



Kópavogi, 26. febrúar 2026
26011636/ FS

Dimmuhvarf 10

Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. janúar var lögð fram umsókn Bjarna Þorsteinssonar arkitekts dags. 20. janúar 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 10 við Dimmuhvarf um breytingu á deiliskipulagi. Í breytingunni felst að uppskipting lóðarinnar í tvær lóðir, hvor um sig 1773,5m² að flatarmáli. Einnig er óskað eftir breytttri aðkomu að lóðunum. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af lóðinni Dimmuhvarf 10 og sýnir landnotkun og takmarkanir í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Engar samþykktar teikningar, aðrar en lagnateikningar fyrir ofnakerfi, eru til fyrir húsið á lóðinni og ekkert mæliblað heldur. Samkvæmt fasteignaskrá HMS er húsið byggt árið 1950 en birt stærð er 0 m². Á kortavef Kópavogs er lóðin þó sögð vera 3547m².

Lóðin var á eignarlandi í Vatnsendalandi til 1999, þegar eignarhald færðist yfir til Kópavogsbæjar í kjölfar eignarnáms. Lóðin var 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. Það er hins vegar í gildi lóðarleigusamningur fyrir Dimmuhvarf 10. 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.



Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði (OP-5.17, Dimma-vestur). Um svæðið segir: „Svæði sem er vestan megin við Dimmu og liggur að Ögurhvarfi og að Elliðavatni. Innan svæðis eru Dimmuhvarf 4-14 og Fornahvarf 1-3. Innan svæðis liggja reiðstígar og þar er hluti af hverfisverndarsvæði, HV-13. Stærð: 7,35 ha.“ Norðaustan lóðarinnar liggur áin Dimma innan svæðis sem nýtur hverfisverndar (HV-13, Dimma). Um hverfisvernd Dimmu segir: „Efsti hluti Elliðaáa fyrir neðan stíflu við Elliðavatn og að Breiðholtsbraut heitir Dimma. Innan hverfisverndarsvæðisins (bæjarverndarsv.) er áin og umhverfi hennar. Markmiðið er að vernda lífríki hennar og vernda Elliðaár sem laxveiðiár. Stærð: 4,23 ha“

Dimmuhvarf 10 hefur verið staðsett á svæði sem hefur verið skilgreint opið svæði / útivistarsvæði í aðalskipulagi a.m.k. frá árinu 1988.

Lóðin er enn fremur innan þess svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) lagði til árið 2018 að færi á C-hluta náttúruvinnjaskrár. Stefna Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir tillögur Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) frá 2018 að B- og C- hluta náttúruvinnjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Náttúruvinnjaskrá skiptist í þrjá hluta sem auðkenndir eru sem A, B og C-hluti. C-hluti er tillaga NÍ yfir náttúruvinnjar 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.

Úr umsögn/stefnu Kópavogs í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, kafla 4.1.7:

Almennt er stefna aðalskipulags að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir tillögur NÍ (2018) að B- og C-hluta náttúruvinnjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Vísað er til markmiða í kafla 4.1.3 Óbyggð svæði en þar stendur m.a. „Óbyggð svæði verði metin með tilliti til aukinnar verndunar og metin með hliðsjón af greinum náttúruverndarlaga sem fjalla um sérstaka vernd tiltekinnar vistkerfa og jarðminja (61.gr.) og landslagsverndarsvæði (50.gr.).“ Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar og náttúruverndarnefnda (umhverfis- og samgöngunefndar) áður en veitt er framkvæmda- eða byggingarleyfi til framkvæmda sem hafa í för með sér rask á landslagsgerðum.



Mynd 2. Af kortavef Náttúruvinnjaskrár. Gula þekjan sýnir tillögu NÍ frá 2018 að náttúruvernd C-hluta náttúruvinnjaskrár. Lóð nr. 10 við Dimmuhvarf merkt bláum útlínun.



Forsendur í deiliskipulagi

Fyrir lóðina er í gildi [deiliskipulag Vatnsenda](#) sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 18. ágúst 1992. Árið 1994 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs [breyting á deiliskipulagi Vatnsenda](#) sem náði til svæðisins við Dimmuhvarf, bæjarvernduðu svæði við Dimmu og alveg að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur við Breiðholtsbraut. 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 Fornahvarf 1. Ólíkt innkominni fyrirspurn var ekki verið að fjölga íbúðum á lóðunum með þeim breytingum.

Deiliskipulagsbreytingarnar voru eftirfarandi:

1. 2001 var breyting gerð á Dimmuhvarfi 14 en þá var skilgreindur byggingarreitur fyrir bílskúr.
2. 2005 var aftur gerð breyting þar sem heimilað var að reisa vinnustofu á lóðinni Dimmuhvarf 14.
3. Á lóðinni Fornahvarf 1 var gerð breyting á deiliskipulaginu árið 2017 til að koma fyrir sólskála og byggingu hesthúss eins og kveðið er á um í skipulagsskilmálunum.
4. Fornahvarf 1 sótti aftur um breytingu 2019, þá um breytingu á legu sólskálans sem og litla viðbyggingu við norðurgafli hússins.

Umsókn um breytt deiliskipulag



Skýringarmynd:
Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021 Staðfest
28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Kópavogi, dags.

Aður D. Kristjánsson
skipulagsfulltrúi

VATSENDI-HVÖRF
DIMMUHVARF 10

Breyting skv. 2.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Greinargengi:

Vísad í gildandi deiliskipulag Vatnsendi-Hvörf (helli) Melahvarf, Grundahvarf, Breikuhvarf.
Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 29. október 1992. Ásamt gildandi skipulagsskilmálum sem samþykkt voru í bæjarstjórn Kópavogs þann 27. október 1992 og með breytingum 1996.

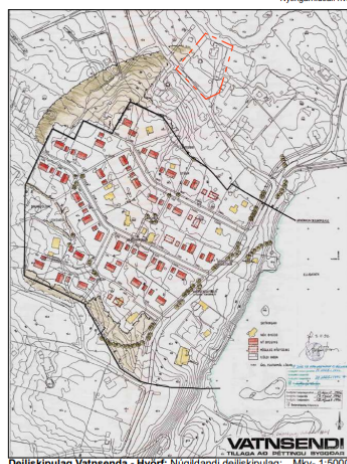
Ernig vísad í deiliskipulagsbreytingu Vatnsendi-Hvörf að Dimmu (stækkan svæðis) sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 10. mars 1994.
Landnotkun fyrir svæðið er skilgreind í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem opið svæði OP-5,17.
Forsendur fyrir breytingunni:
Við Dimmuhvarf 10 er íbúðarhús byggt um 1950. Lóðin var á eignarlandi í Vatnsendalandi til ársins 1990, og landið þá eignarhaldi löðanna yfir til Kópavogsbæjar í kjölfar eignarðans. Árið 1994, 5 árum fyrir er samþykkt deiliskipulagsbreyting um stækkan deiliskipulagssvæðis þar sem lóð Dimmuhvarfs 10 er hluti af deiliskipulagsbreytingunni.

Árið 1994 eða 1999 verður lóð Dimmuhvarf 10 hús af nágildandi deiliskipulagi og nágildandi deiliskipulagskilmálum.
Þar kemur fram að á hverri lóð má 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 þessi mannvirki falli vel að umhverfi og skipulagi lóðar.

Tilfaga að breyttu deiliskipulagi:

Í breytingunni felst að skipta upp lóð í tveir 1.773,5m² lóðir. Nöfnandi stærð lóðar er skráð 3.547m². Ekki hefur rétt meðlæð er til af lóð. Óskað er eftir breyta aðkomu að lóðum beint frá götu öðri. Nöfnandi aðkomu sem er í gegnum lóð Dimmuhvarfs 6. Bætur lóðir eru yfir 1600m² og eru þ.a.l. gjaldgengar skv deiliskipulagi að hafa hesthús ásamt hlöðu.

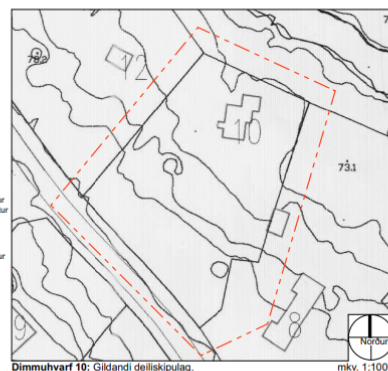
Nýjngarhlutfall hvort lóðar um sig verður 0,22.



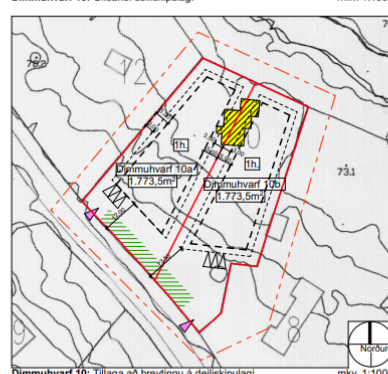
Deiliskipulag Vatnsenda - Hvörf: Nágildandi deiliskipulag: Mikv. 1:5000
Melahvarf, Grundahvarf, Breikuhvarf. Samþykkt í
Bæjarstjórn 29. október 1992



Deiliskipulagsbreyting Vatnsendi - Hvörf - að Dimmu
(stækkan svæðis):
Samþykkt í Bæjarstjórn 10. mars 1994

BREYTT DEILISKIPULAG
KYNNINGUPPDRATTUR

Dimmuhvarf 10: Gildandi deiliskipulag.



Dimmuhvarf 10: Tilfaga að breytingu á deiliskipulagi.



KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið / Skipulagsdeild

Kynning: Dátum 20. janúar 2026



Sótt er um að breyta deiliskipulagi lóðarinnar Dimmuhvarfs 10 og skipta lóðinni upp í tvær 1772,5m², í umsókninni segir að lóðin sé 3547m² að stærð en ekki er til neitt gildandi mæliblað fyrir lóðina eins og áður segir. Óskað er eftir að breyta aðkomu að lóðum og hafa þau beint frá götu, en núverandi aðkoma er í gegnum lóð Dimmuhvarfs nr. 8. Ekki er gefið upp neitt byggingarmagn á lóðinni en sagt er að nýtingarhlutfallið yrði 0,22. Miðað við uppgefna lóðarstærð og gefið nýtingarhlutfall verður hámarksflatarmál á byggingum innan lóðanna því um 390m², tekið er fram í greinargerð að áður nefnd heimild í deiliskipulagi fyrir lóðir yfir 1600m² að hafa hesthús og hlöðu myndu gilda á þessum tveimur lóðum.

Umsögn og niðurstaða

Markmið aðalskipulagsins gagnvart opnu svæði er áhersla á þau verði ekki skert, enda bjóði þau upp á umhverfisleg gæði. Þau markmið eru sett fram í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna nr. 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 Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á svæði sem er skilgreint sem opið svæði og hefur verið skilgreint sem slíkt frá árinu 1988. Ekki er gert ráð fyrir að breyta landnotkun svæðisins.

Nánast öll 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.

Í stækkuninni á deiliskipulaginu frá 1994 var ekki gert ráð fyrir breytingum á þeirri byggð sem var þegar til staðar við götuna Dimmuhvarf. 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. Þar var ekki verið að fjölga íbúðum. Litið hefur verið á byggðina á opna svæðinu sem víkjandi byggð, þar sem frekari uppbygging verði ekki heimiluð.

Umsóknin samræmist ekki landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem ekki er fyrirhugað að breyta, því er lagt til að umsókninni um breytt deiliskipulag verði hafnað.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

