Skýjahvarf 11-19

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Kópavogi, 13 október 2025
One 25091901/KHK

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. september 2025 var tekin fyrir fyrirspurn TAG teiknistofu, dags. 15. september 2025, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs vegna lóðanna nr. 11–19 við Skýjahvarf. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

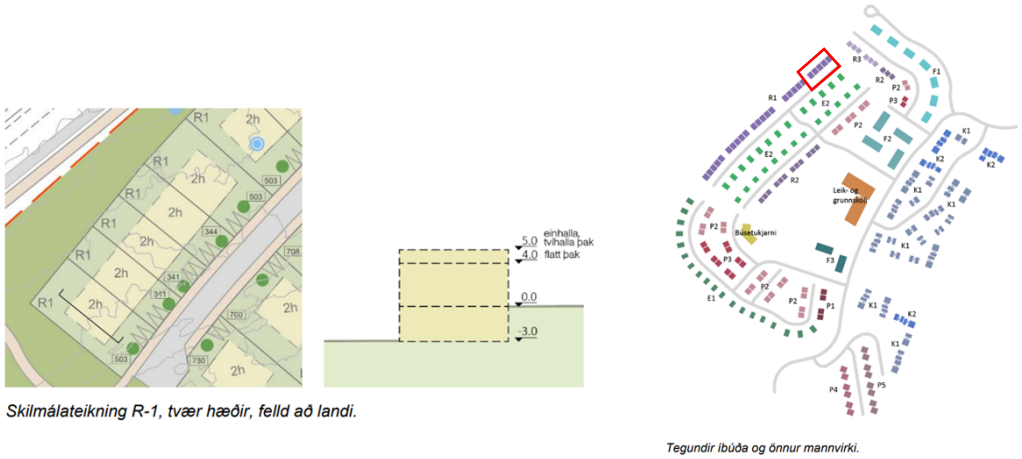


Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

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

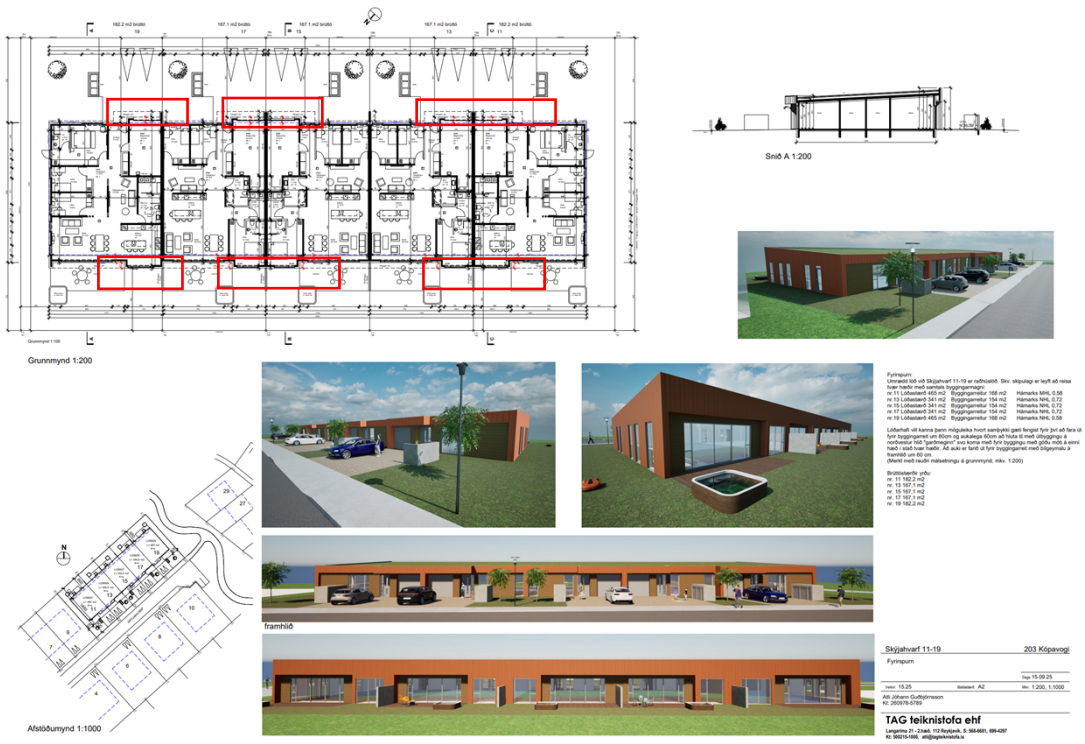


Mynd 2. Skýringamynd úr gildandi deiliskipulag

Í deiliskipulaginu kemur fram að öll stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi 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 er 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 (garðmeginn), og aukalega 60 cm vegna útbyggingar og bílgeymslu á framhlið húss. Jafnframt er óskað eftir að heimila byggingu á einni hæð í stað tveggja.



Mynd 3. Fyrirspurnargögn, dags 15. September 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsögn

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða raðhúsabyggð á svæðinu, sem skal aðlöguð landi og landhalla. Gert er ráð fyrir að byggðin sé ein hæð frá götu en tvær hæðir norðanmegin, til að taka upp landhallan. Tekið er fram að vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða og gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi.

Tillaga um byggingu einnar hæðar raðhúsa við Skýjahvarf 11-19 er ekki talin breyta ásýnd eða hafa áhrif á götumynd, þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir einnar hæðar hús frá götu. En bent er á mikilvægi þess að huga að frágang lóða og landmótun í landhalla. Skilmálar er um að öll stöllun lóðar verði gerð innan lóðar.

Bent er á að veiting heimildar til að víkja frá skilgreindum byggingarreit skapað fordæmi fyrir sambærilegar beiðnir á öðrum lóðum innan hverfisins, sem gæti haft neikvæð áhrif á skipulagslega heild byggðarinnar.

Með hliðsjón af framangreindu er ekki gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 11–19 við Skýjahvarf hvað varðar hæð húsanna. Þá er gengið útfrá því að unnið verður um halla lóðarinnar og öll stöllun verði innan lóðar. Hins vegar er litið neikvætt á að byggingar fari út fyrir afmarkaðan byggingarreit.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026