Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Glaðheimar - vesturhluti

Breytt deiliskipulag

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogi 13. ágúst 2021 /ss
Samþykkt í skipulagsráði 16. ágúst 2021
Samþykkt bæjarstjórn xx. ágúst 2021
málsnr. 2103185

1) Forsendur

Umrætt svæði er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest xx. xx 2021 skilgreint sem þróunarsvæði ÞR-6 og miðsvæði M-6. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð verslunar og þjónustu og íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið; Glaðheimar - deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 10. nóvember 2009. Birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. 946 - 27 nóvember 2009 m.s.br. Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest xx. xxx 2021.

Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi (fylgiskj. 1) nær til vesturhluta Glaðheima nánar tiltekið til þess svæðis sem afmarkast af veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar til vesturs, fyrirhugaðri tengibraut sem liggur frá gatnamótum Bæjarlindar og Glaðheimavegar að Reykjanesbraut til norðurs, Álalind 1-3 og 2 ásamt Askalind og Akralind til austurs og veghelgun Arnarnesvegar til suðurs.
Svæðið er hluti þróunarsvæðis Glaðheima og nær nánar til tekið til lóðanna við Húsagötu A 1, 2 og 3, Húsagötu B, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 og 12, Húsagötu C 1, 2, 4 og 6 og Húsagötu D 1 og 2 ásamt lóð fyrir spennistöð við húsagötu B nr. 2a og 12a og fyrir tengistöð við húsagötu D nr. 4. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir og reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga og önnur almenningsrými.

Á svæðinu voru hesthús en svæðið er nú óbyggt. Í gildandi deiliskipulagi frá 2009 er gert ráð fyrir að á vesturhluta Glaðheimasvæðis komi verslunar- og þjónustuhúsnæði um 90.000 m2 að samanlögðum gólffleti (ofanjarðar) án bílageymslna og kjallara. (fylgiskj. 2)

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir að dregið verði verulega úr verslunar og þjónustuhúsnæði og í stað þess komi 500 íbúðir. Í miðju íbúðasvæðisins er gert ráð fyrir leikskóla og útivistarsvæði (bæjargarði). Aðkoma verður frá Arnarnesvegi og Glaðheimavegi.

Byggingarmagn á svæðinu breytist ekki mikið frá gildandi deiliskipulagi, en miðað er við um 60.000 m2 í íbúðarhúsnæði án kjallara og bílageymslan og 32.000 m2 í atvinnuhúsnæði án kjallara og bílageymslna eða um 92.000 m2 í heildarbyggingarmagni ofanjarðar.

Heildarbyggingarmagn í atvinnu- og íbúðarhúsnæði með kjöllurum og bílageymslum er áætlað um 135.000 m2.

Nýtingarhlutfall svæðisins er því áætlað um 1,24 og um 1,57 ef bílageymslur neðanjarðar eru meðtaldar. Gert er ráð fyrir 1,2 bílastæðum á íbúð að meðaltali og einu stæði á hverja 75 m2 í verslun og þjónustu, einu stæði á hverja 100 m2 í öðru atvinnuhúsnæði.
Í tillögunni er fyrirkomulagi byggingarreita breytt miðað við gildandi deiliskipulag, hæð fyrirhugaðra húsa breytist svo og fyrirkomulag bílastæða á lóðum. Áætlað er að á svæðinu komi til með að búa liðlega 1.250 íbúar. Uppdráttur í mkv 1:1000 ásamt greinargerð, skipulagsskilmálum og skýringarmyndum dags. 19. apríl 2021. Nánar um tillöguna vísast í auglýst gögn; skipulagsskilmála, uppdrátt og greinargerð.

2) Ferill máls

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 3. maí 2021 að auglýsa tillögu skipulags- og byggingardeildar að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 6. maí 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 11. maí 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs um heimild til auglýsingar staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu laugardaginn þann 15. maí 2021 og birt í Lögbirtablaði 15. maí 2021. Kynningarfundur (opið hús) var haldinn 26. maí 2021 að Digranesvegi 1. Þar var farið yfir m.a. núverandi skipulag frá 2009, breytingar sem samþykktar voru 2014 á austurhluta Glaðheima, skipulag Smárans, rök fyrir þörfina á breytt deiliskipulag og auglýsta tillögu. Á fundinn mættu:

Inga Engilberts íbúi í Bæjarlind 5 og Gunnar Gylfason íbúi á Kársnesi. Auk þess vor á fundinum eftirtaldir starfsmenn: Auður D. Kristinsdóttir skipulagsstjóri, Smári Smárason aðstoðarskipulagsstjóri, Helga Hausdóttir formarður skipulagsráðs og Karlotta Helgadóttir ritari.

Eftirfarandi ábendingar og umræður komu fram frá mættum hagsmunaaðilum:

- Ósk um litríkar byggingar og fjölbreytileika í efnisvali, sér í lagi þegar kemur að nýbyggingum sem munu standa nærri núverandi byggð austurhluta Glaðheimasvæðis.
- Ósk kom fram um að framkvæmdir yrðu kynntar myndrænt fyrir íbúum svo að þeir séu upplýstir um hvaða framkvæmdir séu í gangi hverju sinni, Upp kom sú umræða um að nota t.d bókasafn Kópavogs undir kynningar á skipulagsverkefnum.

Þann 1. júní 2021 barst bréf frá Arinbirni Vilhjálmssyni skipulagsstjóra Garðabæjar þar sem óskað var eftir kynningu á erindinu og í kjölfarið var erindið kynnt sérstaklega fyrir skipulagsráði Garðabæjar á fundi ráðsins þann 16. júní sl.

Frestur til að skila inn athugasemdum var til 2. júlí 2021. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Á fundi skipulagsráðs þann 5. júlí 2021 var erindið dags. 19. apríl 2021 ásamt fylgigögnum lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. (fylgiskj. 1)

Á fundi skipulagsráðs þann 16. ágúst 2021 var lagt fram breytt erindi dags. 19. apríl 2021 og breytt 16. ágúst 2021 þar sem komið er að hluta til móts við innsendar athugasemdir samanber eftirtalin atriði:

Brugðist var við ábendinu Veitna um nálægð byggingarreits við 132 kV háspennustrengs á vinnslustigi með því að færa byggingarreit húsagötu B nr. 7 þannig að minnsta fjarlægð að streng er 4 metrar.
Varðandi 11 kV háspennustrengs í norðurhluta hverfisins þá verður hann fluttur í æskilega legu áður en framkvæmdir við byggingar og kjallara hefjast. Bætt verður í greinargerð texta um umræddan háspennustreng
Varðandi 700 mm flutningslögn hitaveitu þá verður gert ráð fyrir flutningi lagnar þegar að gatnaframkvæmdum kemur þar með talið lagningu nýrrar tengibrautar undir Reykjanesbraut og framkvæmdum við byggingarreiti húsagötu A nr. 1. Bætt verður í greinargerð texta um umrædda flutningslögn.
Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé hægt að verða við ósk Veitna um að færa spennistöð sem áætluð hefur verið í kjallara verslunar og þjónustuhússins við húsagötu A nr. 1 inn á fyrirhugað torg þar sem það samræmist ekki fagurfræðilegum viðmiðum eins og þau er sett fram í skýringarhefti B. Nánari skilmálar Veitna hafa verið settir inn í skipulagsskilmála undir almenn ákvæði í lið 23.

Orðið hefur verið við ósk Gagnaveitunnar og tengistöð komið fyrir við norðurlóðamörk húsagötu D nr. 4 og texta um það bætt við í greinargerð.

Orðið hefur verið við ósk HHK og hefur verið lagt til við bæjaryfirvöld að kaupa færanlega mælistöð til vöktunar á loftgæðum á umræddu svæði þegar fyrsti áfangi er fullbyggður og hefur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

texta um þessi fyrirmæli verið settur í greinargerð með deiliskipulagi nánar tiltekið í kaflann, Möguleg umhverfisáhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið undir liðnum, andrúmsloft.

Orðið hefur verið við ábendingu Isavia og þakkar skipulagsdeild fyrir ábendingar um hindranalýsingu bæði á byggingartíma húsa og á fullbyggðar byggingar og hefur komið meðfylgjandi ábendingum sem fylgdu umsögn Isavia til byggingarfulltrúa.

Skipulagsdeild þakkar bæjaryfirvöldum í Garðabæ fyrir innsenda punkta frá umferðaverkfræðing hjá Eflu verkfræðistofu.

Skipulagsdeild telur ekki að gera þurfi sérstakt samgöngumat í tengslum við deiliskipulag Glaðheima vesturhluta eins og Vegagerðin leggur til en telur að mikilvægt sé að unnið verði sérstakt samgöngumat í komandi skipulagsvinnu fyrir fyrirhugað deiliskipulag Reykjanesbrautar í samræmi við leiðbeiningar eins og þær koma fram á heimasíðu Vegagerðar.

Skipulagsdeild mun láta vinna minnisblað um áhrif vinds á þau hús sem eru hærri en 9 hæðir á skipulagssvæðinu og senda fyrirhuguðum lóðarhöfum áður en byggingaráform verða lögð fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Texti um það hefur verið settur í greinargerð.

Veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar hefur verið gerð sýnilegri með því að þykkja veghelgunarlínu. Einnig hefur veghelgunarsvæði verið afmarkað þannig að vegamót (rampi við mislæg gatnamót Arnarnesvegar) eru innan veghelgunar.

Erindið dags. 19. apríl 2021 og breytt 16. ágúst 2021 var samþykkt með áorðnum breytingum og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs xx. xx 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar xx. xxx 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Erindið var sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Hólmfríði Bjarnadóttur, Umhverfis- og skipulagsstjóra Veitna. sbr. bréf dags. 2. 07. 2021 (fylgiskj. 3)
2. Liam Molloy hönnuði hjá Gagnaveitu Rvk. sbr. bréf móttekið 30. 06. 2021. (fylgisk 4)
3. Páli Stefánssyni, deildarstjóra hjá HHK sbr. bréf móttekið 29. júní 2021. (fylgisk 5)
4. Axel Benediktssyni hjá Umhverfisstofnun sbr. bréf dags. 24. júní 2021 (fylgisk 6)
5. Arinbirni Vilhjálmssyni skipulagsst. Garðabæjar sbr. bréf dags. 22. 06. 2021. (fylgisk 7)
6. Karli Alvarssyni, yfirlögfræðingi há Isavia sbr. bréf dags. 1. júní 2021 (fylgisk 8)
7. Ernu Báru Hreinsdóttur, forstöðum. skipulagsdeildar hjá Vegagerðinni sbr. bréf dags. 21. júlí 2021(fylgisk 9)

Hólmfríður Bjarnadóttir, umhverfis- og skipulagsstjóri
Veitur.

1.1
Veitur hafa áður sent umsöng um tillögu að breytingum að deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta dags. 19. ágúst 2020 og vísa til athugasemda sem þar koma fram:

Veitur hafa rýnt tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í Kópavogi. Breytingartillagan felur meðal annars í sér breytta landnotkun, minna byggingarmagn, nýja legu tengibrautar og nýja staðsetningu hringtorga. Einnig er um að ræða breytingu á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

byggingarreitum lóða og lóðastærðum verslunar-, þjónustu- og athafnahúsa sem og aðkomu og fjölda bílastæða.
Veitur gera eftirfarandi athugasemdir: Hér er átt við tillögu frá 2020

- 132kV háspennustrengur og fimm 11kV háspennustrengir Veitna liggja meðfram Arnarnesvegi og þaðan norður eftir Reykjanesbraut. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingarreitur með bílakjallara þar sem strengir Veitna liggja. Í breytingartillögunni er einnig er gert ráð fyrir hljóðmúr meðfram Reykjanesbraut sem kemur til með að þvera 132kV og 11kV strengina. Strengirnir voru fluttir í samráði við Kópavogsbæ vegna breikkunar á Reykjanesbraut 2007 í tengslum við nýjan Arnarnesveg að 2015. Flutningurinn í nýja lagnalegu meðal annars gerður til að koma í veg fyrir frekara rask á strengjunum.

- 11kV háspennustrengur liggur í norðurhluta hverfisins þar sem fyrirhugaðar eru byggingar og bílakjallari. Flytja þarf lögnina í nýja legu og æskilegt er að flutningi sé lokið áður en framkvæmdir hefjast.

- 700mm flutningslögn hitaveitu liggur meðfram Reykjanesbraut. Lögnin liggur í 1,5-2m fjarlægð frá fyrirhuguðum hljóðmúr en lögnin þarf að minnsta kosti 13m lagnakvöð með öryggissvæði og vinnusvæði.

Veitur sjá um rekstur dreifikerfis rafveitu og hitaveitu í Kópavogi. Veitur vilja því benda á að með þéttingu byggða þar þarf að að styrkja stofna og byggja upp nýtt dreifikerfi í samræmi við breyttar aðstæður. Gera þarf ráð fyrir plássi fyrir mannvirki sem fylgja innviðum hitaveitu og rafmagns. Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs frá fyrstu stigum skipulagsferlisins til samþykktar. Jafnframt óska Veitur eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu og samþættingu við framkvæmdir.

Umsögn 1.1:
Brugðist hefur verið við ábendingu Veitna um nálægð byggingarreits við 132kV háspennustrengs með því að færa byggingarreit húsagötu B nr. 7 þannig að minnsta fjarlægð að streng er 4 metrar.
Varðandi 11 kV háspennustrengs í norðurhluta hverfisins þá verður hann fluttur í æskilega legu áður en framkvæmdir við byggingar og kjallara hefjast.
Varðandi 700 mm flutningslögn hitaveitu þá verður gert ráð fyrir flutningi lagnar þegar að gatnaframkvæmdum kemur þar með talið lagningu nýrrar tengibrautar undir Reykjanesbrautar og framkvæmdum við byggingarreiti húsagötu A nr. 1.
Samráð var haft við Veitur á vinnslustigi deiliskipulagsins. Meðal annars voru ákveðnar staðsetningar á smáspennistöðvum.
Það verður farið að ósk Veitna um samráð um tímasetningar og áfangaskiptingu þess stóra verkefnis sem framundan er. sjá fylgiskjal 35

Varðandi aðgerðir bæjaryfirvalda til að bregðast við hávaða frá Reykjanesbraut þá er hugsað að möguleiki verði á að reisa léttan hljóðvegg sambærilegum þeim sem liggja meðfram umferðarþungum götum Kópavogs s.s. Kársnesbraut og Nýbýlaveg. Umræddur hljóðveggur þverar háspennustreng á einum stað en það er mat bæjaryfirvalda að slíkur veggur ætti að geta þverað háspennustreng án röskunar. Ekki er að tala um steyptan vegg, hljóðmúr eða manir.
Tekið er undir athugasemd Veitan um færslu háspennustrengs í norðvesturhluta skipulagssvæðisins þegar framkvæmdir hefjast.

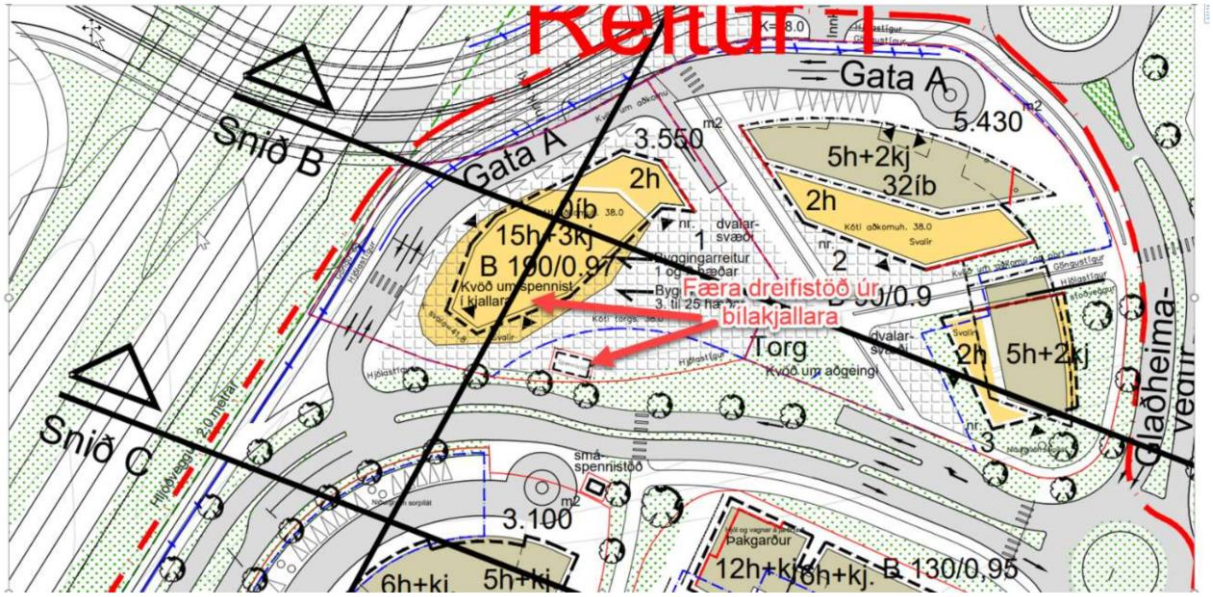
1.2
Athugasemd dags. 2. júlí 2021.
Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við breytingartillöguna:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hitaveita. Í umsögn Veitna dags. 19. ágúst 2020 er óskað eftir 13 m kvöð við 700 mm hitaveitulögn. Stefnubreyting hefur orðið varðandi lagnakvaðir Veitna og er nú óskað eftir 10 m lagnakvöð í stað 13. m.

Umsögn 1.2:
Sjá umsögn 1.1

1.3
Rafmang. Dreifistöðvar rafmagns: Reisa þarf nýjar dreifistöðvar rafmagns til að anna aflþörf vegna nýrrar uppbyggingar. Staðsetning dreifistöðva er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og eru þær staðsetningar bindandi. Úfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva sal gerð í samráði við Veitur ohf. á hönnunarstigi.
Byggingarreitir dreifistöðva skulu vera að lágmarki 30 m^2 og rými fyrir dreifistöð í byggingu annarra skal vera að lágmarki 30 m^2. Ávallt skal tryggja aðgengi dreifistöðva vegna reksturs og viðhalds og dreifistöðvar staðsettar á fyrstu hæð/ jarðhæð byggingar skulu vera aðgengilegar frá götu.
Staðsetningar fyrir dreifistöðvar rafmagns eru afmarkaðar á deiliskipulagsuppdrætti og eru allar dreifistöðvar utan byggingar, að undanskilinni dreifistöð sem er áformuð í byggingu 1 við húsagötu A.
Veitur óska eftir að dreifistöðvar verði á sérstökum byggingarreit til að undirlétta aðkomu, rekstur og viðhald og óska eftir því að dreifistöð í byggingu 1 við húsagötu A verði færð úr bílakjallara í nýja staðsetningu utan byggingar. Sjá tillögu á mynd 1.



Mynd 1: Tillaga að færslu dreifistöðvar

Ef ekki er mögulegt að flytja dreifistöð á eingin lóð gilda kröfur Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra sem er að finna í handbók Veitna. Þar kveður m.a. á um mögulega staðsetningu, öryggiskröfur, kröfur um aðgengi og hönnun stöðvanna. Nánari skilmálar Veitna fyrir dreifistöðvar skulu koma fram í skilmálahefti, Sjá Viðauka 1.

Viðauki1:
Skilmálar Veitna um dreifistöðvar í byggingum annarra:

Dreifistöðvarrými verða hluti af byggingunni sem þau tilheyra og munu Veitur ekki eiga rýmið né eignast það, rýmið skal vera í sameign allra skv. 6. gr. sbr. 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Kostnaður við uppbyggingu dreifistöðvar mun falla á lóðarhafa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Lóðarhafi skilar rýminu til Veitna samkvæmt ítrustu kröfum Veitna sem fram koma í leiðbeiningaskjali LAV-810, Dreifistöðvar í byggingum annarra.

Dreifistöðvarnar skulu vera staðsettar á 1. hæð (jarðhæð) með aðkomu mannskaps og tækja frá götu, staðsetning „A“ í leiðbeiningarskjali LAV-810. Aðkoma vinnutækja og starfsmenna skal vera tryggð á öllum tímum sólarhrings fyrir rekstur og viðhald. Afnotaréttur af dreifistöðvarými og umferðarréttur um lóðina og réttur til að grafa niður jarðstrengi, er kvöð á húsi og lóð og í gildi allan þann tíma sem Veitur starfrækja dreifistöð í húsinu. Veitur hafa heimild til að setja niður og viðhalda lögnum og strengjum á lóð og ganga um sameign eins og rekstur dreifistöðvarinnar krefst hverju sinni.

Staðsetningar og umfang dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi sem lagður er fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar áður en lokaúttektarvottorð verður gefið út.

Dreifistöðvar – Kostnaður.

Kostnaður við uppbyggingu dreifistöðva mun falla á lóðarhafa. Lóðarhafi afhendir Veitum rýmið endurgjaldslaust og ekki verður um neinar greiðslur að ræða fyrir afnot Veitna af rýminu á meðan dreifistöðin er starfrækt. Þegar gengið hefur verið frá öllu, í samræmi við það sem að framan greinir, skulu Veitur taka út verkið.

Á meðan Veitur starfrækja dreifistöðina í hinu leigða rými skulu Veitur sjá um og kosta viðhald innandyra á hinu leigða rými auk viðhalds á hurðum og loftristum. Að öðru leyti fellur kostnaður við viðhald á húsnæðinu undir sameigna allra samkvæmt 43. gr., og sbr. 45. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994.

Hætti Veitur að starfrækja dreifistöð í rýminu, fellur það aftur til húseigenda inn í sameign allra endurgjaldslaust.

Umsögn 1.3:
a... Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé hægt að verða við ósk Veitna um að færa spennistöð sem áætluð hefur verið í kjallara verslunar og þjónustuhússins við húsagötu A nr. 1 inn á fyrirhugað torg þar sem það samræmist ekki fagurfræðilegum viðmiðum eins og þau er sett fram í skýringarhefti B.
Nánari skilmálar Veitna verða settir inn í skipulagsskilmála undir almenn ákvæði í lið 23.

Liam Molloy, hönnuður ljósleiðarakerfi
Gagnaveita

2.1
Við viljum formlega sækja um lóð undir tengistöð áður en athugasemdafrestur rennur út 2. júlí. Óskað er eftir að fá úthlutað lóð við hlið spennustöðvar. Á lóðinni verður byggt hús áþekkt spennustöð sem mun húsa búnað GR til að tryggja íbúum og fyrirtækjum á svæðinu möguleika á hágæða og háhraða gagnatengingum. Stærð tengistöðvar GR verður 3x6 m.

Umsögn 2.1:
Skipulagsdeild tekur undir að nauðsynlegt sé að koma fyrir tengistöð fyrir háhraða gagnatengingum og leggur til að stöðin verði staðsett rétt austan við smáspennistöð við húsagötu D nr. 4. (sjá fylgiskjal 9)

Páll Stefánsson deildarstjóri
Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.1
Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir meiri íbúðarbyggð en fyrra skipulag, en að sama skapi er gert ráð fyrir að minna verði reist af skrifstofu- og atvinnurýmum. Heilbrigðisnefnd gerir ekki athugasemd við þau áform en áréttar eftirfarandi þrjá þætti.

I. Í minnisblaði Mannvits er fjallað um hávaða frá Reykjanesbraut, um að sá hluti íbúða sem snúa að Reykjanesbraut og öðrum þungum umferðaræðum séu undir verulegu álagi frá umferð. Allar eigi íbúðirnar þó húshlið sem uppfylli ákvæði hávaðareglugerðar fyrir íbúðir. Heilbrigðisnefnd telur að Kópavogsbær verði að tryggja með ákvæðum í skipulagi, við úthlutun lóða, samþykkt teikninga og við lokaúttektir byggingarfulltrúa að allar íbúðir uppfylli kröfur hávaðareglugerðar.
II. Að tryggður verði fullur aðskilnaður milli íbúða og atvinnuhúsnæðis í sama húsi og að ekki sé hætta á að atvinnustarfsemi geti valdið íbúum ónæði vegna hávaða, titrings, lyktar, meðhöndlunar á úrgangi, losunar á úrgangi eða móttöku hráefnis.
III. Heilbrigðisnefnd tekur undir með höfundum umhverfisskýrslu um mikilvægi þess að loftgæði verði vöktuð á svona þéttbýlu svæði nærri miklum umferðaræðum og að þegar ætti að skipuleggja slíka vöktun. Komi fram óskir frá Kópavogsbæ mun heilbrigðisnefnd vakta loftgæðin þar sérstaklega.

Umsögn 3.1:
Það er mat skipulagdeildar að skýrt sé tekið fram í skipulagsskilmálum að allar íbúðir skuli uppfylla kröfur hávaðareglugerðar. Bent er á að í almennum ákvæðum í lið 5 um hljóðvist í byggingum er kveðið á um að ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að ljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þurfi ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi, Bæjarlind og Reykjanesbraut þurfi að vera meiri en hefðbundið er og bent á leiðir til hljóðeinangrunar. Bent er á að svalir fjölbýlishúsanna við húsagötu C r. 2, 4 og 6 og D nr. 1, 2 og 4 og E nr. 1, 2 og 4 sem snúa að Glaðheimavegi þurfi að hljóðverja sérstaklega með svalalokunum sem eru sérhannaðar til að standast hávaða sem er yfir 65 dB(A). Sama gildir fyrir fjölbýlishúsið við húsagötu A nr. 2-3.
Það er svo hlutverk byggingarfulltrúa að fylgja ákvæðum sem skráð eru í skipulagsskilmálum eftir og gera lokaúttekt.
Skipulagsdeild kemur hér með ábendingum HHK um að setja ákvæði um hljóðvist í úthlutunarskilmála til lögfræðideildar stjórnsýslusviðs Kópavogs.

Aðeins í einu húsi nr. 2-3 við húsagötu A er gert ráð fyrir blöndu af verslunar- og þjónustuhúsnæði og íbúðum. Áform hafa verið gerð um innra fyrirkomulag hússins þar á meðal staðsetning stiga- og lyftuhúsa og hefur skipulagsdeild tryggt að fullur aðskilnaður er á milli íbúða og atvinnuhúsnæðis hvað varðar aðkomu um stigahús. Í skipulagsskilmálum er fjallað atvinnustarfsemi og eru settar fram takmarkanir á hvaða atvinnustarfsemi kemur á svæðið og tilgreind atriði er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga og vísað til leyfisveitinga frá þeim aðilum er málið varða.

Varðandi vöktun loftgæða þá verður lögð fram tillaga í umhverfis- og samgöngunefnd um kaup á færanlegri stöð til vöktunar á loftgæðum til mælinga sérstaklega á umræddu svæði þegar fyrsti áfangi er fullbyggður.

Karl Alvarsson, yfirlögfræðingur
Isavia – innanlagsflugvellir ehf.

4.1
Félagið hefur yfirfarið gögn vegna breytingar á deiliskipulaginu. Hæsta hús á deiliskipulagssvæðinu hefur lækkað töluvert frá því sem áður var áætlað og leiðir það til þess

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

að byggingar á svæðinu eiga ekki að hafa áhrif á aðflug, brottflug eða mörk hring-aðflugs fyrir flugvélaflokk B sem er breyting frá fyrra skipulagi. Félagið bendir á að huga þarf að hindranalýsingu bæði á byggingartíma húsa og á fullbyggðar byggingar sbr. ábendingar hér að neðan:

I. á bls. 3 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að „sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia“ Félagið leggur áherslu á að bæjarfélagið ber ákveðna ábyrgð á að þessar upplýsingar komist til skila nógu snemma í byggingarferlinu þannig að hægt sé að gefa út viðvaranir til loftfara tímanlega, sé þörf á því. Áfram þarf að vera skýrt í deiliskipulagi að: Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðum nema í samráði við Isavia.“ Skýrt þarf að koma fram í skipulagi að hæðatakmarkanir og hindranafletir gilda einnig á byggingartíma húsa.

II. Á umræddu svæði er hindranaflötur skv. skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar 55 m.y.s. Margar byggingar munu skv. deiliskipulaginu fara yfir mörk hindranaflatar. Því er nauðsynlegt að hindranalýsing verði unnin í góðu samráði við félagið og Samgöngustofu.

III. Vakin er athygli á að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll frá árinu 2009 eru í endurskoðun og drög að nýjum skipulagsreglum verða sendar út til kynningar á næstu vikum.

Umsögn 4.1:
Skipulagsdeild þakkar fyrir ábendingar um hindranalýsingu bæði á byggingartíma húsa og á fullbyggðar byggingar og hefur komið meðfylgjandi ábendingum sem fylgdu umsögn Isavia til byggingarfulltrúa.

Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri
Bæjaryfirvöld í Garðabæ

5.1
Á fundi skipulagsnefndar þann 16. júní sl. var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun bókun gerð.

„Auður Dagný Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi Kópavogs kynnti tillögu að breytingum deiliskipulags vesturhluta Glaðheima sem liggja að bæjarmörkum Garðabæjar norðan Arnarnesvegar og austan Reykjanesbrautar.
Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillöguna en vísar í minnisblað um tillöguna á fyrri stigum sem lagt var fram í nefndinni í ágúst á síðasta ári og sent bæjarskipulag Kópavogs.“

Minnisblað frá 18. ágúst 2020.

Atvinnufermetrum á deiliskipulagssvæðinu fækkar og íbúðarbyggð kemur inn á móti sem hefur jákvæð áhrif á uppbyggingarsvæði í Hnoðraholti og Vetrarmýri. Umferðarráðgjafi Eflu tók saman eftirfarandi punkta:

- Kópavogur er að fækka fjölda atvinnufermetra sem alla jafna skapar mikla umferð og því ætti það að hafa jákvæð áhrif á Vífilsstaðaland. Einnig er verið að blanda byggðinni betur. Umferð frá Glaðheimum minnkar um 4.000 ökutæki á sólarhring sem er í raun jákvætt fyrir Vífilsstaðaland og Arnarnesveg.
- Kópavogur er að bæta við tengingu inn í Smára. Þessi tenging hefur bæði jákvæð og neikvæð áhrif. Jákvætt að fjölga tengingum því þá dreifist umferðin betur. Hins vegar, ef Reykjanesbrautin verður teppt af umferð þá eru meiri líkur á að einhver ökutæki eigi eftir að stytta sér leið í gegnum Glaðheima og áfram í gegnum Vetrarbrautina. Þetta styrkir þær áætlanir sem við höfum haft með að Vetrarbrautin sé 30 km/klst gata og leggur áherslu á þær hraðatakmarkandi aðgerðir sem við höfum lagt upp með.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

- Ný tenging frá Glaðheimum yfir í Smára opnar á möguleika á að geta fengið hverfisvagn sem fer um Vetrarbrautina í átt að Smára.
- Hvað varðar göngu og hjólastíga þá er Kópavogsbær að tengja sig við stofnstíg Garðabæjar.
- Almennt telst aukin uppbygging í nálægð við skipulagssvæðið í heildina jákvæð þar sem aukin byggð styrkir forsendur blandaðrar byggðar, rekstur verslana og fyrirtækja og styður við fjölbreytt mannlíf.

Niðurstaða tækni- og umhverfissviðs er því sú að ekki er talin ástæða til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu.

Umsögn 5.1:
Skipulagsdeild þakkar fyrir innsenda punkta frá umferðarráðgjafa Eflu.

Axel Benediktsson, sérfræðingur
Umhverfisstofnun

5.1
Umhverfisstofnun bendir á á í 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd kemur fram að leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar við gerð deiliskipulags á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar. Stofnunin áformar því að veita ekki umsögn varðandi tillöguna. Ef sveitarfélagið hefur athugasemd við afgreiðslu stofnunarinnar er hægt að koma því á framfæri með því að senda erindi á UST.

Umsögn 5.1:
Skipulagsdeild þakkar svarið og gerir ekki athugasemd við afgreiðslu UST.

Erna Bára Hreinsdóttir
Forstöðumaður skipulagsdeildar

6.1
Vegagerðin hefur farið yfir innsend gögn og fengið kynningu á breytingu á deiliskipulagi hjá Kópavogsbæ.

Framlagt deiliskipulag sýnir mislægar samgönguæðar þvert á Reykjanesbraut utan deiliskipulagsreits. Vegagerðin vekur athygli á að þörf er á sérstöku samráði vegna slíkra lausna og að umræða um kostnaðarþátttöku af hálfu Vegagerðarinnar hefur ekki farið fram.

Hvað varðar hæð fyrirhugaðra bygginga og nálægð þeirra við veg óskar Vegagerðin eftir að gerð verði athugun á breytingum á vindi og hvort hætta sé á að vindhviður geti haft neikvæð áhrif á samgöngur.

Vegagerðin telur mikilvægt að unnið verði sérstakt samgöngumat í tengslum við deiliskipulagið enda mun fyrirhuguð uppbygging hafa veruleg áhrif á þegar viðkvæmt samgöngukerfi, þá sér í lagi Reykjanesbraut sem er eina stofnbrautin að alþjóðaflugvelli landsins. Vegagerðin hefur, í samvinnu við fleiri aðila, staðið að athugun á því hvernig æskilegt er að slíkt samgöngumat sé unnið og vísar á heimasíðu Vegagerðarinnar í því samhengi.

Vegagerðin minnir á Vegalög nr. 80/2007 en þar koma m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðvegi. Jafnframt er óskað eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt með greinilegri hætti á uppdráttum, skilgreint í skýringum og að vegahelgunarsvæði verði afmarkað þannig að vegamót verði innan veghelgunarsvæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vegagerðin fagnar því að vinna eigi sérstakt deiliskipulag fyrir Reykjanesbraut í Kópavogi og vísar í vinnu Vegagerðarinnar við frumskoðun Reykjanesbrautar um Garðabæ og Kópavog í því samhengi. Vegagerðin óskar eftir nánu samráði við vinnslu deiliskipulagsins.

Umsögn 6.1:
Sérstakt lausnarmiðað samráð verður haft við Vegagerðina um allar fyrirhugaðar framkvæmdir sem lúta að umferðartenginum við Reykjanesbraut og kostnað sem þeim fylgir.

Á deiliskipulagsuppdrætti Glaðheima vesturhluta eru sýndar fyrirhugaðar gatnaframkvæmdir og tengingar við Reykjanesbraut utan skipulagsmarka og hafa bæjaryfirvöld því heimilað skipulagsdeild að hefja skipulagsvinnu við gerð deiliskipulags fyrir Reykjanesbraut frá mislægum gatnamótum Arnarnesvegar að Fífuhvammsvegi. Áætlað að sú vinna hefjist í kjölfar samþykkts deiliskipulags Glaðheima vesturhluta. Nánar tiltekið nær skipulag Reykjanesbrautar einnig til lóðanna Hæðasmára 2-6 og Bæjarlindar 18 og 18a.

Áformað er að í þeirri deiliskipulagsvinnu verði gerð ítarleg grein fyrir samgöngum í svæðiskjarna Kópavogs og áhrifum skipulagsins á umhverfið. Skipulagsdeild telur ekki að gera þurfi sérstakt samgöngumat í tengslum við deiliskipulag Glaðheima vesturhluta en telur að mikilvægt sé að unnið verði sérstakt samgöngumat fyrir ofangreint, fyrirhugað deiliskipulag Reykjanesbrautar í samræmi við leiðbeiningar eins og þær koma fram á heimasíðu Vegagerðar.

Varðandi athugun á breytingu á vindi þá bendir skipulagsdeild á að fjallað er um háar byggingar í greinargerð deiliskipulagsins undir liðnum um andrúmsloft. Þar er tekið fram að háar byggingar geti haft áhrif á vindafar og myndað vindsveipi í næsta nágrenni. Tekið er fram að lóðarhöfum húsagötu A nr. 1, C nr. 2 og D nr. 10 beri að sýna útfærslur sem dragi úr neikvæðum áhrifum hárra byggingar á nærviðri þegar byggingaráform lóðarhafa verði lögð fyrir skipulagsráðs til afgreiðslu. Í almennum skilmálum er kveðið á um að áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til lafgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B. Þá er lóðarhöfum hárra hús aftur bent á að sýna beri útfærslur sem draga úr neikvæðum áhrifum hárra bygginga á vind. Skipulagsdeild mun láta vinna minnisblað um áhrif vinds á þau hús sem eru hærri en 9 hæðir á skipulagssvæðinu og senda lóðarhöfum áður en byggingaráform verða lögð fyrir skipulagsráð.

Veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar hefur verið gerð sýnilegri með því að þykkja veghelgunarlínu. Einnig hefur veghelgunarsvæði verið afmarkað þannig að vegamót (rampi við mislæg gatnamót Arnarnesvegar) eru innan veghelgunar.

3) Niðurstaða umsagnar skipulags- og byggingardeildar 16. ágúst 2021:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að tillagan um þéttingu byggðar í Glaðheimahverfi vesturhluta sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs, markmið og leiðarljós 1 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040 og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.
Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði Glaðheimahverfisins í heild hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun er það mat skipulags- og byggingardeildar að ekki séu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif af skertu útsýni umferð, bílastæðaþörf eða stærð og hlutföll.
Tekið er undir hluta athugasemda og ábendinga sem bárust á kynningartíma frá Veitum og verður 11 kV háspennustrengur í norðurhluta hverfisins fluttur í æskilega legu áður en framkvæmdir við byggingar og kjallara hefjast. Einnig verður gert ráð fyrir flutningi 700 mm flutningslagnar þegar að gatnaframkvæmdum kemur og framkvæmdum við byggingarreiti húsagötu A nr. 1. Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé hægt að verða við ósk Veitna um að færa spennistöð sem áætluð hefur verið í kjallara verslunar og þjónustuhússins við húsagötu A nr. 1 inn á fyrirhugað torg þar sem það samræmist ekki fagurfræðilegum viðmiðum eins og þau er sett fram í skýringarhefti B. Nánari skilmálar Veitna hafa verið settir inn í skipulagsskilmála undir almenn ákvæði í lið 23.

Orðið hefur verið við ósk Gagnaveitunnar og tengistöð komið fyrir við norðurlóðamörk húsagötu D nr. 4 og texta um það bætt við í greinargerð.

Orðið hefur verið við ósk HHK og hefur verið lagt til við bæjaryfirvöld að kaupa færanlega mælistöð til vöktunar á loftgæðum á umræddu svæði þegar fyrsti áfangi er fullbyggður og hefur texta um þessa ákvörðun verið settur í greinargerð með deiliskipulagi nánar tiltekið í kaflann, Möguleg umhverfisáhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið undir liðnum, andrúmsloft.

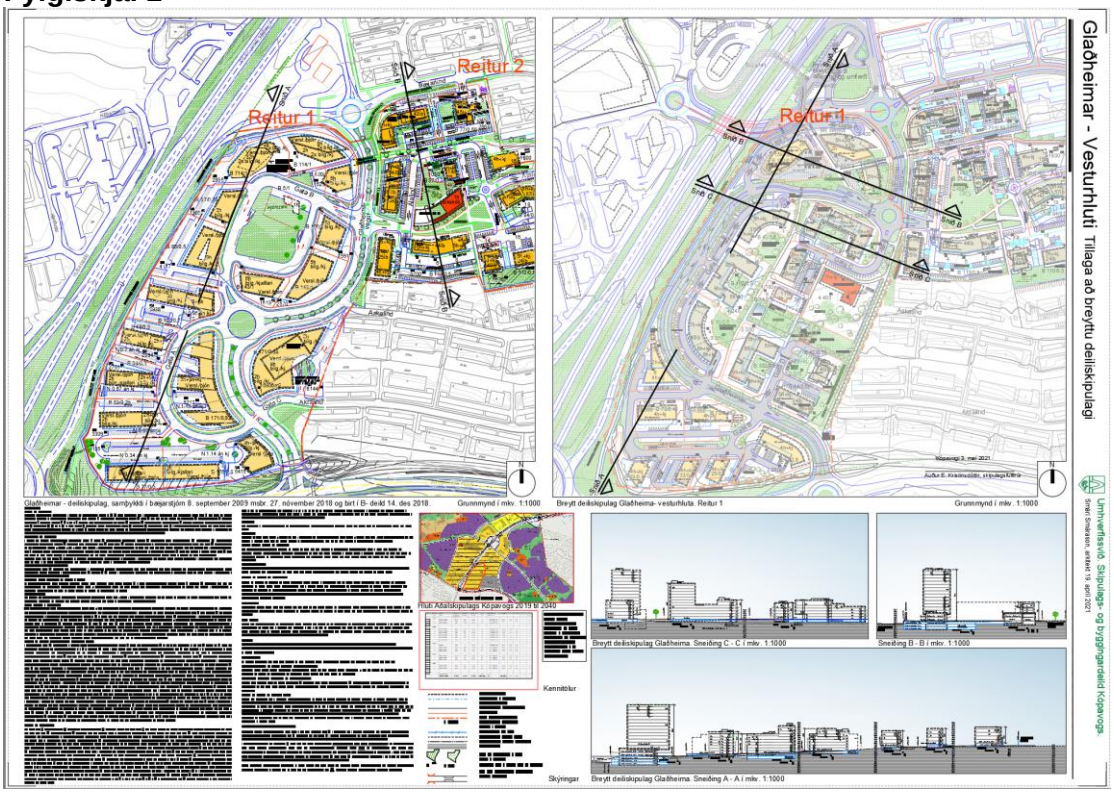
Skipulagsdeild telur ekki að gera þurfi sérstakt samgöngumat í tengslum við deiliskipulag Glaðheima vesturhluta eins og Vegagerðin leggur til en telur að mikilvægt sé að unnið verði sérstakt samgöngumat í komandi skipulagsvinnu fyrir fyrirhugað deiliskipulag Reykjanesbrautar í samræmi við leiðbeiningar eins og þær koma fram á heimasíðu Vegagerðar.
Skipulagsdeild mun láta vinna minnisblað um áhrif vinds á þau hús sem eru hærri en 9 hæðir.

Veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar hefur verið gerð sýnilegri með því að þykkja veghelgunarlínu. Einnig hefur veghelgunarsvæði verið afmarkað þannig að vegamót (rampi við mislæg gatnamót Arnarnesvegar) eru innan veghelgunar.

3) Niðurstaða skipulagsráðs 16. ágúst 2021:
Skipulagsráð samþykkir erindið dags. 19. apríl 2021 með áorðnum breytingum dags. 16. ágúst 2021 ásamt fylgigögnum og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

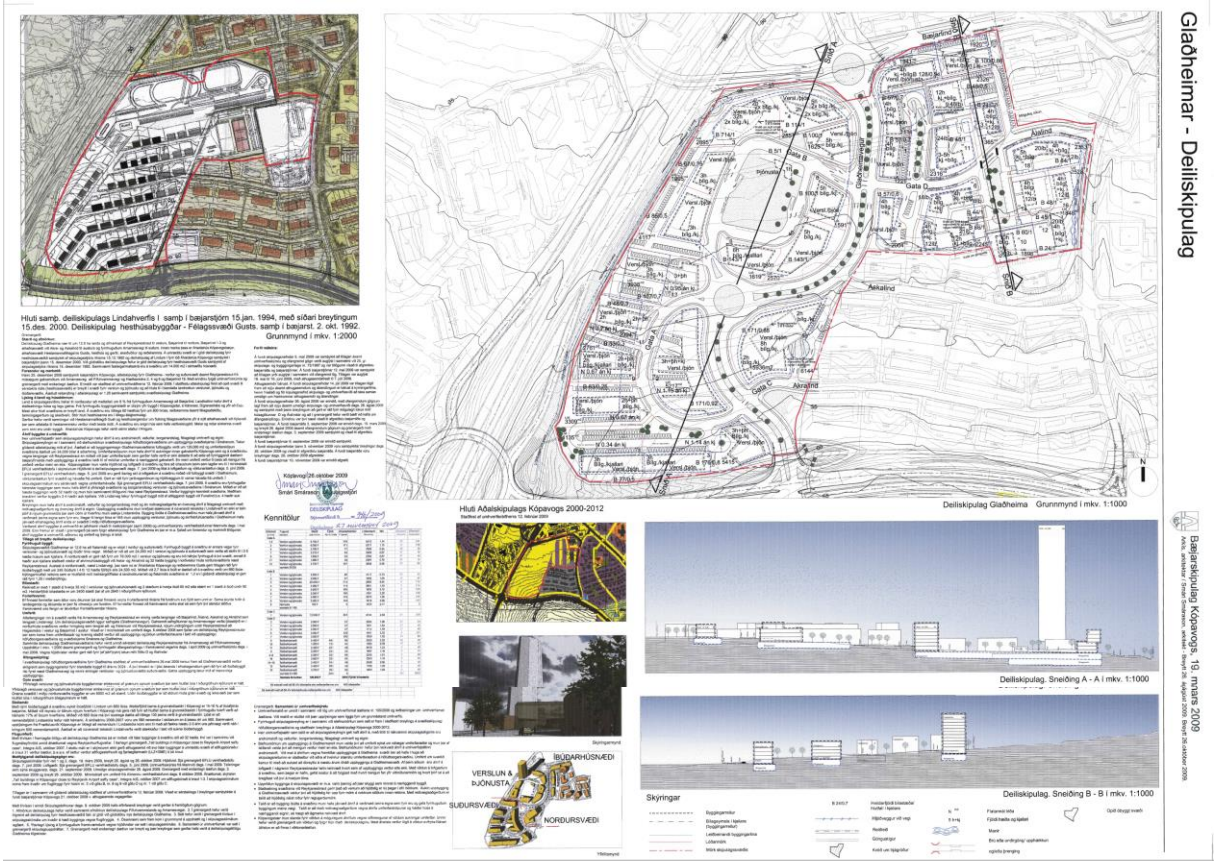
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 1



Fylgiskjal 2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Fylgiskjal 3

Reykjavík, 2. júlí 2021

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs,
Digranesi 1,
200 Kópavogur

Efni: Umsögn Veitna ohf. um tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Glaðheima vesturhluta

Kópavogsbær óskaði með bréfi dags. 26.05.2021 eftir umsögn Veitna við breytt deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta dags. 19.04.2021.

Veitur hafa áður sent umsögn um tillögu að breytingum að deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta dags.19.08.2020 og vísa til athugasemda sem þar koma fram.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við breytingatillöguna:

Hitaveita

Í umsögn Veitna dags. 19.08.2020 er óskað eftir 13 m kvöð við 700 mm hitaveitulögn. Stefnubreyting hefur orðið varðandi lagnakvaðir Veitna og er nú óskað eftir 10 m lagnakvöð í stað 13 m.

Rafmagn

Dreifistöðvar rafmagns:

Reisa þarf nýjar dreifistöðvar rafmagns til að anna aflþörf vegna nýrrar uppbyggingar. Staðsetning dreifistöðva er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og er þær staðsetningar bindandi. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur ohf á hönnunarstigi.

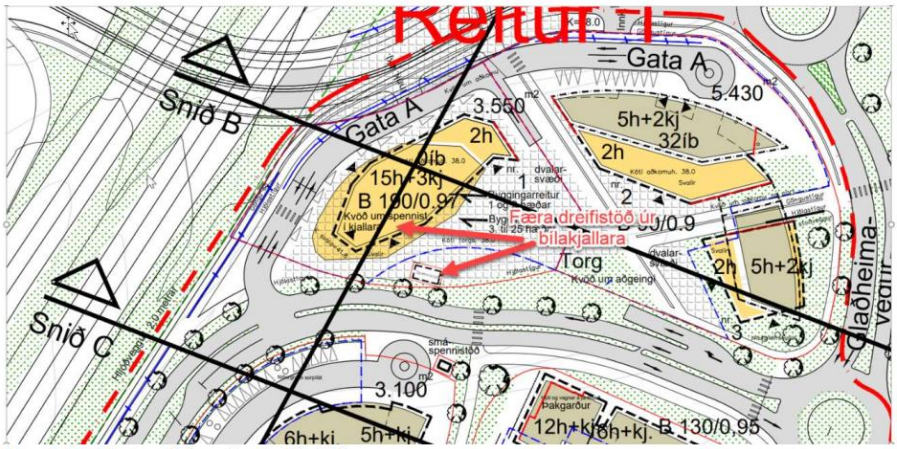
Byggingareitir dreifistöðva á skulu vera að lágmarki 30 m² og rými fyrir dreifistöð í byggingu annarra skal vera að lágmarki 30 m². Ávallt skal tryggja aðgengi dreifistöðva vegna reksturs og viðhalds og dreifistöðvar staðsettar á fyrstu hæð/jarðhæð bygginga skulu vera aðgengilegar frá götu.

Staðsetningar fyrir dreifistöðvar rafmagns eru afmarkaðar á deiliskipulagsuppdrætti og er allar dreifistöðvar utan bygginga, að undanskilinni dreifistöð sem er áformuð í byggingu 1 á reiti A.

Veitur óska eftir að dreifistöðvar verði á sérstökum byggingarreit til að undirlétta aðkomu, rekstur og viðhald og óska eftir því að dreifistöð í byggingu A verði færð úr bílakjallara í nýja staðsetningu utan byggingar. Sjá tillögu á mynd 1.

EBV-150-02

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 1: Tillaga að færslu dreifistöðvar

Ef ekki er mögulegt að flytja dreifistöð á eigin lóð gilda kröfur Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra sem er að finna í handbók Veitna https://prod.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/handbok_um_dreifistodvar_i_byggingum_annarra_1.docx Þar kveður m.a. um mögulega staðsetningu, öryggiskröfur, kröfur um aðgengi og hönnun stöðvanna. Nánari skilmálar Veitna fyrir dreifistöðvar í byggingum annarra skulu koma fram í skilmálahefti, sjá Viðauka 1.

Aðkoma og rekstur dreifistöðva:
Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðvum með mannskap og tæki á öllum tímum sólarhrings þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur. Aðkoma skal vera tryggð frá götu svo hægt sé að sinna viðhaldi og lagnaleiðir fyrir strengi skulu tryggðar að stöðvunum.

Rekstraröryggi á framkvæmdatíma:
Útfæra þarf hvernig rafmagnþörf á reitnum verður leyst tímabundið á meðan framkvæmdum stendur og óska Veitur eftir að gert verði áhættumat m.t.t. rekstraröryggis á framkvæmdatíma.

Virðingarfyllst,

Hólmfríður Bjarnadóttir
Umhverfis- og skipulagsstjóri Veitna

EBV-150-02

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Viðauki 1
Skilmálar Veitna um dreifistöðvar í byggingum annarra:

DREIFISTÖÐVAR – STAÐSETNING, UPPBYGGING OG AÐGENGI

- Dreifistöðvarými verða hluti af byggingunni sem þau tilheyra og munu Veitur ekki eiga rýmið né eignast það, rýmið skal vera í sameign allra samkvæmt 6. gr. sbr. 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Kostnaður við uppbyggingu dreifistöðva mun falla á lóðarhafa.
- Lóðarhafi skilar rýminu til Veitna samkvæmt ítrustu kröfum Veitna sem fram koma í leiðbeiningaskjali LAV-810, Dreifistöðvar í byggingum annarra.
- Dreifistöðvarnar skulu vera staðsettar á 1.hæð (jarðhæð) með aðkomu mannskaps og tækja frá götu, staðsetning „A" í leiðbeiningaskjali LAV-810. Aðkoma vinnutækja og starfsmanna skal vera tryggð á öllum tímum sólarhringsins fyrir rekstur og viðhald. Afnotaréttur af dreifistöðvarými og umferðarréttur um lóðina og réttur til að grafa niður jarðstrengi, er kvöð á húsi og lóð og í gildi allan þann tíma sem Veitur starfrækja dreifistöð í húsinu. Veitur hafa heimild til að setja niður og viðhalda lögnum og strengjum á lóð og ganga um sameign eins og rekstur dreifistöðvarinnar krefst hverju sinni.
- Staðsetningar og umfangs dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi sem lagður er fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar áður en lokaúttektarvottorð verður gefið út .

DREFISTÖÐVAR - KOSTNAÐUR

- Kostnaður við uppbyggingu dreifistöðva mun falla á lóðarhafa. Lóðarhafi afhendir Veitum rýmið endurgjaldslaust og ekki verður um neinar greiðslur að ræða fyrir afnot Veitna af rýminu á meðan dreifistöðin er starfrækt. Þegar gengið hefur verið frá öllu, í samræmi við það sem að framan greinir, skulu Veitur taka út verkið.
- Á meðan Veitur starfrækja dreifistöðina í hinu leigða rými skulu Veitur sjá um og kosta viðhald innandyra á hinu leigða rými auk viðhalds á hurðum og loftristum. Að öðru leyti fellur kostnaður við viðhald á húsnæðinu undir sameign allra samkvæmt 43. gr., og sbr. 45. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.
- Hætti Veitur að starfrækja dreifistöð í rýminu, fellur það aftur til húseigenda inn í sameign allra endurgjaldslaust.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 4

From:	Liam Molloy
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemdir við deiliskipulag Glaðheima Kóp, tengistöð Gagnaveitu Reykjavíkur
Date:	miðvikudagur, 30. júní 2021 15:12:36
Attachments:	image006.png image008.png image007.png image001.png
Importance:	High

Sæl,

Við viljum formlega sækja um lóð undir tengistöð áður en athugasemdafrestur rennur út 2. júlí. Óskað er eftir að fá úthlutað lóð við hlið spennustöðvar. Á lóðinni verður byggt hús áþekkt spennustöð sem mun húsa búnað GR til að tryggja íbúum og fyrirtækjum á svæðinu möguleika á hágæða og háhraða gagnatengingum. Stærð tengistöðvar GR verður 3x6m.

Kær kveðja / Best Regards,

Liam Molloy

Hönnuður ljósleiðarakerfi / System Designer - Fiber Network
Sími / Tel: +354 516 7777 | Farsími / Mobile: +354 6177827
Netfang / E-mail: Liam.Molloy@gagnaveita.is

GAGNAVEITA REYKJAVÍKUR

Smáratorgi 3, 201 Kópavogur, Iceland
Sími / Tel: +354 516 7777 | Póstur / Email: ljosleidarinn@ljosleidarinn.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 5

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis

Garðatorg 5 • Pósthólf 329 • 212 Garðabær • Sími 550 5400 • www.heilbrigdiseftirlit.is • hhk@heilbrigdiseftirlit.is

Kópavogsbær
Umhverfissvið Kópavogs
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Garðabær 29. júní 2021
K-16939 PS, HÞ

Umsögn Heilbrigðisnefndar Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis um breytt deiliskipulag fyrir Glaðheima, vesturhluta í Kópavogi

Á fundi Heilbrigðisnefndar Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sem haldinn var 28. júní 2021 var lagt fram erindi frá Umhverfissviði Kópavogs dags. 14.05.2021 þar sem óskað er eftir umsögn heilbrigðiseftirlitsins á breyttu deiliskipulagi fyrir Glaðheima vesturhluta. Með erindinu fylgdu lýsing og minnisblað (umhverfisskýrsla) gert af verkfræðistofunni Mannviti og fleiri gögn.

Eftirfarandi bókun var gerð á fundi nefndarinnar:

„Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir meiri íbúðarbyggð en fyrra skipulag, en að sama skapi er gert ráð fyrir að minna verði reist af skrifstofu- og atvinnurýmum.

Heilbrigðisnefnd gerir ekki athugasemdir við þau áform en áréttar eftirfarandi þrjá þætti.

I. Í minnisblaði Mannvits er fjallað um hávaða frá Reykjanesbraut, um að sá hluti íbúða sem snúa að Reykjanesbraut og öðrum þungum umferðaræðum séu undir verulega álagi frá umferð. Allar eigi íbúðirnar þó húshlið sem uppfylli ákvæði hávaðareglugerðar fyrir íbúðir. Heilbrigðisnefnd telur að Kópavogsbær verði að tryggja með ákvæðum í skipulagi, við úthlutun lóða, samþykkt teikninga og við lokaúttektir byggingafulltrúa að allar íbúðir uppfylli kröfur hávaðareglugerðar.

II. Að tryggður verði fullur aðskilnaður milli íbúða og atvinnuhúsnæðis í sama húsi og að ekki sé hætta á að atvinnustarfsemi geti valdið íbúum ónæði vegna hávaða, titrings, lyktar, meðhöndlunar á úrgangi, losunar á úrgangi eða móttöku hráefnis.

III. Heilbrigðisnefnd tekur undir með höfundum umhverfisskýrslu um mikilvægi þess að loftgæði verði vöktuð á svona þéttbýlu svæði nærri miklum umferðaræðum og að þegar ætti að skipuleggja slíka vöktun. Komi fram óskir frá Kópavogsbæ mun heilbrigðisnefnd vakta loftgæðin þar sérstaklega.“

F.h. heilbrigðisnefndar,

Páll Stefánsson
Deildarstjóri.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 6

Isavia
Innanlandsflugvellir

Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavíkurflugvelli, 1. júní 2021
INN2105009KA

Efni: Breyting á deiliskipulagi vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Isavia Innanlandsflugvellir ehf. hefur móttekið erindi Kópavogsbæjar í tölvupósti 14.05.2021 þar sem óskað er eftir umsögn félagsins um tillögu að breytingu á deiliskipulagi vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Félagið hefur yfirfarið gögn vegna breytingar á deiliskipulaginu. Hæsta hús á deiliskipulagssvæðinu hefur lækkað töluvert frá því sem áður var áætlað og leiðir það til þess að byggingar á svæðinu eiga ekki að hafa áhrif á aðflug, brottflug eða mörk hring-aðflugs fyrir flugvélaflokk B sem er breyting frá fyrra skipulagi. Félagið bendir á að huga þarf að hindranalýsingu bæði á byggingartíma húsa og á fullbyggðar byggingar sbr. ábendingar hér að neðan:

1. Á bls. 3 í greinargerð með skipulaginu kemur fram að „sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia." Félagið leggur áherslu á að bæjarfélagið ber ákveðna ábyrgð á að þessar upplýsingar komist til skila nógu snemma í byggingarferlinu þannig að hægt sé að gefa út viðvaranir til loftfara tímanlega, sé þörf á því. Áfram þarf að vera skýrt í deiliskipulagi að: *„ Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðunum nema í samráði við Isavia."* Skýrt þarf að koma fram í skipulagi að hæðartakmarkanir og hindranafletir gilda einnig á byggingartíma húsa.
2. Á umræddu svæði er hindranaflötur skv. skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar 55 m.y.s. Margar byggingar munu skv. deiliskipulaginu fara yfir mörk hindranaflatar. Því er nauðsynlegt að hindranalýsing verði unnin í góðu samráði við félagið og Samgöngustofu.
3. Vakin er athygli á að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll frá árinu 2009 eru í endurskoðun og drög að nýjum skipulagsreglum verða sendar út til kynningar á næstu vikum.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvalla ehf.

Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur

Afrit sent: Samgöngustofu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 7

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 22. júní 2021
Mál nr. 2006646

Efni: Glaðheimar vesturhluti. Breytt deiliskipulag í Kópavogi.

Á fundi skipulagsnefndar þann 16. júní sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Auður Dagný Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi Kópavogs kynnti tillögu að breytingum deiliskipulags vesturhluta Glaðheima sem liggja að bæjarmörkum Garðabæjar norðan Arnarnesvegar og austan Reykjanesbrautar.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillöguna en vísar í minnisblað um tillöguna á fyrri stigum sem lagt var fram í nefndinni í ágúst á síðasta ári og sent bæjarskipulag Kópavogs.“

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Ráðhúsið við Garðatorg • 210 Garðabæ • sími: 525 8500 • fax: 565 2332 • netfang: gardabaer@gardabaer.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Garðabæ, 18. ágúst 2020
Mál nr. 2006646

Efni: Glaðheimar minnisblað

Atvinnufermetrum á deiliskipulagssvæðinu fækkar og íbúðarbyggð kemur inn á móti sem hefur jákvæð áhrif á uppbyggingarsvæði í Hnoðraholti og Vetrarmýri. Umferðarráðgjafi Eflu tók saman eftirfarandi punkta:

- Kópavogur er að fækka fjölda atvinnufermetra sem alla jafna skapar mikla umferð og því ætti það að hafa jákvæð áhrif á Vífilsstaðaland. Einnig er verið að blanda byggðinni betur. Umferð frá Glaðheimum minnkar um 4.000 ökutæki á sólarhring sem er í raun jákvætt fyrir Vífilsstaðaland og Arnarnesveg.
- Kópavogur er að bæta við tengingu inn í Smára. Þessi tenging hefur bæði jákvæð og neikvæð áhrif. Jákvætt að fjölga tengingum því þá dreifist umferðin betur. Hins vegar, ef Reykjanesbrautin verður teppt af umferð þá eru meiri líkur á að einhver ökutæki eigi eftir að stytta sér leið í gegnum Glaðheima og áfram í gegnum Vetrarbrautina. Þetta styrkir þær áætlanir sem við höfum haft með að Vetrarbrautin sé 30 km/klst gata og leggur áherslu á þær hraðatakmarkandi aðgerðir sem við höfum lagt upp með.
- Ný tenging frá Glaðheimum yfir í Smára opnar á möguleika á að geta fengið hverfisvagn sem fer um Vetrarbrautina í átt að Smára.
- Hvað varðar göngu og hjólastíga þá er Kópavogsbær að tengja sig við stofnstíg Garðabæjar.
- Almennt telst aukin uppbygging í nálægð við skipulagssvæðið í heildina jákvæð þar sem aukin byggð styrkir forsendur blandaðrar byggðar, rekstur verslana og fyrirtækja og styður við fjölbreytt mannlíf.

Niðurstaða tækni- og umhverfissviðs er því sú að ekki er talin ástæða til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 8

Karlotta Helgadóttir

From:	Axel Benediktsson <axel.benediktsson@umhverfisstofnun.is>
Sent:	fimmtudagur, 24. júní 2021 09:01
To:	Skipulag
Subject:	Ósk um umsögn - Glaðheimar - vesturhluti - breytt deiliskipulag
Follow Up Flag:	Follow up
Flag Status:	Flagged

Takk fyrir erindið

Umhverfisstofnun bendir á að í 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd kemur fram að leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar við gerð deiliskipulags á náttúruverndarsvæðum og á svæðum sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laganna.
Umhverfisstofnun telur að svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til sé hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar. Stofnunin áformar því að veita ekki umsögn varðandi tillöguna. Ef sveitarfélagið hefur athugasemd við afgreiðslu stofnunarinnar er hægt að koma því á framfæri með því að senda erindi á ust@ust.is

Bestu kveðjur, Best regards
Axel Benediktsson
Sérfræðingur, Advisor
Svið friðlýsinga og starfsleyfa, Department for Designation of Nature Protection Areas and Pollution Permits

UMHVERFIS STOFNUN

Umhverfisstofnun, Environment Agency of Iceland
Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík, Iceland
Sími / Phone: +354 591 2000
Veffang / Webpage: Http://www.ust.is

DISCLAIMER / UM TÖLVUPÓSTINN: Http://www.ust.is/disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 9

Vegagerðin

Reykjavík, 21. 7. 2021
Tilvísun: 2020010033/EBH

Smári Smárason
Umhverfissvið Kópavogsbæjar
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
steingr@kopavogur.is

Efni: Glaðheimar, vesturhluti. Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Vegagerðin hefur farið yfir innsend gögn og fengið kynningu á breytingu á deiliskipulagi hjá Kópavogsbæ.

Framlagt deiliskipulag sýnir mislægar samgönguæðar þvert á Reykjanebraut utan deiliskipulagsreits. Vegagerðin vekur athygli á að þörf er á sérstöku samráði vegna slíkra lausna og að umræða um kostnaðarþátttöku af hálfu Vegagerðarinnar hefur ekki farið fram.

Hvað varðar hæð fyrirhugaðra bygginga og nálægð þeirra við veg óskar Vegagerðin eftir að gerð verði athugun á breytingum á vindi og hvort hætta sé á að vindhviður geti haft neikvæð áhrif á samgöngur.

Vegagerðin telur mikilvægt að unnið verði sérstakt samgöngumat í tengslum við deiliskipulagið enda mun fyrirhuguð uppbygging hafa veruleg áhrif á þegar viðkvæmt samgöngukerfi, þá sér í lagi Reykjanesbraut sem er eina stofnbrautin að alþjóðaflugvelli landsins. Vegagerðin hefur, í samvinnu við fleiri aðila, staðið að athugun á því hvernig æskilegt er að slíkt samgöngumat sé unnið og vísar á heimasíðu Vegagerðirinnar í því samhengi.

Vegagerðin minnir á Vegalög nr. 80/2007 en þar koma m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðvegi. Jafnframt er óskað eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt með greinilegri hætti á uppdráttum, skilgreint í skýringum og að vegahelgunarsvæði verði afmarkað þannig að vegamót verði innan veghelgunarsvæðis.

Vegagerðin fagnar því að vinna eigi sérstakt deiliskipulag fyrir Reykjanesbraut í Kópavogi og vísar í vinnu Vegagerðarinnar við frumskoðun Reykjanesbrautar um Garðabæ og Kópavog í því samhengi. Vegagerðin óskar eftir nánu samráði við vinnslu deiliskipulagsins.

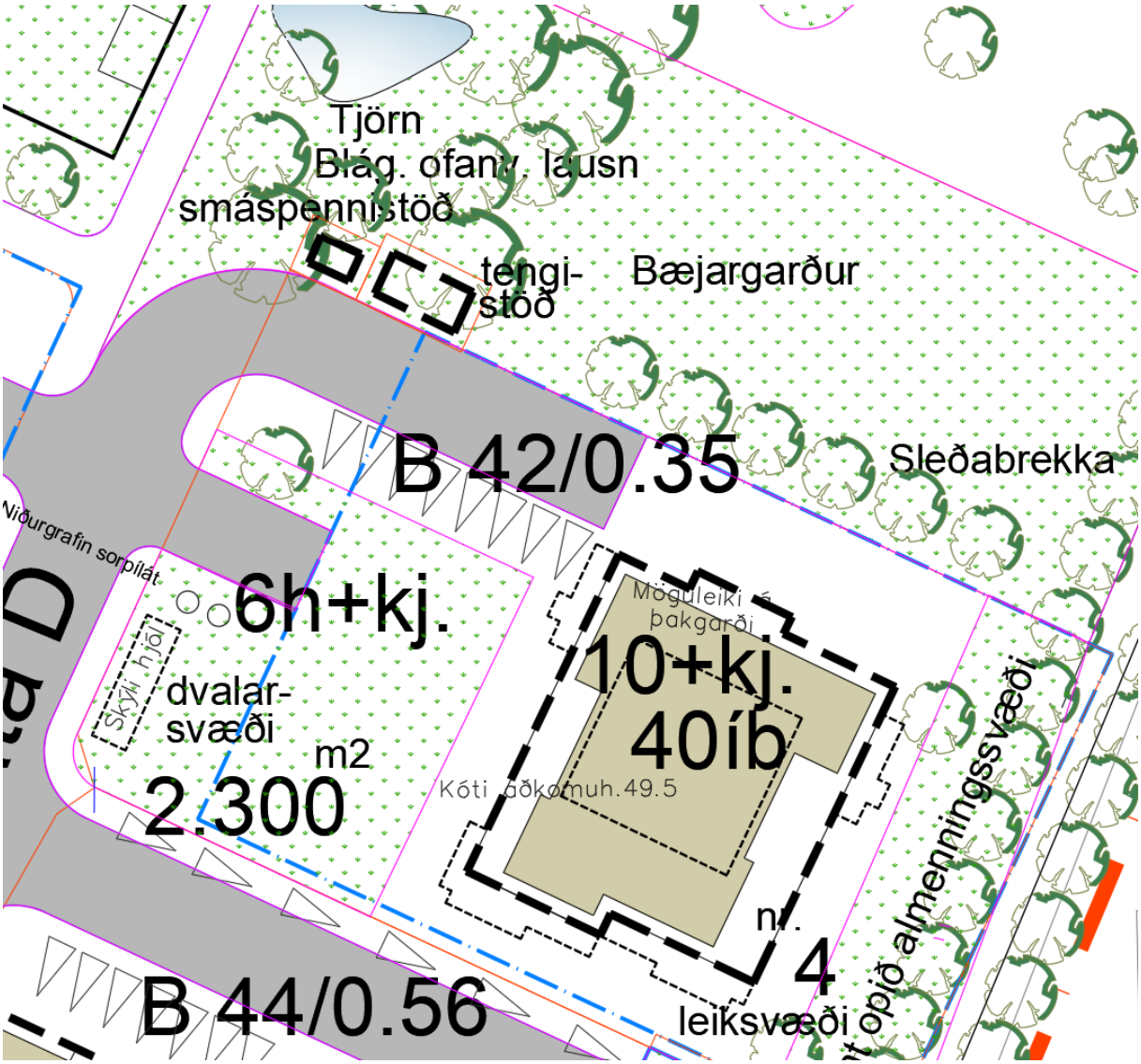
Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Fullgild rafræn undirskrift
ERNA BÁRA HREINSDÓTTIR
Kennitala: 041066-5639
2021-07-21 11:28:03 GMT
Ástæða: Undirskrift

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 9



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026