Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir.

Höfundur: Drífa Gústafsdóttir

Sent inn þann: 12.10.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Samkvæmt skipulagsskilmálum, Vatnsendi - Skipulagsskilmálar júlí 1996 sem gildir fyrir Dimmuhvarf skv. sérákvæði 3 stendur: a.m.k. 5 m skulu vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistarsvæðis. Ef hæð húss er á meiri en 5 m skal fjarlægðin aukast sem því nemur. Óljóst er á teikningu hversu margir metrar eru frá húsi að lóðarmörkum Dimmuhvarf 9A þar sem það vantar inn málsetningu frá suðvestur hlið hússins að lóðarmörkum Dimmuhvarf 9A en sú hlið á parhúsinu er 6,3 metrar.

Einnig hafa nærliggjandi lóðarhöfum ekki borist formlegur póstur um grenndarkynningu fyrir nýtt deiliskipulag.

Höfundur: Andri Már Helgason

Sent inn þann: 07.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Það virðist af gögnum sem hluti hússins eigi að byggjast út fyrir skilgreindan bygginarreit og þá nær lóðarmörkum nágranna en 5 m sem miðað er við. Af fenginni reynslu vill ég benda á nauðsyn þess að breytingar og framkvæmdir í kjölfarið séu gerðar í góðu samráði við aðliggjandi nágranna lóðarinnar og það virðist ekki hafa verið gert í þessu tilviki.

Höfundur: Þorsteinn Guðbrandsson

Sent inn þann: 08.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

- Að okkar mati finnst okkur það vera með ólíkindum að þessi breyting á deiliskipulagi hafi ekki verið kynnt okkur íbúum nærliggjandi lóða með grenndarkynningu eða öðrum beinum hætti. Það var fyrir algjöra tilviljun að okkur var bent á að þessi breyting stæði til og myndi snerta lóð okkar.

- Okkur var ljóst að á þessari lóð myndi á einhverjum tímapunkti rísa einbýlishús á tveimur hæðum, einsog fram kemur í skipulagsskilmálum. Þarna stendur til að auka byggingamagn með parhúsi sem færist nær lóðamörkum okkar eignar að Dimmuhvarfi 11c.

- Samkvæmt teikningu af skuggavarpi bendir þetta til að skuggi falli á lóð okkar þann 21.mars og 23.september kl.10. Þarna finnst okkur vanta inn nákvæmari lýsingar á skuggavarpinu í mars, apríl, maí, júlí og ágúst. Suðausturhluti lóðar okkar mun njóta skugga meira en ásættanlegt getur talist og takmarka nýtingu vegna birtuleysis.

- Eins finnst okkur ekki koma greinilega fram að fylgt sé sérákvæðum Skipulagsskilmála lið 3 um byggingarreit og stærð íbúðarhúsa. Þar kemur m.a. fram að ef hæð húss er meiri en 5 metrar, skal fjarlægð frá lóðarmörkum (5 m) aukast sem því nemur.

- Eigendur Dimmuhvarfs 11c

Höfundur: Guðmundur Kristinn Gíslason

Sent inn þann: 08.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Skipulagsforsendur við Dimmuhvarf
Dimmuhvarf er innan deiliskipulags Vatnsenda – Hvarfa. Deiliskipulaginu hefur verið breytt margsinnis vegna einstakra lóða, meðal annars fyrir Dimmuhvarf 9, 9a og 9b árið 2007. Heimildir til uppbyggingar eru því mismunandi eftir lóðum og ráðast af gildandi deiliskipulagi hverrar lóðar ásamt síðari breytingum. Lóðir við götuna eru misstórar, allt frá rúmum 600 m² upp í rúma 1.000 m² og stærri.
Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 eru skipulagsskilmálar bindandi ákvæði í deiliskipulagi, meðal annars um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form. Af því leiðir:

- **Byggingarreitur:** Bygging skal rúmast innan þess byggingarreits sem afmarkaður er á skipulagsuppdrætti lóðarinnar.
- **Fjarlægð frá lóðarmörkum:** Í skipulagsskilmálum fyrir Vatnsenda frá júlí 1996 segir að a.m.k. 5 m skuli vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar, og að fjarlægðin aukist sem nemur hæð húss umfram 5 m, ætti þetta hús þá að vera 7.6 metrum frá lóðamörkum að aftan.
- **Hæðafjöldi og byggingarmagn:** Hæðafjöldi, hámarkshæð og nýtingarhlutfall ráðast af skilmálum hverrar lóðar. Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls bygginga á lóð af flatarmáli lóðar. Lóðin er samkvæmt opinberum gögnum 912 fm.
- **Bílastæði:** Samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012 skulu bílastæði, komi ekki annað fram í skipulagi, vera á sem öruggustu svæði innan lóðar, og hönnun þeirra má ekki skapa hættu fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur. Samkvæmt viðmiðum sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vísar til skal dýpt bílastæða almennt vera a.m.k. 5,0 m og a.m.k. 6,0 m framan við innkeyrsluhurðir. Því miður hefur nú þegar verið leyft eitt parhús í Dimmuhvarfi sem er þó 14 metra frá götu og engar byggingar fyrir aftan það hús.

Samkvæmt lögum um mannvirki nr. 160/2010 verða byggingaráform ekki samþykkt nema fyrirhuguð mannvirkjagerð sé í samræmi við skipulagsáætlanir.
Víki fyrirhuguð bygging frá gildandi deiliskipulagi þarf að breyta því. Veruleg breyting skal auglýst, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, en óveruleg breyting skal grenndarkynnt, sbr. 2. mgr. 43. gr. og 44. gr. sömu laga. Einungis má víkja frá kröfu um grenndarkynningu þegar hagsmunir nágranna skerðast í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn, sbr. 3. mgr. 43. gr.

Höfundur: Magnús Arngrímsson

Sent inn þann: 08.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Til að fyrirbyggja ágreining síðar og aukið álag á Kópavogsbæ

Lóðarhafar Dimmuhvarfs 9A festu kaup á lóðinni fyrir nokkrum árum og hafa þegar lagt inn teikningar að tveggja hæða húsi. Fyrirhuguð bygging að Dimmuhvarfi 9 kemur því til síðar og eðlilegt er að hún taki mið af því sem þegar liggur fyrir. Húsið að Dimmuhvarfi 9A mun skyggja á garð Dimmuhvarfs 9 stóran hluta dags og árs samkvæmt þessum teikningum. Dimmuhvarf 9 virðist reist til sölu og væntanlegir kaupendur munu að líkindum ekki vita af þessu.

Undirrituð þekkja þetta af eigin raun. Þrátt fyrir bréf Kópavogsbæjar til fyrri eiganda og upplýsingar til fasteignasala var kaupendum víst ekki greint frá þeim skyldum sem fylgdu eigninni. Hættan er sú að óánægja kaupenda, sem ekki eru upplýstir við kaup, beinist að nágrönnum fremur en seljanda og getur þetta skapað ómælda vinnu fyrir Kópavogsbæ. Sú gæti orðið raunin með væntanlega eigendur Dimmuhvarfs 9 gagnvart lóðarhöfum Dimmuhvarfs 9A.

Framkvæmdir skuli gerðar í góðu samráði við aðliggjandi nágranna. Gott samráð verður þó ekki byggt á því að lóðarhafar Dimmuhvarfs 9A sitji uppi með afleiðingar þess að upplýsingar berist ekki kaupendum við sölu. Að öðrum kosti getur samráð fljótt orðið að einstefnu, þar sem nýir eigendur telja sig geta ráðið för en nágrannar sem enga sök eiga bera kostnaðinn.

Bílastæði og umferðaröryggi: Á teikningum eru bílastæði sýnd þannig að bílar standa út á götu. Slíkt á sér ekki hefð í götunni og er sérstaklega óheppilegt á þessum stað, þar sem gatan þrengist. Bílar sem standa út í götuna á þrengingu skerða vegsýn og aðgengi, geta skapað hættu fyrir akandi og gangandi vegfarendur og torvelda aðkomu sorphirðu-, snjómoksturs- og neyðarbíla.

Grenndarkynning og málsmeðferð: Eftir því sem undirrituðum er kunnugt hefur eigendum nærliggjandi fasteigna ekki borist tilkynning um grenndarkynningu vegna málsins.

Samkvæmt 2. mgr. 43. gr., sbr. 44. gr., skipulagslaga nr. 123/2010 skal fara fram grenndarkynning þegar gerð er óveruleg breyting á deiliskipulagi. Undanþága 3. mgr. 43. gr. á aðeins við þegar hagsmunir nágranna skerðast í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Að mati undirritaðra er það skilyrði ekki uppfyllt hér, sbr. 1. kafla.
Undirrituð treysta því að málið verði skoðað með hliðsjón af lögum um mannvirki nr. 160/2010.

Höfundur: Hulda Kristín Jónsdóttir

Sent inn þann: 08.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Vegna: Máls nr. 1090/2026, Dimmuhvarf 9 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Breytingar á deiliskipulagi sem hafa í för með sér skert útsýni eða aukna skuggamyndun geta haft veruleg áhrif á lífsgæði íbúa og verðmæti eigna. Þá er ljóst að umferðarálag í götunni mun aukast töluvert með við þessar breytingar en það er eitthvað sem gatan ber ekki. Við leggjumst gegn þessum áformum og finnst óboðlegt að íbúum nærliggjandi lóða sé ekki kynnt málið.

#11b

Höfundur: Dagur Benónýsson

Sent inn þann: 08.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026