



Dimmuhvarf 10

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

Kópavogi 19. febrúar 2025
Málsnr. 25012209

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfissráðs Kópavogs þann 17. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Erlings Proppé Sturlusonar dags. 25. janúar 2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 10 við Dimmuhvarf. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Í fyrirspurninni felst fjölgun íbúða á lóðinni. Í stað núverandi einbýlishúss verði níu íbúðir í tveimur raðhúsalengjum. Gert er ráð fyrir að húsin verði á tveimur hæðum og að hvert þeirra verði um 196 m² að flatarmáli.

Forsendur í aðalskipulagi Kópavogs.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði (OP-5.17, Dimma-vestur). Norðaustan lóðarinnar liggur áin Dimma innan svæðis sem nýtur hverfisverndar (HV-13, Dimma). Svæðið hefur verð skilgreint sem opið svæði / útivistarsvæði í aðalskipulagi a.m.k. frá árinu 1988.



Mynd 1 Af kortavef Kópavogsbæjar, landnotkun og takmarkanir. Febrúar 2025.

Lóðin Dimmuhvarf 10 er á svæði C-hluta náttúruminjasráðs og stefna Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir tillögur Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ)



frá 2018 að B- og C- hluta náttúruvinjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Náttúruvinjaskrá skiptist í þrjá hluta sem auðkenndir eru sem A, B og C-hluti. C-hluti er tillaga NÍ að skrá yfir náttúruvinjar sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða. Í lögum um náttúruvernd er lögð áhersla á að byggja upp skipulegt net verndarsvæða til að stuðla að vernd líffræðilegrar fjölbreytni, jarðfræðilegrar fjölbreytni landsins og fjölbreytni landslags.



Mynd 4-15. Tillaga NÍ (árið 2018) að C-hluta náttúruvinjaskrár. Aðrar náttúruvinjar, þ.e. landsvæði, náttúrumyndanir og lífverur, búsvæði þeirra, vistgerðir og vistkerfi sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða. Heimild: Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Náttúrufræðistofnun Íslands, NÍ.

Mynd 2 Skjaskot úr 4. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Tillaga NÍ að náttúruvernd.

Forsendur í deiliskipulagi

Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsenda sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 18. ágúst 1992. Árið 1994 var í bæjarstjórn Kópavogs samþykkt breyting sem náði til svæðisins við Dimmuhvarf og að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur. Í skipulagsskilmálum fyrir nýbyggingar á íbúðarsvæðum í landi Vatnsenda, dags. í júlí 1992 en breytt 1996, er kveðið á um að á einbýlishúsalóðum sé heimilt að byggja eitt einbýlishús ásamt bílageymslu. Á lóðum sem eru 1600 m² og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði ef sýnt er fram á að þau mannvirki falli vel að umhverfi og skipulagi lóðar.

Deiliskipulaginu hefur verið breytt fjórum sinnum á opnu svæði, var það gert á tveimur lóðum Dimmuhvarf 14 og Fornarhvarf 1. Ólíkt innkominni fyrirspurn báru deiliskipulagsbreytingar þess merki um að vera óverulegar viðbætur sem fólu í sér viðbyggingar eða hús á lóð til einkanota fyrir lóðarhafa.

Deiliskipulagsbreytingarnar voru eftirfarandi:

2001 var breyting gerð á Dimmuhvarfi 14 en þá var skilgreindur byggingarreitur fyrir bílskúr.

2005 var aftur gerð breyting þar sem heimilað var að reisa vinnustofu á lóðinni Dimmuhvarf 14.

Á lóðinni Fornarhvarfi 1 var gerð breyting á deiliskipulaginu árið 2017 til að koma fyrir sólskála og byggingu hesthúss eins og kveðið er á um í skipulagsskilmálunum.



Fornarhvarf 1 sótti aftur um breytingu 2019, þá um breytingu á legu sólskálans sem og litla viðbyggingu við norðurgafli hússins.



Mynd 3. Deiliskipulagið Vatnsendi - Hvörf - að Dimmu (stækkun svæðis) samþykkt 31. maí 1994

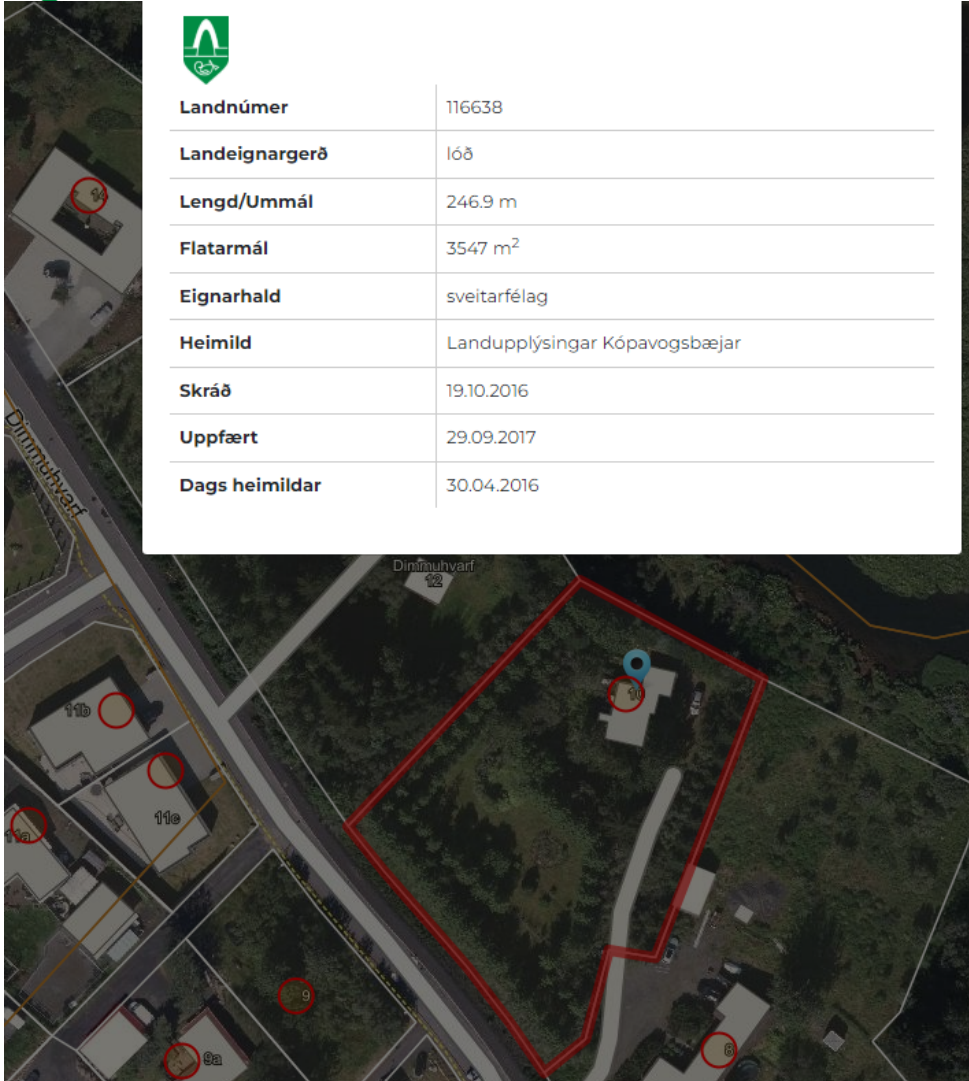
Dimmuhvarf 10. Núverandi staða á lóðinni.

Á lóðinni er skv. skráningu í fasteignaskrá einbýlishús byggt árið 1950, birt stærð er skráð 0 m². Engar teikningar aðrar en lagnateikningar eru til inn á kortavef Kópavogs undir Dimmuhvarf 10, ekkert mæliblað er til og engar teikningar af núverandi húsi. Skv. kortavefnum er þó lóðin 3547 m², sjá mynd 3. Lóðin var á eignarlandi í Vatnsendalandi til 1999, þegar eignarhald færðist yfir til Kópavogsbæjar í kjölfar eignarnáms. Var lóðin Dimmuhvarf 10 þar undir, áður þekkt sem Vatnsendablettur 98. Samkvæmt upplýsingum frá tæknideild umhverfissviðs Kópavogsbæjar eru flestar lóðirnar austan Dimmuhvarfs ekki með lóðarleigusamninga í gildi og því ekki til lóðarblöð, lóðarstærð sem birtist á kortavefnum er til viðmiðunar. Í afsalinu frá 1999 segir að Kópavogsbær taki yfir alla leigusamninga og lóðarleigusamninga. Þinglýsti samningurinn á lóðinni er frá 8. maí 1983 og þinglýstur 31. maí s.á., í þeim samningi er ekkert kveðið á um heimilt byggingarmagn eða aðra frekari uppbyggingu mannvirkja.





Landnúmer	116638
Landeignargerð	lóð
Lengd/Ummál	246.9 m
Flatarmál	3547 m ²
Eignarhald	sveitarfélag
Heimild	Landupplýsingar Kópavogsbæjar
Skráð	19.10.2016
Uppfært	29.09.2017
Dags heimildar	30.04.2016



Mynd 4. Lóðin sýnd með rauðum útlínum, svona er hún í dag eitt hús stendur innan lóðarinnar. Takmarkaðar upplýsingar eru til um það.

Innsend fyrirspurn með tillögu að lóðarplani

Lagt eru til 9 raðhús á lóðina, sjá mynd 5, hver um sig 196 m², annars vegar fjögur hús á sunnanverðri lóðinni með framhlið sem vísar í norðvestur og bakgarð í suðaustur, svo fimm parhús með framhlið í suðvestur og bakhlið í norðaustur. Sagt er að stærð lóðar sé 3750 m² og því sé nýtingarhlutfallið 0,47. Ný ökuleið er komið fyrir á austanvert á lóðinni og inn í hana miðja. Ósamræmi er hvað óðarstærðina varðar, fyrirspurnin segir hana vera 3750 m² en kortavefur bæjarins segir hana vera 3547 m² þar ber talsvert á milli, og miðað við þá lóðarstærð væri nýtingarhlutfallið komið í 0,50.



Almennar upplýsingar

Stærð einingar: 196m²

Heildar byggingarmagn á lóð: 1764 m²

Stærð lóðar: 3750 m²

Nýtingarhlutfall: 0,47

Mynd 5. Tillaga að húsagerð og lóðarskipulagi að Dimmuhvarfi 10.

Niðurstaða

Í markmiðum aðalskipulagsins fyrir opin svæði er lögð áhersla á að opin svæði verði ekki skert enda bjóði þau upp á umhverfisleg gæði, eru þau markmið sett fram í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði. Lóðin Dimmuhvarf 10 tilheyrði áður landi Vatnsenda en eignarhald fræðist til Kópavogsbæjar með afsali, dagsett í maí 1999. Í deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir breytingum á byggð sem þegar var til staðar á umræddu svæði austan Dimmuhvarfs. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið skilgreint sem opið svæði og hefur verið skilgreint sem slíkt frá árinu 1988. Ekki er gert ráð fyrir að breyta landnotkun svæðisins. Fjórar breytingar hafa verið gerðar á gildandi deiliskipulagi á opna svæðinu og voru það allar breytingar sem báru með sér að vera óverulegar viðbætur á lóð til einkanota fyrir lóðarhafa, þessi fyrirspurn sem hér um ræðir er allt annars eðlis. Lóðin er á C-hluta náttúruminjaskrár og almenn stefna aðalskipulagsins um að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir náttúruminjatillögur NÍ frá 2018. Einnig má benda á að hverfisvernd árinna Dimmu (HV-13) er alveg ofan í lóðarmörkunum. Markmið hverfisverndarinnar og C-hluta náttúruminjaskrár er að vernda lífríki Dimmu sem og verndun Elliðaár sem laxveiðiár.

Á skipulagstímabili gildandi aðalskipulags er gert ráð fyrir fjölgun íbúða um 1420 í bæjarhlutanum Vatnsenda. 500 íbúðir eru ráðgerðar í Vatnsendahvarfi, 900 íbúðir eru ráðgerðar í Vatnsendahlíð og áætlað er að íbúðum í landi Vatnsenda fjölgi um 20 á þegar deiliskipulögðu svæði. Dimmuhvarf 10 er ekki hluti af þessari áætluðu íbúðaruppbyggingu.

Framlögð fyrirspurn er ennfremur ekki í samræmi við byggðamynstur við Dimmuhvarf þar sem fyrir eru lóðir með einbýlis og parhúsum á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall lóða á landnotkunarsvæðinu opið svæði 5.17 austan við Dimmuhvarf, sjá mynd 1, er á bilinu 0,04 og 0,09 með meðaltalið 0,06. Nýtingarhlutfallið við Dimmuhvarf með lóðum bæði á opna svæðinu og á íbúðarsvæði er á bilinu 0,04 og 0,40 en meðaltalið er 0,16. Fyrirhugað nýtingarhlutfall á lóðinni við Dimmuhvarf 10 er áætlað 0,50 miðað við uppgafna lóðarstærð á kortavef Kópavogs, og er þá komið mjög hátt yfir



meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða við götuna Dimmuhvarf. Þá skal jafnframt tekið fram að fyrirkomulag fyrirhugaðra nýbygginga á lóðinni uppfyllir ekki gæði dvalarsvæða í rammaákvæðum gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Þar segir „gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.“ Dvalarsvæðin á innsendri tillögu eru staðsett norðarlega þar sem lítillar sólar nýtur.

Þá er það mat skipulagsdeildar að ekki séu forsendur til breytinga á landnotkun svæðisins austan Dimmuhvarfs.

Skipulagsfulltrúi lítur því neikvætt á framlagða fyrirspurn.

f.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

