Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Byggingafulltrúi Kópavogs.

Kópavogi, 16. október 2025
25091752/501.05 KH

Álalind 2B. Umsagnarbeiðni.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 16. október 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 12. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Ellerts Más Jónssonar byggingarverkfræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 2B við Álalind var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt var um 23,7 m² svalalokun í íbúð nr. 0503. Uppdrættir dags. 30. júlí 2025. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. september 2025 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og var nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. október 2025.

Bókun skipulagsfulltrúa:
Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. október 2025.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. október 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 16.10.2025 15:33
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Álalind 2B

Byggingarleyfisumsókn

Kópavogi, 16. Október 2025

ONE:25091752/DBV/ADK

Umsögn skipulagsfulltrúa

Lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 12. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Ellerts Más Jónssonar fyrir hönd lóðarhafa í íbúð nr. 0503 nr. 2B við Álalind dags. 30. júlí 2025 er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um byggingu 23,7 m^2 svalalokunar. Eftirfarandi gögn fylgja með umsókninni dags 30. júlí 2025.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Aðalskipulag:

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 á miðsvæði M-6 í Lindahverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Landnotkun (M-6). Mynd af kortavef Kópavogsbæjar

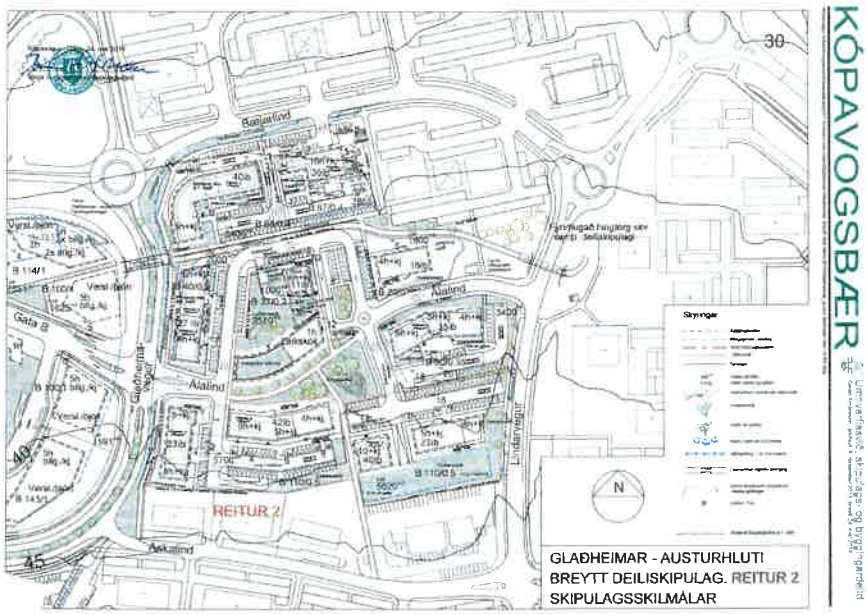
Í kafl 3.2.2 í aðalskipulagi er eftirfarandi umfjöllun um miðsvæði M-6:

M-6. Austurhluti svæðisins er að miklu leyti byggður og telst ekki vera þróunarsvæði lengur (var hluti þróunarsvæðis í fyrra aðalskipulagi 2012-2024). Að stofni til er þar íbúðarbyggð á 2-7 hæðum auk kjallara og **inndreginnar þakhæðar** auk tveggja 11 og 12 hæða bygginga auk kjallara.

Deiliskipulag

Á lóðinni er í gildi deiliskipulag Glaðheima, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 10. nóvember 2009. Gerðar hafa verið 8 breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku, ein fyrir umrædda lóð dags. 15. desember 2015. Í þeirri breytingu fólst flutningur á innkeyrslu í bílakjallara og breyting á aðkomukóta. Einnig var heimilt að bæta við tveimur íbúðum. Lóðin er á reit tvö.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 2 Glaðheimar austurhluti - reitur tvö

Í 17. og 18. grein í almennum ákvæðum deiliskipulags fyrir reit tvö kemur eftirfarandi fram um svalalokanir:

17. SVALIR.
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.

18. ÞAKSVALIR.
Þaksvalir eru almennt heimilaðar á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni stendur 25 íbúða fjölbýlishús á 5 hæðum ásamt bílakjallara, byggt árið 2017. Efsta hæðin er inndregin á austur og vesturhlið hússins.



Mynd 3 Götumynd af ja.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Umsögn

Í aðalskipulagi er kveðið á um að efstu hæðir skuli vera inndregnar og skv. lið 18 í skipulagsskilmálum deiliskipulags er ekki heimild fyrir svalalokun á efstu hæðum. Svalalokun af þessu tagi myndi kalla á breytingu á aðalskipulagi og ennfremur er ekki talið æskilegt að veita fordæmi fyrir svalalokunum á efstu hæðum bygginga á svæðinu.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds er litið neikvætt á erindið og lagt til við byggingarfulltrúa að umsókn um byggingarleyfi verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa

Díana Berglind Valbergsdóttir
verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Auður Dagný Kristinsdóttir

Tími: 16.10.2025 9:38
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026