



Kópavogi, 23. febrúar 2026  
2602435/ KHK

## Skýjahvarf 1-9 og 11-19

### Umsögn um fyrirspurn

Vísað er til fyrirspurnar f.h. lóðarhafa, Skýjahvarfs 1-9 og 11-19 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs dags. 14. nóvember 2023 vegna ofangreindra lóða. Óskað er eftir því að byggja raðhús á einni hæð í stað tveggja.

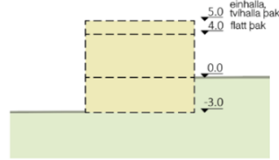


Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 16. október 2025 var tekið neikvætt í fyrirspurn eiganda lóðar Skýjahvarfs 11-19 þar sem óskað var eftir því að byggja raðhús á einni hæð að hluta út fyrir byggingareit, með vísan í umsögn, dags 16. október 2025.

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir raðhúsum (R-1) á lóðunum nr. 1-9 og 11-19 í Skýjahvarfi. Í skilmálum kemur fram raðhúsabyggð sé tveggja hæða.



Skilmálateikning R-1, tvær hæðir, felld að landi.



Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

Mynd 2. Skýringamynd úr gildandi deiliskipulag

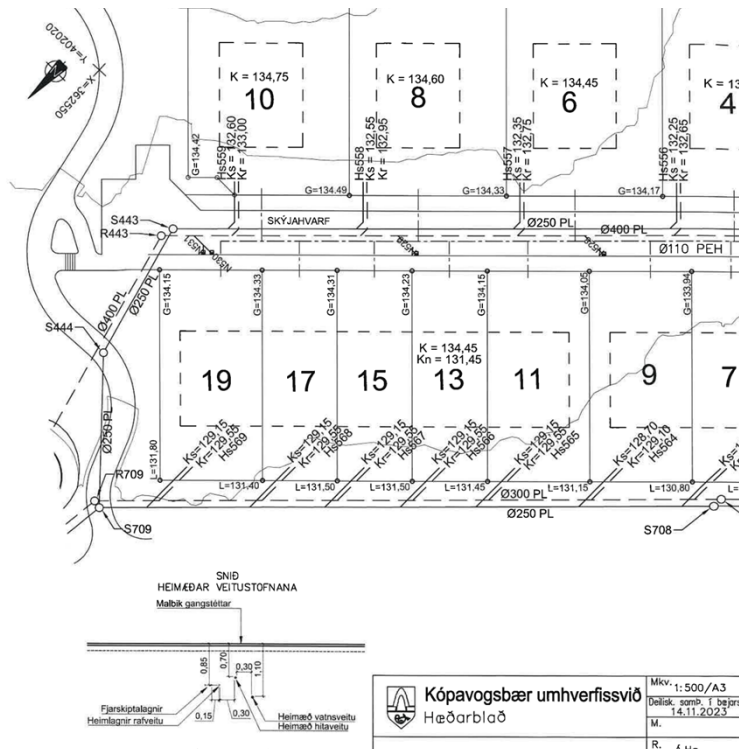
Í deiliskipulaginu kemur fram að öll stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við aðliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Þá er einnig kvöð um stakstætt lauftré framan við sérbýlishús, s.s. reyni, gullregn, álm, hlyn, hegg eða elri.

- Fyrir raðhús R-1 gilda eftirfarandi sérskilmálar:

*Raðhús R-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar*

Hæða- og mæliblað

Samkvæmt hæðablöðum dags. 17. september 2025 fyrir þessar lóðir er hæðarmunurinn innan lóðanna sem nemur um það bil 3 metrum.



Mynd 3. Hæðablað fyrir Skýjarharf í Vatnsendaharfi



## Fyrirspurn

Eigendur óska að byggja einnar hæða raðhús í stað tveggja hæða. Raðhús eru neðan við götu og skerðist götummynd ekki með því að hafa byggingar á einni hæð. Að auki liggja lóðirnar tvær saman og gangstígar sitt hvoru megin og engar aðliggjandi lóðir samsíða umræddum lóðum. Ástæða fyrir því að óskað er eftir því að byggja raðhúsin á einni hæð er sú að markaðshópur fyrir umræddar stærðir er töluvert stærri. Landmótun er öll innan lóðar og er garðmegin.

## Umsögn

Hæðarmunur innan umræddra lóða við Skýjahvarf er umtalsverður, eða allt að um 3 metrar samkvæmt gildandi hæðablöðum. Deiliskipulagið hefur tekið mið af þessum forsendum við mótun byggðar, stöllun húsa og landmótun svæðisins.

Í deiliskipulaginu kemur fram að vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Við hönnun húsa og lóða skal aðlaga byggingar að landhalla og miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð.

Þá ber einnig að líta til fordæmisgildis slíkra breytinga. Ef heimild verður veitt fyrir umræddri breytingu getur það skapað fordæmi fyrir sambærilegum breytingum á öðrum lóðum innan hverfisins, sem gæti leitt til þess að skipulagsleg heild byggðarinnar raskist enn frekar.

Skipulag er bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning hvað varðar framtíðarnotkun tiltekins svæðis og er almennt ætlaður langur gildistími. Hönnun og bygging mannvirkja byggir meðal annars á þeim forsendum sem fram koma í skipulagi og verður almenningur því að geta treyst því að festa sé í framkvæmd þess og að ekki sé vikið frá því nema veigamiklar ástæður liggi fyrir.

Með hliðsjón af framangreindu er litið neikvætt á að heimila umbeðnar breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr.1-9 og 11–19 við Skýjahvarf. .

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H Kristjánsdóttir  
Skipulagsfræðingur

