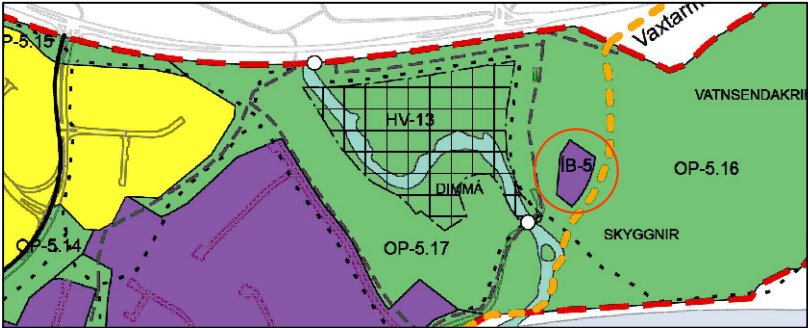
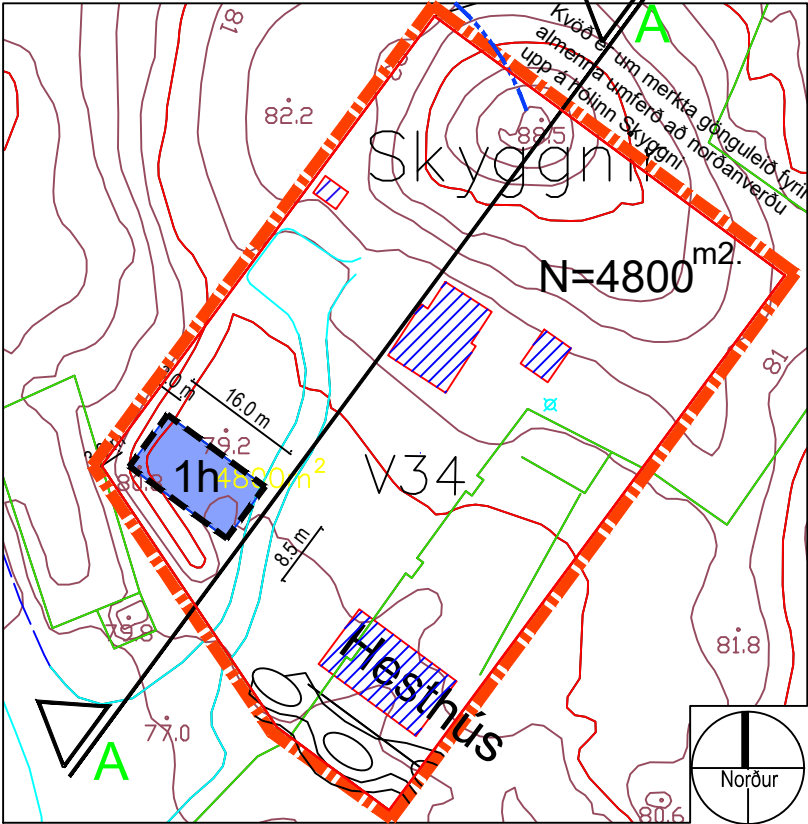
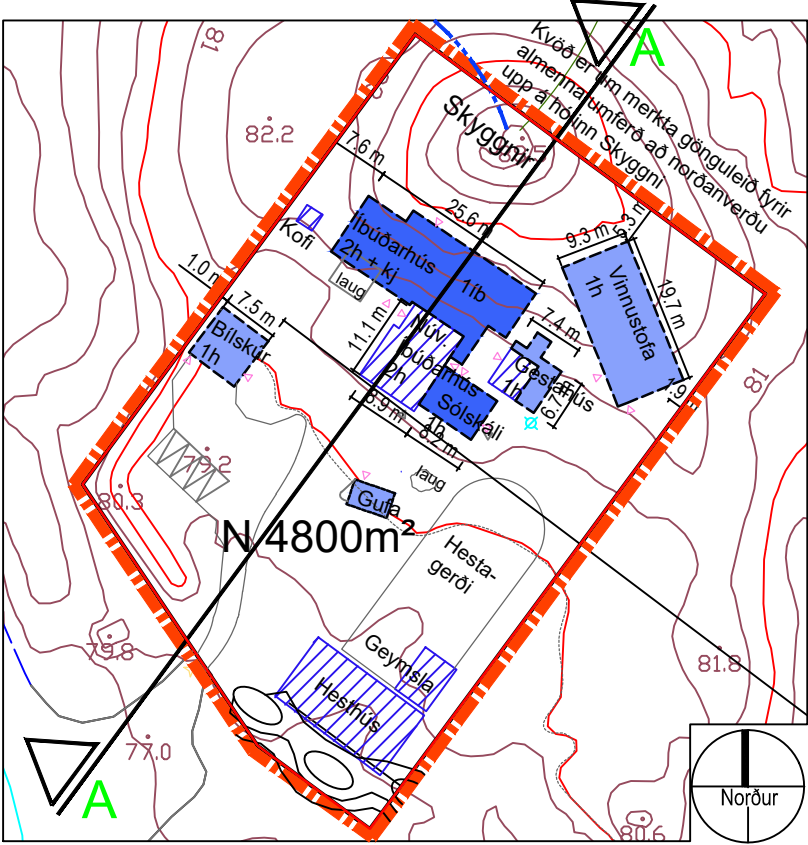




Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021



Gildandi deiliskipulag: VATNSENDI - Fornahvarf 10
Samþykkt í bæjarráði 9. október 2008 Mk.v. 1:1000



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Fornahvarf 10. Mk.v. 1:1000

VATNSENDI

Fornahvarf 10. Breytt deiliskipulag.

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 144, 19. júní 2023

one/23061397

Greinargerð:

Á lóðinni í dag er eitt íbúðarhús 144,6 m², geymsla 42,6 m² og hesthús 144 m². Samtals byggingarmagn á lóðinni 331,2m². Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 var samþykkt breytt landnotkun á lóðinni. Þar sem áður var skráð opið svæði var breytt í íbúðarsvæði. Umrædd breyting er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Í gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var m.s.br. í bæjarráði 9. október 2008 var heimilt að byggja og reka þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn. Húsnæðið skal vera léttbyggt (timbur) og auðflytjanlegt. Hámarks grunnflötur þess skal vera 136m² og hámarks hæð 5.5 metrar frá aðkomuhæð. Byggingarreitir þess er staðsettur á suð-vesturhorni lóðarinnar. Umrædd þjónustubygging hefur ekki verið byggð. Rök fyrir breytingunni eru óskir lóðarhafa að falla frá byggingu þjónustubyggingar.

Í breytingunni felst að fallið er frá að reisa umrædda þjónustubyggingu en í þess stað er gert ráð fyrir að stækka íbúðarhúsið um 467 m² til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt úti vaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubað og stækkun á sólskála. Ekki er verið að fjölga íbúðum. Áætlað er einnig að byggja 185,5 m² vinnustofu á norð-austur hluta lóðarinnar, tvöfaldan 56,3 m² bílskúr á suð-vestur hluta lóðarinnar og að breyta geymslu að hluta til í gestahús og stækka það um 5,4 m². Byggingarmagn á lóðinni mun aukast um 714,2 m² og mun því eftir breytingar verða um 1050 m². Lóðin er 4800 m² mun því nýtingarhlutfall á lóðinni hækka úr 0,07 í 0,22 við breytinguna.

Engin mengandi starfsemi er heimil á lóðinni. Gæta þarf eftir fremsta megni að mengandi efni berist ekki í rigningarvatn og þaðan út í ár og vötn. Fráveita á lóðinni skal vera leyst skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, í gr. 7.2. Áður en aðaluppdrættir eru lagðir inn til byggingarfulltrúa skal sýna með fullnægjandi hætti hvernig fráveitan verði leyst frá lóð. Skal sú útfærsla vera gerð í nánu samstarfi við framkvæmdadeild Kópavogsbæjar, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlits Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarnes.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

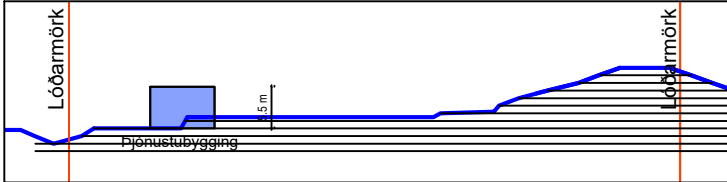
Það er mat skipulagsdeildar að áhrif breytingarinnar á umhverfið sé óveruleg og neikvæði áhrif minnki þar sem umferð að Fornahvarfi helst óbreytt eða minnkar þar sem fallið er frá áformum um að byggja þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn og ekki er verið að fjölga íbúðum.

Ferill málsins:

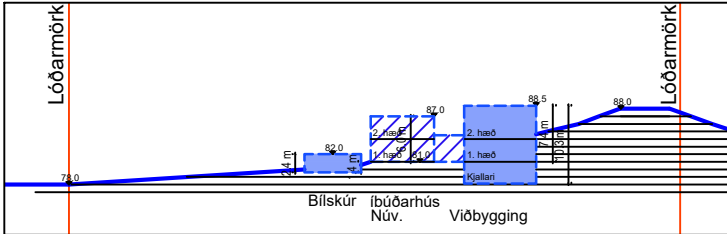
Á fundi skipulagsráðs 19. júní 2023 var lagt fram erindi Haldar Ingvarssonar arkitekts dags. 16. júní 2023 f.h. lóðarhafa, tillaga að breyttu deiliskipulagi á lóðinni að Fornahvarfi 10. Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 1 og 3 við Fornahvarf og nr. 2 við Dimmuvarf. Jafnframt skuli leita umsagna Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Skýringar:

- Byggingarreitir
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Kvæð göngustígs
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngustigur
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari
- Núverandi húsnæði
- Fyrirhugaðir byggingarreitir



Gildandi deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mk.v. 1:1000



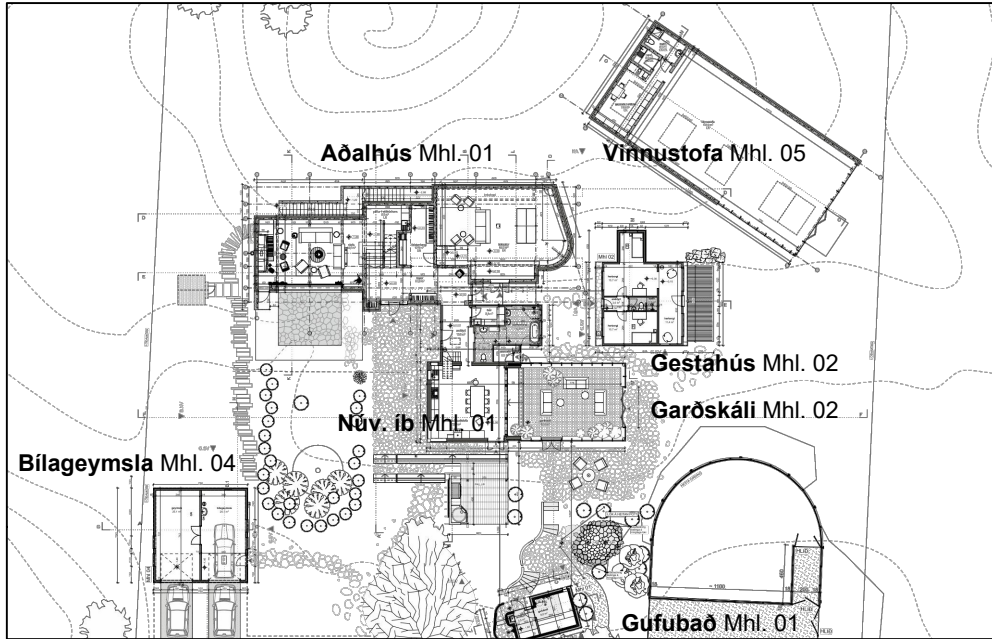
Tillaga - breytt deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mk.v. 1:1000

Kópavogi, dags.

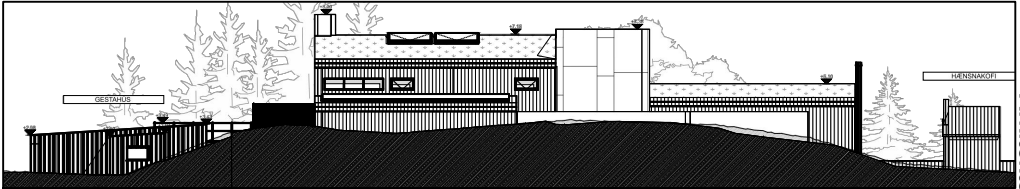
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi



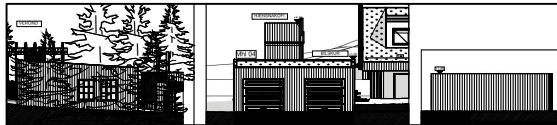
Skýringarmynd - horft yfir lóðina frá suð-vestri



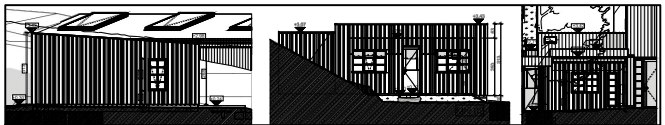
Skýringarmynd - grunnmynd 1. hæðar



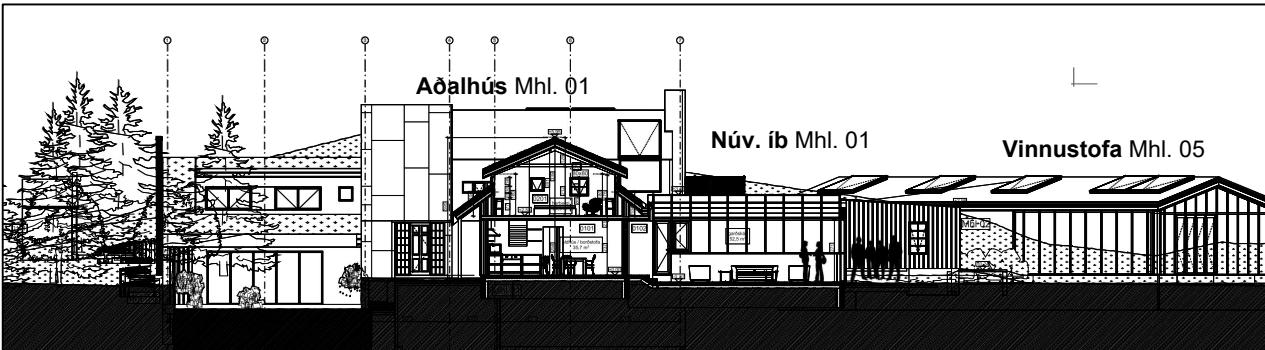
Skýringarmynd - útlit norð-austur



Skýringarmynd - bílskúr, útlit



Skýringarmynd - gestahús, útlit



Skýringarmynd - sneiðing í núverandi hús og útlit suð-vestur hlið