



Kópavogi, 12. mars 2026  
26011572/ FS

## Urðarhvarf 10

### Byggingaráform

#### Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfissráðs þann 2. febrúar 2026 voru lögð fram drög Brynjars Darra Baldurssonar dags. 19. janúar 2026 að byggingaráformum f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 10 við Urðarhvarf í samræmi við ákvæði í skipulagsskilmálum lóðarinnar. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Lóðarhafi óskaði eftir fundi með skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra í skipulagsdeild. Sjá meðfylgjandi fundargerð. Í kjölfar fundarins voru drög að byggingaráformum uppfærð í samræmi við það sem fram kom á fundinum. Uppfærð byggingaráform eru dags. 5. mars 2026. Heildarskipulag á svæðinu er deiliskipulag Vatnsendahvarfs dags. 25. september 2001 m.s.br.

Í breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 10 við Urðarhvarf, dags. 23. júní 2025, er kveðið á um að „áður en teikningar verða lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu er gerð krafa um að byggingaráform verði lögð fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að eftirfarandi viðmiðum og þeim skýringarmyndum og fyrirmyndum sem fylgja tillögunni.“

#### Gögn til yfirferðar

Uppfærð drög að byggingaráformum dags. 5. mars 2026 sem bárust skipulagsdeild í tölvupósti þann sama dag.

#### Viðmið

Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Urðarhvarf 10 eru sett fram eftirfarandi fimm viðmið.

1. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og taka mið af þeim dæmum sem sýnd eru á skýringarupprætti.
2. Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð.
3. Efnisnotkun ytrabyrðis skal að minnsta kosti vera tví- eða þrískipt og skal því breytt eftir 10-15 metra í lóðréttum flötum í útveggjum.
4. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Gatnaviðmið skulu vera í samræmi við ákvæði í greinargerð gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn 25.9.2001 m.s.br. og skulu lóðarhafar Urðarhvarfs 10, 12 og 14 hafa samráð um gatnagerð á lóðarmörkum og kostnað. Hönnun og efnisnotkun stoðveggja skal vera í samræmi við húsið á lóðinni og vera gert í samráði á lóðarmörkum.
5. Áhersla skal lögð á að verslunarhúsnæði bjóði upp á fjölbreytni og höfði til breiddarinnar í verslun og þjónustu.



## Umsögn

Viðmið 1: Skýringarmyndir á deiliskipulagsuppdrætti og á innsendum drögum að byggingaráformum eru sambærileg. Tekið er mið af skýringarmyndunum á skipulagsuppdrætti þó að útlit og staðsetning glugga eru öðruvísi á drögum að byggingaráformum en skýringaruppdráttum.

Viðmið 2: Ekki gerð athugasemd.

Viðmið 3: Ekki er augljóst að efnisnotkun ytrabyrðis sé breytt lóðrétt á 10-15 metra millibili og að það sé tví- eða þrískipt. Það er þó gert lárétt og er gert grein fyrir því á aðaluppdráttum, blaðsíða nr. 20. T.a.m. eykst breidd milli glugga því sem ofar dregur í húsinu. Á milli glugga eru sléttar 1mm. álplötur með hamraðri áferð, en milli hæða eru þverbönd úr 2mm. formbeygðu áli sem verða beygðar í ólíkar breiddir og dýpri til að skapa andstæðu við sléttu plöturnar á milli glugga.

Viðmið 4: Í greinargerð byggingarlýsingar segir um lóð og auglýsingaskilti:

Við útfærslu lóðar verði þess gætt þess að jarðvegur og grjót sem losnar vegna grafrar fyrir byggingu verði endurnýttur á lóð eins og kostur er. Sár verði lagfærð með grjóti, gróðri og torfi, gangbrautir og aðkoma verða hellulögð en aksturssvæði og bílastæði malbikuð. Auglýsingaskilti á lóð eru ekki heimiluð. Fyrirtæki skulu auglýsa þjónustu sína með baklýstum stafamerkingum sem staðsett verði á þverböndum byggingarinnar til suðurs og norðurs sbr. útlitstekningar. Bílastæði og akstursleiðir verði almennt upplýst með ljósastaurum en gönguleiðir verða upplýst með lágstemmdri lýsingu svo sem ljósapollum og innfældum lýsingum sem staðsett verða nálægt frágengnu yfirborði í/við þ.t.g. stoðveggi.

Lýsing, frágangur á gróðursvæði og göngusvæði er tilgreint en ekki ítarlega og er ítrekað að lögð skuli áhersla á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að þessum atriðum. Annars er ekki gerð athugasemd.

Viðmið 5: Ekki gerð athugasemd.

## Niðurstaða

Byggingaráformin fyrir Urðarhvarf 10 eru, í megin atriðum, metin í samræmi við skilmála deiliskipulags lóðarinnar, uppbrotið sem nefnt er í viðmiði númer 3 á að vera lóðrétt en er lárétt.

Lagt er til við skipulags- og umhverfisráð að litið verði jákvætt á framlögð og uppfærð byggingaráform dags. 5. mars 2026.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Freyr Snorrason  
Verkefnastjóri

