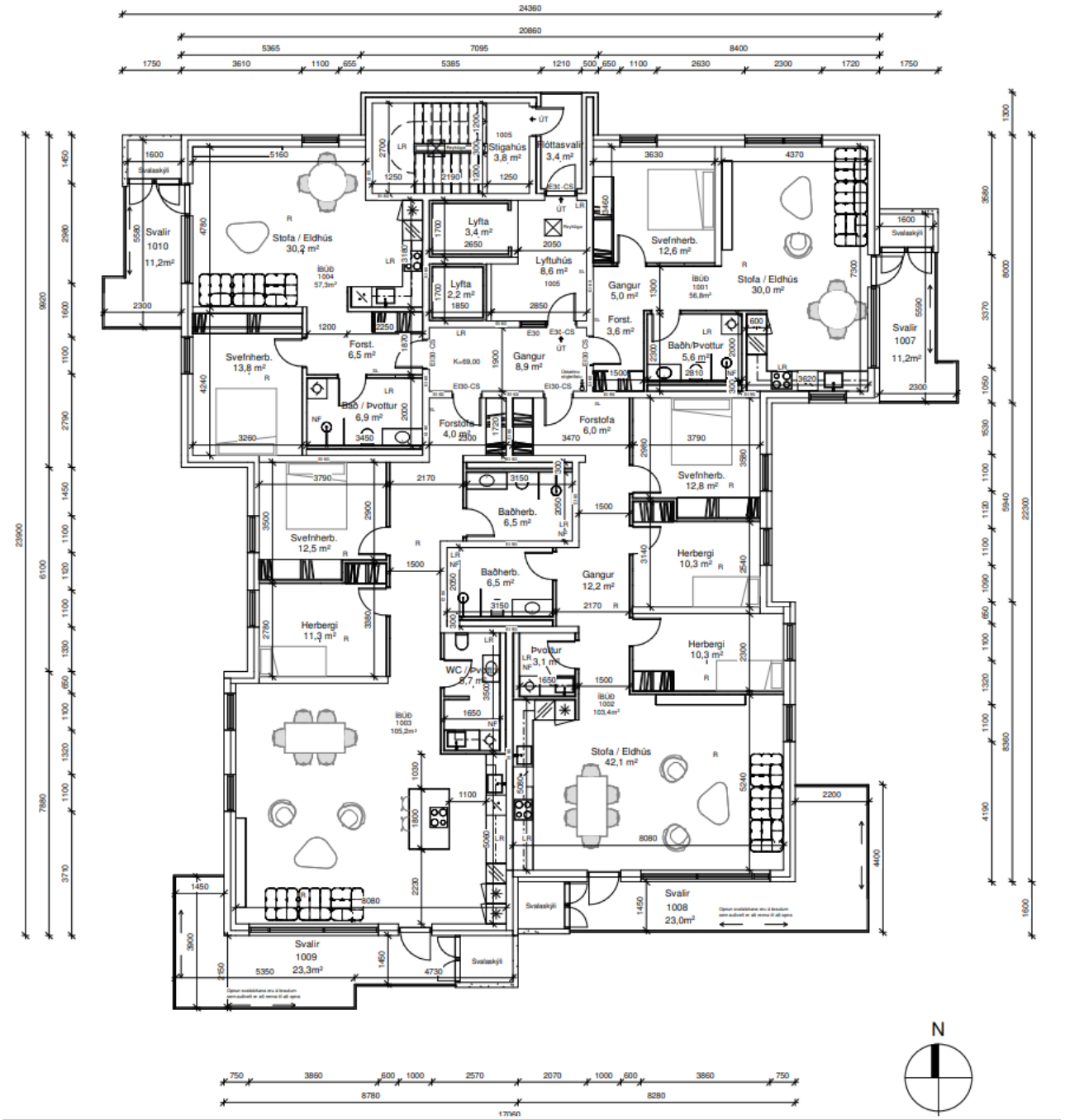


Mynd 12. Ásýnd í norður



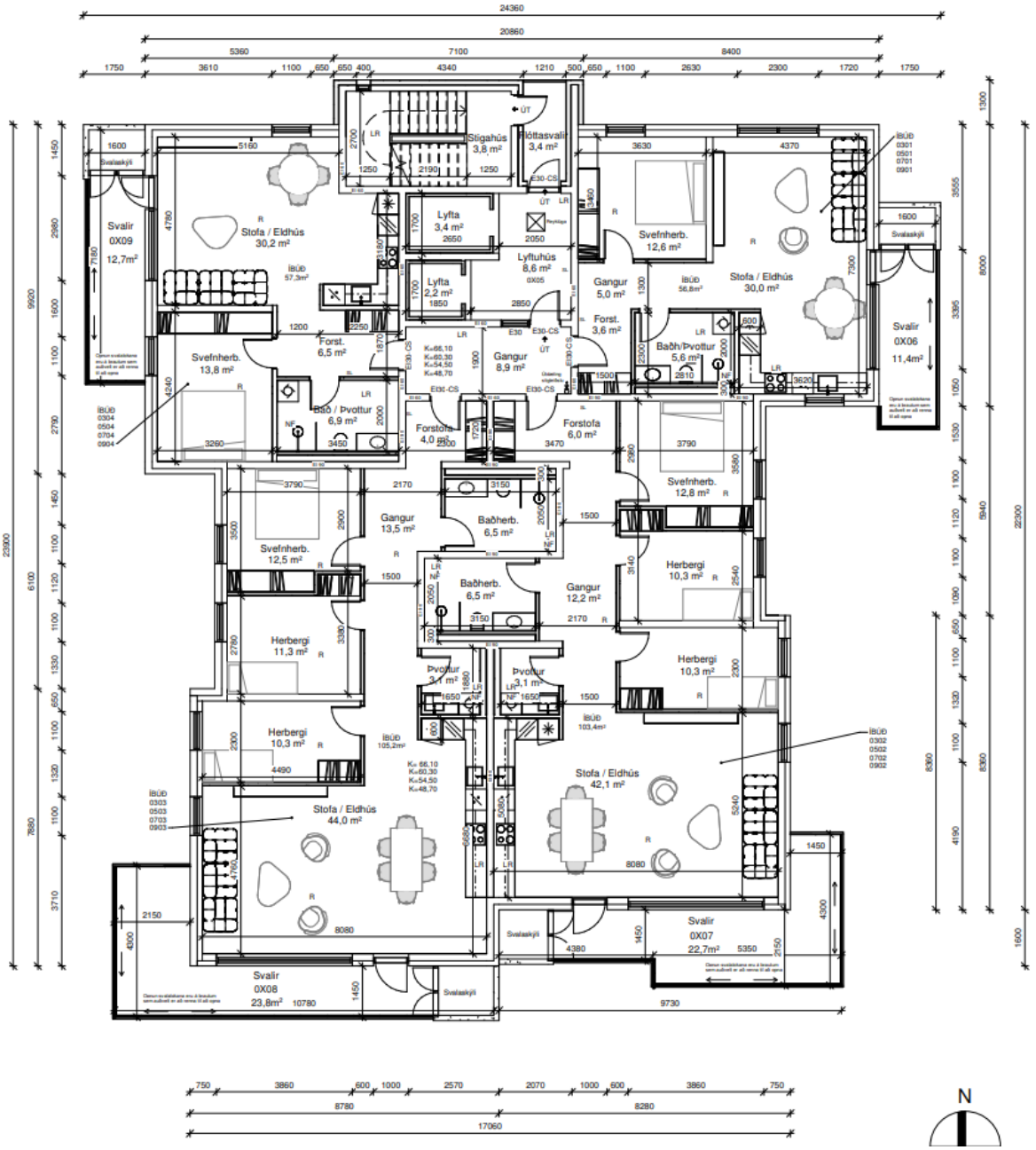
Mynd 13. Ásýnd í suður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



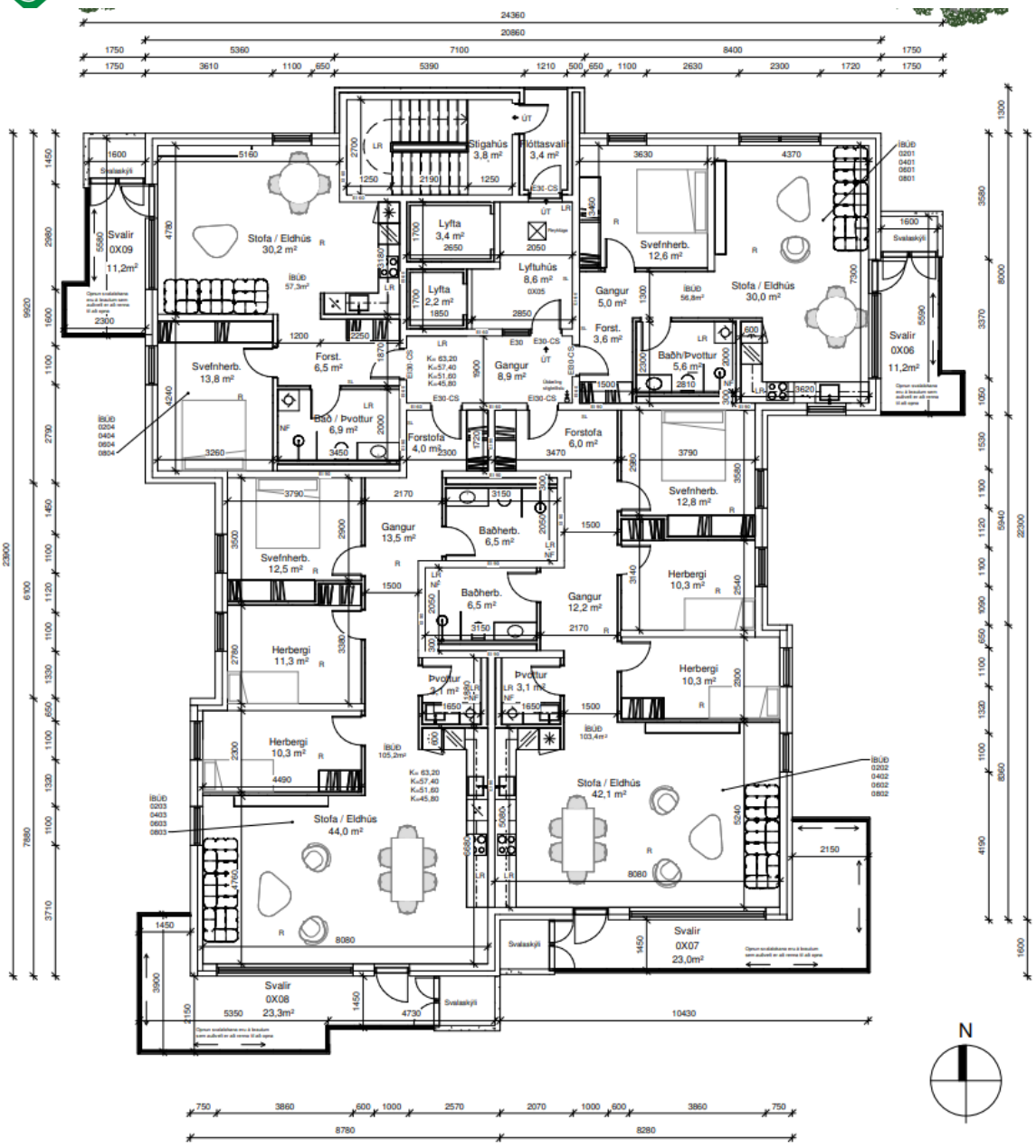
Mynd 14. Grunnmynd af 10. hæð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



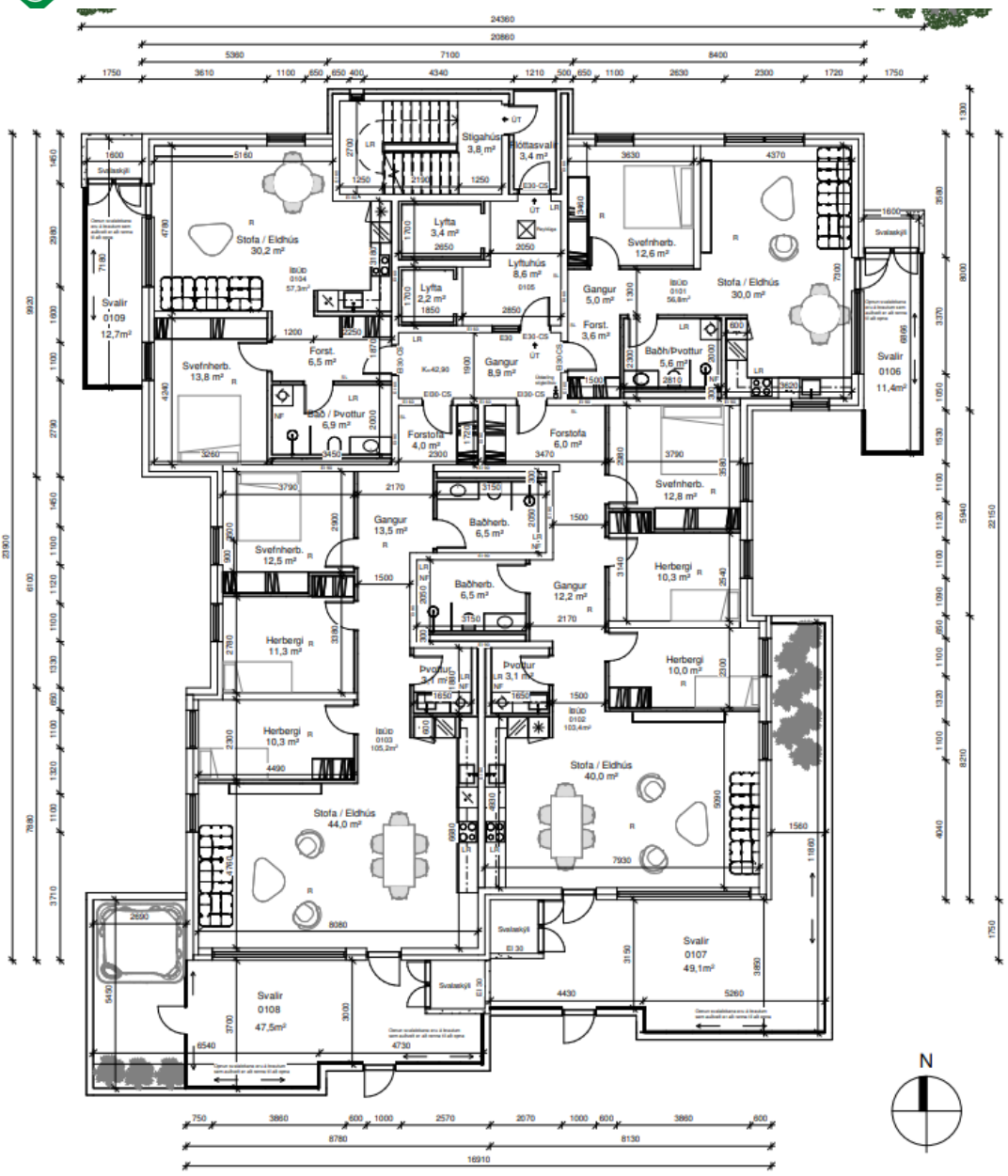
Mynd 15. Grunnmynd af hæðum 3, 5, 7 og 9.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 16. Grunnmynd af hæð 2, 4, 6 og 8.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 17. Grunnmynd af hæð 1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026





Mynd 18. Fyrirhugað útlit á byggingu eftir breytingu með svalalokunum skv. meðfylgjandi teikningum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn og niðurstaða

Í deiliskipulagi svæðisins kemur fram að heimilt sé að gera ráð fyrir svalalokunum við hönnun hússins og þær skulu þá byggðar samtímis húsinu. Er það gert til þess að tryggja heildaryfirbragð hússins en slíkar svalalokanir hafa áhrif á ásýnd hússins. Hér er um að ræða svalalokanir á þegar byggðu húsi og lítur skipulagsfulltrúi því þannig á að slík viðbót sé ekki í samræmi við gildandi skipulag.

Í ljósi ofangreinds er ekki hægt að fallast á umsóknina.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 27.04.2026 15:19
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026