



Skýjahvarf 11-19

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Kópavogi, 16 október 2025
One 25091901/KHK

Leiðrétt umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. september 2025 var tekin fyrir fyrirspurn TAG teiknistofu, dags. 15. september 2025. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. október 2025 var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. s.d. og var fyrirspurnin afgreidd neikvætt hvað varðaði byggingu út fyrir byggingarreit, en ekki gerð athugasemd við að sótt yrði um breytingu á deiliskipulagi til að heimila einna hæðar hús í stað tveggja hæða.



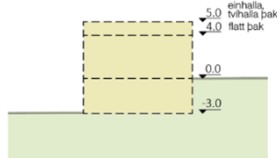
Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir raðhúsum (R-1) á lóðunum nr. 11–19 í Skýjahvarfi. Í skilmálum kemur fram um raðhúsabyggð sé tveggja hæða. Fyrir raðhús í Skýjahvarfi 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.“ Bls 74



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



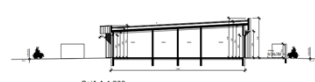
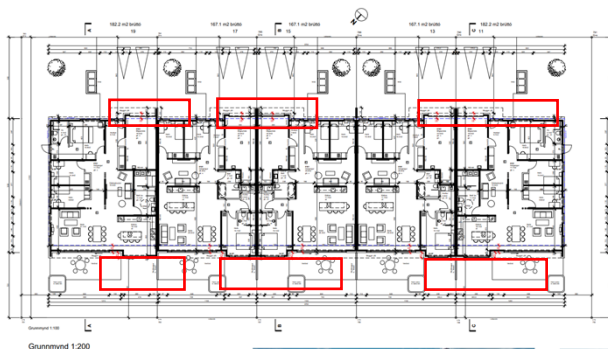
Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

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.

Fyrirspurn

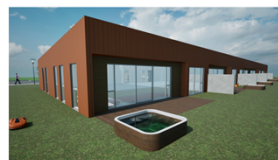
Í erindinu er spurst fyrir um hvort heimilað verði að víkja frá byggingarreit að hluta, um allt að 80 cm til norðvesturs (garðmegin) og aukalega 60 cm vegna útbyggingar og bílgeymslu á framhlið húss. Jafnframt er óskað eftir að heimila byggingu á einni hæð í stað tveggja.



Grunnmynd 1:200



Aðsóðamynd 1:1000



Fyrirspurn
Lýðandi 100 m² af byggingarreit 11-19 er tilvaldandi. Þetta er byggingarreit af hafi af mikið
sem hæðir með skilríkja byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
Lýðandi 100 m² af byggingarreit 11-19 er tilvaldandi. Þetta er byggingarreit af hafi af mikið
sem hæðir með skilríkja byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
Lýðandi 100 m² af byggingarreit 11-19 er tilvaldandi. Þetta er byggingarreit af hafi af mikið
sem hæðir með skilríkja byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00



Skjalnúmer 11-19 203 Kópavogsi
Fyrirspurn
Lýðandi 100 m² af byggingarreit 11-19 er tilvaldandi. Þetta er byggingarreit af hafi af mikið
sem hæðir með skilríkja byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
Lýðandi 100 m² af byggingarreit 11-19 er tilvaldandi. Þetta er byggingarreit af hafi af mikið
sem hæðir með skilríkja byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00
m 11.100 m² af byggingarreit 100 m². Hæðarkóti M10 0.00

Mynd 3. Fyrirspurnargögn, dags 15. September 2025



Umsögn

Í núverandi skilmálum er gert ráð fyrir tveggja hæða raðhúsum sem eru aðlöguð landinu á viðkomandi lóðum. Sú breyting sem óskað er eftir felur í sér frávik frá þessum skilmálum, bæði hvað varðar hæð byggingarinnar og staðsetningu hennar innan byggingarreitsins.

Slík frávik geta haft áhrif á heildaryfirbragð og útlit hverfisins, sem byggir á ákveðnum forsendum um útlit og umfang byggðar. Breytingin myndi raska þeirri heildarmynd sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.

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.

Í deiliskipulaginu er byggt á markmiðum aðalskipulags Kópavogs um að byggingarland fyrir íbúðarbyggð verði nýtt með hagkvæmum hætti og að hún falli vel að landslagi. Landhalli á svæðinu gerir það að verkum að lóðarstærð og stærð byggingarreita sérbýlishúsa miðast við að þau séu á tveimur hæðum til að tryggja hagkvæma landnýtingu og samhengi við umhverfið.

Með hliðsjón af framangreindu er litið neikvætt á að heimila umbeðnar breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 11–19 við Skýjahvarf. Mikilvægt er að halda í samræmi og heildarsvip hverfisins í samræmi við samþykkt deiliskipulag og tryggja að þróun byggðar fari fram innan þeirra marka sem sett hafa verið. Neikvætt er tekið í að byggingar fari út fyrir skilgreindan byggingarreit þar sem veiting heimildar til að víkja frá skilgreindum byggingarreit myndi skapa fordæmi fyrir sambærilegar beiðnir á öðrum lóðum innan hverfisins, sem gæti haft neikvæð áhrif á skipulagslega heild byggðarinnar.

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

