Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 18. ágúst 2026
26062859/ EML

Álftröð 1-7, Skólatröð 2-8 og Hávegur 2-4. Íbúð 0504.

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. júlí 2025 var lögð fram byggingarleyfisumsókn Ásgeirs Ásgeirssonar arkitekts, móttekin 28. apríl 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 1-7 við Álfatröð, nr. 2-8 við Skólatröð og nr. 2-4 við Háveg um 13 m² svalalokun á hluta af þaksvölum íbúðar á 5. hæð með rýmisnúmerið 0504 í fjölbýlishúsi nr. 7 við Álfatröð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs. Rauð brotalína um þær svalir sem umsóknin á við.

Lóð við Álftröð 1-7, Skólatröð 2-8 og Háveg 2-4 er 7.514 m² að flatarmáli og á henni standa fjölbýlishús á 2-5 hæðum með samtengdum bílakjallara byggt á árunum 2022-2025, 13.609,5 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Traðarreitar eystri samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2020.



Mynd 2. Ásýnd frá götu. Álftröð 1- 7 og Hávegur 2 og 4.

Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun fyrir lóðina skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-2, og þróunarsvæði, ÞS-4. Fjallað er um svæðið í kafla 2 um byggð og töflu 2-14 og um það segir: Íbúðarbyggð með möguleika á atvinnustarfsemi. Meginmarkmið er að vinna með þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar í nánd við miðbæ Kópavogs sem er skilgreindur sem „kjari“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf er í fyrirrúmi. Reiturinn er skilgreindur sem samgöngumiðað þróunarsvæði, svæði 1.

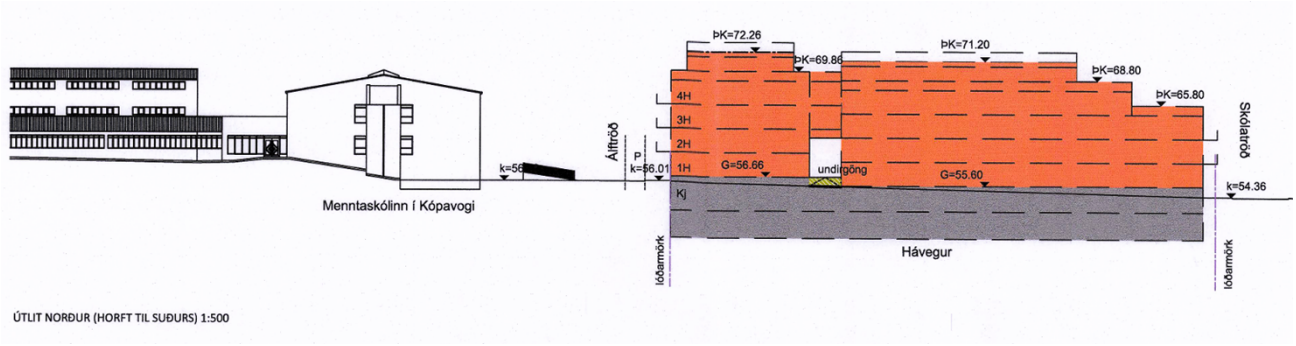
Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Traðarreitar eystri, Reitur B29, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. nóvember 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2021.

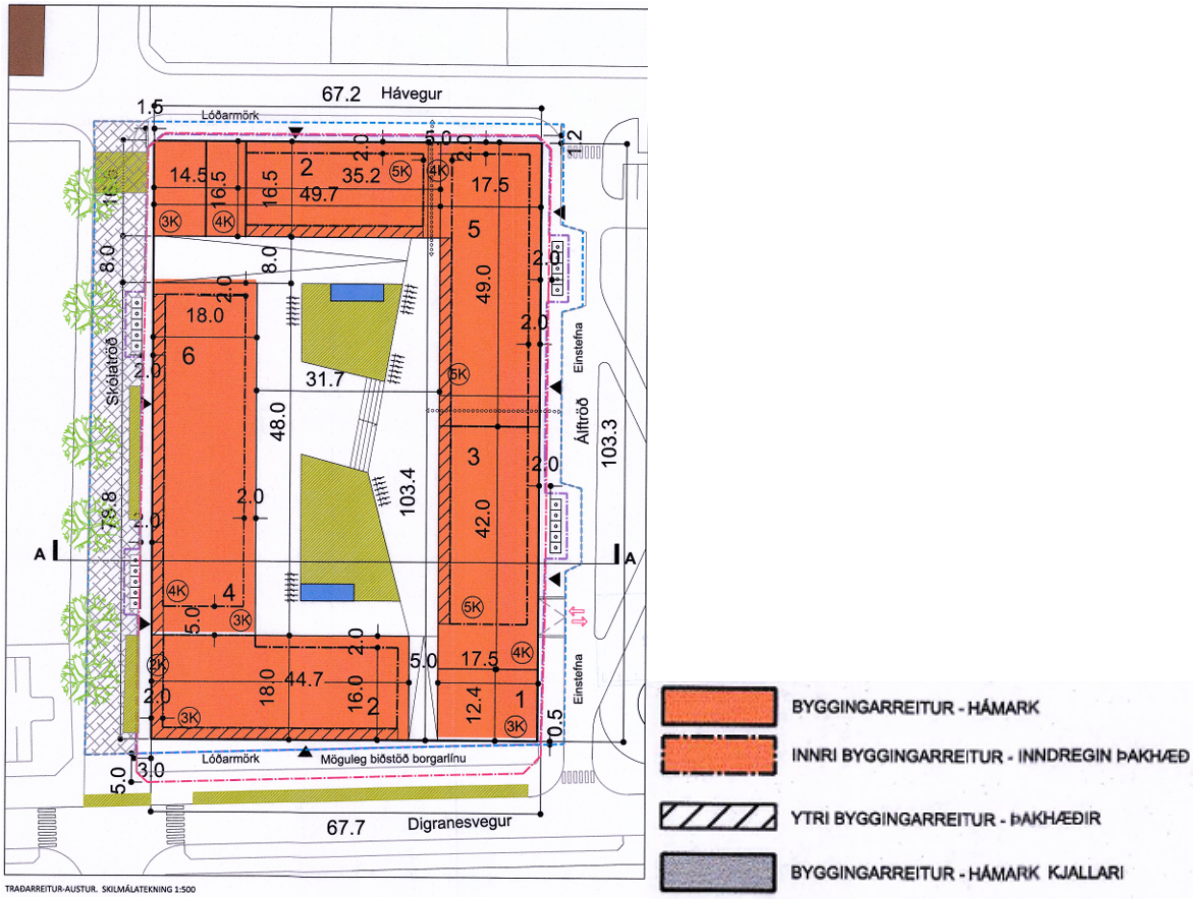
Í skipulagsskilmálum, kafla 2.3 um uppbrot og þök og kafla 6 um þakform, segir að skilyrt sé að þök húsa skuli vera flöt.

Í kafla 4 er fjallað um að byggingarreitur þakhæðar skuli táknaður með svörtum skástrikum. Í kafla 5 um hæðir húsa kemur fram að á uppdráttum séu sýndar inndregnar þakhæðir. Á öllum húsum skal byggingarreitur þakhæðar vera inndreginn sem nemur að lágmarki 2 metra frá þakbrún. Þó er heimilt að þakhæðir mega fara allt að 50% í útbrún byggingarreits til suðurs og vesturs. Lyftuhús og loftræstibúnaður skulu vera innan þess reits. Alls staðar þar sem misháir húshlutar liggja hvor að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir.

Jafnframt er fjallað um þaksvalir í kafla 9, þar sem tekið er fram að þaksvalir séu heimilaðar, en ekki sé heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir.



Mynd 3. Gildandi deiliskipulag, Útlit norður.

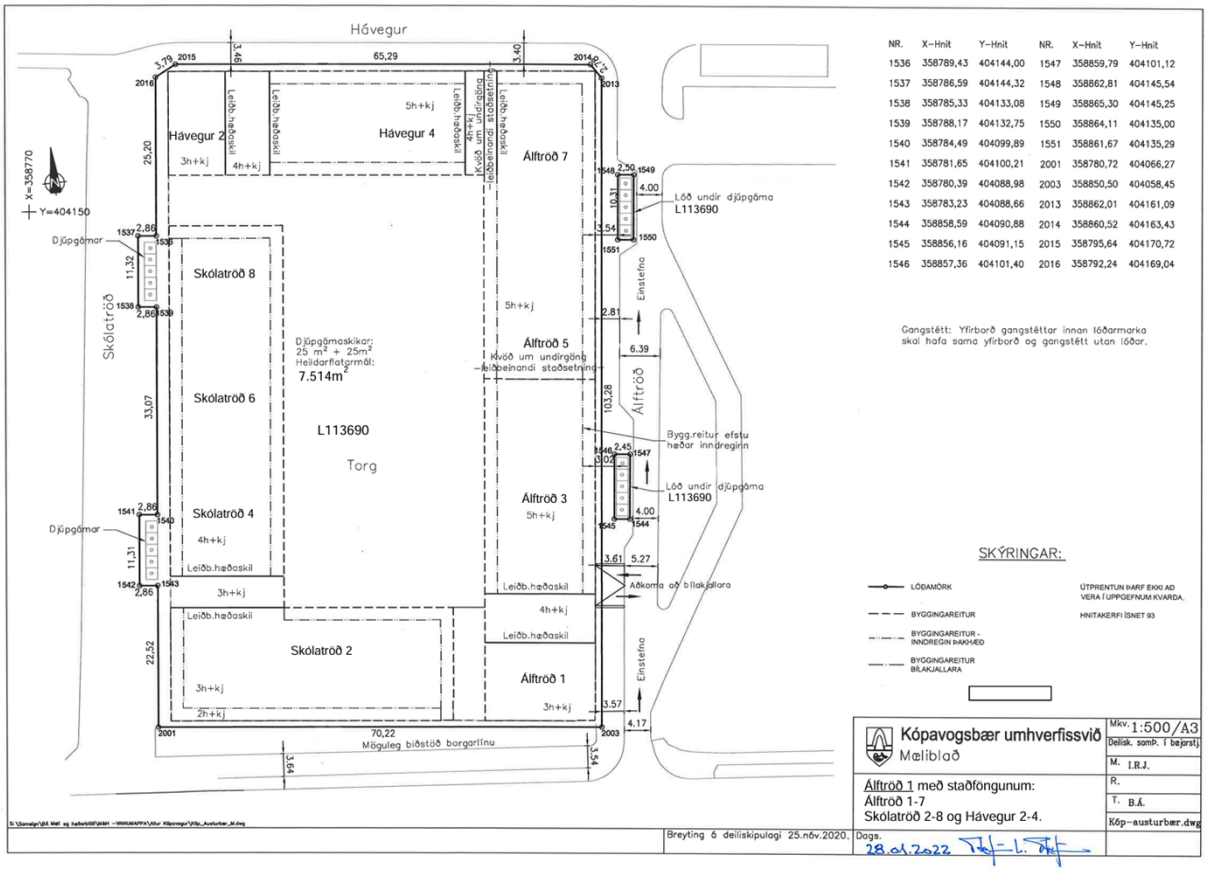


Mynd 4. Gildandi deiliskipulag

9. Þaksvalir

Þaksvalir eru heimilaðar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

Mynd 5. Gildandi deiliskipulag. Skipulagsskilmálar

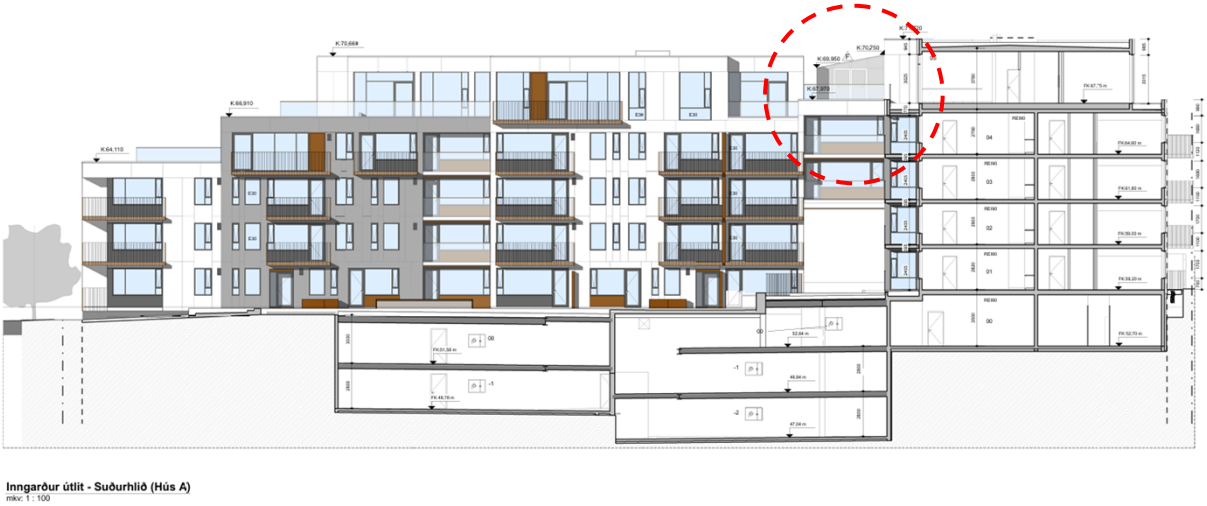


NR.	X-Hnit	Y-Hnit	NR.	X-Hnit	Y-Hnit
1536	358789,43	404144,00	1547	358859,79	404101,12
1537	358786,59	404144,32	1548	358862,81	404145,54
1538	358785,33	404133,08	1549	358865,30	404145,25
1539	358788,17	404132,75	1550	358864,11	404135,00
1540	358784,49	404099,89	1551	358861,67	404135,29
1541	358781,65	404100,21	2001	358780,72	404066,27
1542	358780,39	404088,98	2003	358850,50	404058,45
1543	358783,23	404088,66	2013	358862,01	404161,09
1544	358858,59	404090,88	2014	358860,52	404163,43
1545	358856,16	404091,15	2015	358795,64	404170,72
1546	358857,36	404101,40	2016	358792,24	404169,04

Mynd 6. Gildandi mæliblað.

Byggingarleyfisumsóknin

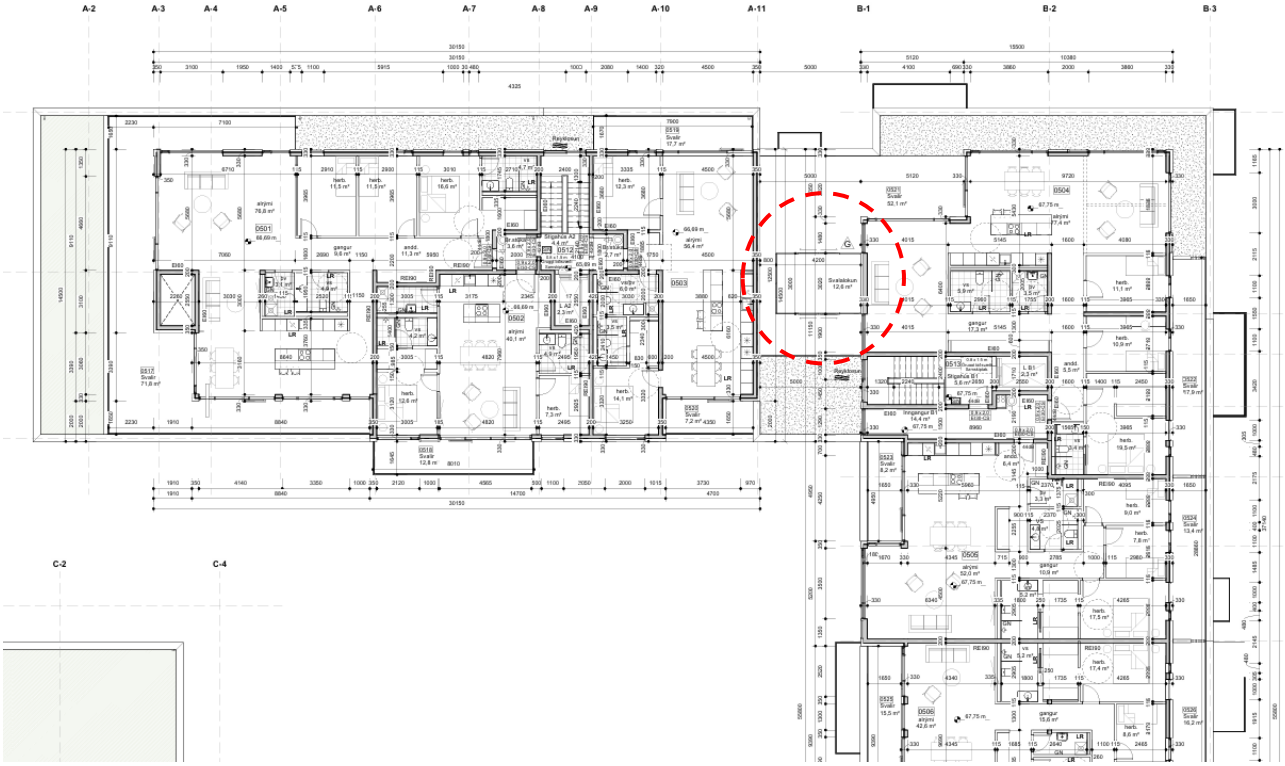
Sótt er um að byggja 13 m² svalalokun á hluta af þaksvölum íbúðar á 5. hæð með rýmisnúmerið 0504 í fjölbýlishúsi nr. 7 við Álfatröð. Uppdrættir dags. 15. október 2021, uppfærðir 7. apríl 2026.



Mynd 7. Innsend hönnunargögn, útlit suðurhlið. Hús A



Mynd 8. Innsend hönnunargögn, útlit norðurhlið. Hús A



Mynd 9. Innsend hönnunargögn, hluti af grunnmynd 5. hæðar. Hluti 01.



Mynd 10. Innsend hönnunargögn, Afstöðumynd

Umsögn

Sótt er um 13 m² svalalokun á hluta þaksvala íbúðar 0504 á 5. hæð í fjölbýlishúsi nr. 7 við Álfatröð.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Traðarreits eystri er sérstaklega kveðið á um að þök húsa skuli vera flöt og að heimilt sé að gera ráð fyrir þaksvölum á tilteknum svæðum. Jafnframt kemur fram í skipulagsskilmálum að ekki sé heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa. Um þaksvalir er tekið fram að heimilt sé að reisa gegnsæja skjólveggi, en ekki eru fyrir hendi heimildir til að loka þeim með svalalokun.

Umrædd svalalokun er fyrirhuguð á hluta þaksvala á efstu hæð hússins og felur því í sér breytingu frá þeim skilmálum sem gilda um uppbyggingu og frágang þakflata samkvæmt deiliskipulaginu. Fyrirhuguð framkvæmd samræmist því ekki ákvæðum deiliskipulags um að svalalokanir séu óheimilar á efstu hæðum húsa.

Niðurstaða

Í skilmálum gildandi deiliskipulags eru svalalokanir á efstu hæðum húsa ekki heimilaðar og fyrirliggjandi byggingarleyfisumsókn ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

Rafræn skilríki

Undirritað af: Elín Mjöll Lárusdóttir

Tími: 18.08.2026 14:06
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign