



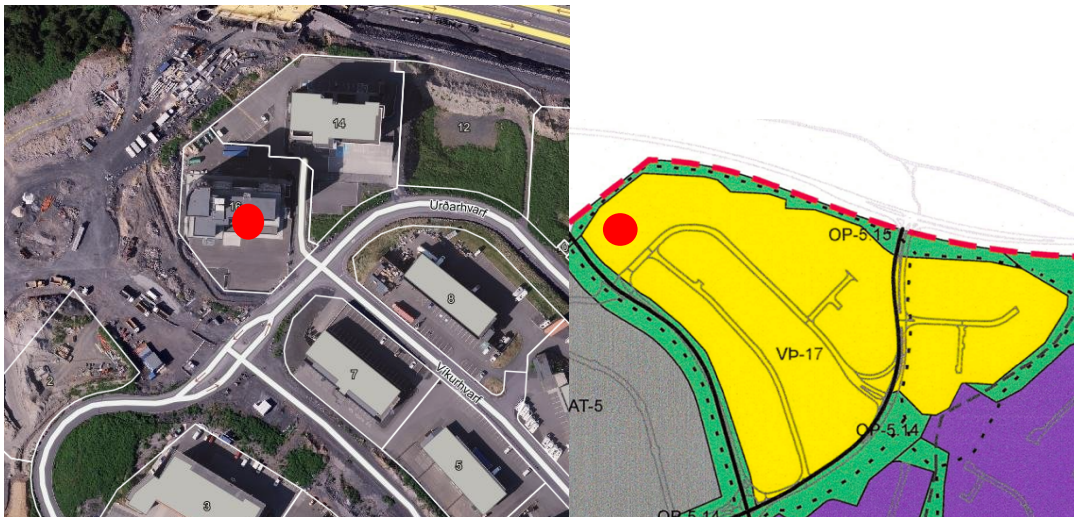
Kópavogi, 16. janúar 2026
25121767/ FS

Urðarhvarf 16

Fyrirspurn um breytta landnotkun

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseignir (FSRE) f.h. lóðarhafa, dags. 12. desember 2025 varðandi breytingu á landnotkun vegna lóðarinnar nr. 16 við Urðarhvarf. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.



Mynd 1. Loftmynd af Urðarhvarfi 16 og svæðið á aðalskipulagsupprætti. Merkt með rauðum punkti.

Lóðin nr. 16 við Urðarhvarf er 4.746m² að flatarmáli og á henni er átta hæða hús byggt árið 2023, 10.421,3m² að flatarmáli. Í fasteignaskrá HMS er notkun hússins skráð sem skrifstofuhús. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 25. september 2001 m.s.br.



Mynd 2. Ásýnd að Urðarhvarfi 16 frá götu.



Forsendur í aðal- og deiliskipulagi

Lóðin Urðarhvarf 16 er á skilgreindu verslunar og þjónustusvæði nr. 17 (Vb-17) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Skilgreining á verslunar- og þjónustusvæði er:

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c í skipulagsreglugerð, Verslun og þjónusta (VÞ)).

Í aðalskipulagi segir sérstaklega um Vb-17:

Vatnsendahvarf, Ögur- og Urðarhvarf: Svæði fyrir verslun og þjónustu í bland við athafnasvæði. Núverandi hlutfall verslunar og þjónustu miðað við athafnasvæði er 93% / 7% en verður 95% / 5%. Stærð: 16 ha.

[Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Vatnsendahvarf-Athafnasvæði sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 25. september 2001.](#) Átján breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu frá gildistöku, þar af tvær fyrir Urðarhvarf 16. [Samkvæmt deiliskipulagi](#) er heimild fyrir 7-8 hæða atvinnuhúsnæði með hámarks byggingarmagn 10.000m² að flatarmáli og nýtingarhlutfallið 2.08.

Fyrirspurn dags. 12 desember 2025

Þann 12. desember 2025 barst fyrirspurn frá Guðrúnu Svövu Kristinsdóttur sérfræðingi á framkvæmdasviði Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseignir (FSRE) f.h. lóðarhafa. Í fyrirspurninni var óskað eftir upplýsingum frá skipulagsfulltrúa hvað þyrfti til þess að breyta landnotkunarflokknum úr verslun- og þjónustusvæði í samfélagsþjónustu.

Er því vilji lóðarhafa og leigutaka hússins að breyta landnotkun úr verslun og þjónustu í samfélagsþjónustusvæði. Skilgreining á samfélagsþjónustu er eftirfarandi:

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. (gr. 6.2.d í Skipulagsreglugerð Samfélagsþjónusta (S)).

Skipulagsdeild óskaði eftir frekari gögnum um erindið og kjölfarið barst umhverfissviði Kópavogsbæjar bréf frá FSRE, dags. 8. janúar 2026, þar sem óskað er eftir afstöðu Kópavogsbæjar og leiðbeiningum um málsmeðferð vegna fyrirhugaðrar starfsemi hjúkrunarheimilis að Urðarhvarfi 16.

Óskað er eftir afstöðu Kópavogs um hvort að starfsemi hjúkrunarheimilis samræmist gildandi skipulagi og fá úrskurð Kópavogsbæjar hvort unnt sé að afgreiða nauðsynlegar breytingar á húsnæði á grundvelli breytts byggingarleyfis án þess að breyta deili- eða aðalskipulagi. Það er að breyta skráningu hússins í byggingarleyfi úr sjúkrahótel í hjúkrunarheimili þannig að hægt verði að skrá það í fasteignaskrá sem hjúkrunarheimili.

FSRE bendir á að samþykkt hafi verið byggingarleyfi fyrir breytingu á notkun hússins úr skrifstofum í sjúkrahótel. Ennfremur segir í bréfinu: „Með þeirri afgreiðslu hefur Kópavogsbær þegar lagt efnislegt mat á þjónustustarfsemi þar sem dvöl notenda er hluti af starfseminni, í samræmi við gildandi skipulagsheimildir. Breyting á notkun í hjúkrunarheimili er að þessu leyti efnislega sambærileg og felur ekki í sér grundvallarbreytingu á eðli notkunar, heldur nánari skilgreiningu innan sama þjónusturamma.“ Því óskar FSRE eftir afstöðu Kópavogsbæjar til þess hvort fyrirliggjandi starfsemi hjúkrunarheimilis að Urðarhvarfi 16 geti verið afgreidd á grundvelli breytts byggingarleyfis og uppfærðar fasteignaskráningar svo eftir atvikum leiðbeiningum um síðustu skref í málsmeðferð.

Tilgangur með því að breyta landnotkun er því að festa dvalarheimili/hjúkrunarheimili í sessi á lóðinni en ekki sjúkrahótel eða annarskonar skammtíamavistun fyrir sjúklinga eins og áður hafði verið rætt.



Umsögn og niðurstaða

Á fundi skipulagsráðs dags. 16. desember 2024 samþykkti ráðið umsögn skipulagsfulltrúa varðandi fyrirspurn FSRE um hvort skammtímaúrræði fyrir sjúklinga og sjúkrahótel myndi rúmast innan núverandi landnotkunar á svæðinu og talið vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Á deiliskipulagssvæðinu sem nær yfir VP-17 og hluta af OP-5.15 er starfrækt heilbrigðisþjónusta í Urðarhvarfi 14 og 8 sem og gististarfsemi í Urðarhvarfi 2 og 4. Starfsemi sjúkrahótel er að mörgu leyti sambærileg þessari starfsemi. Það var niðurstaða skipulagsfulltrúa að sjúkrahótel væri í samræmi við skipulag svæðisins.

Í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa veitti byggingarfulltrúinn í Kópavogi byggingarleyfi, dags. 16. desember 2025, á grundvelli þess að verið væri „að breyta skrifstofum í sjúkrahótel“.

Skipulagsfulltrúi fellst ekki á rök FSRE um að starfsemi hjúkrunarheimilis sé í eðli sínu sú sama og sjúkrahótel. Sjúkrahótel felur í sér að fólk dvelji í húsinu í skemmri tíma. Með því að heimila hjúkrunarheimili er fallist á að fólk geti haft á svæðinu fasta búsetu, geti skráð lögheimili sitt í húsinu og hafi þar langtímadvöl.

Ástæða þess að litið var jákvætt að heimila sjúkrahótel var að úrræðið væri einungis skammtíma úrræði og yrði ekki að dvalarheimili þar sem fólk myndi dvelja til lengri tíma. Staðsetning lóðar hentar illa fyrir fasta búsetu. Lóðin er í nálægð við athafnasvæði og í nánd við nýjan Arnarnesveg sem nú er í byggingu og tengist við Breiðholtsbraut. Nálægð við Arnarnesveg og Breiðholtsbraut er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á hljóðvist sem ekki hefur verið skoðuð í samræmi við að á svæðinu yrði föst búseta en ólíkar kröfur eru um hljóðvist eftir því hvaða starfsemi er fyrirhuguð. Einnig sem skortur er á dvalasvæðum og lítill gróður á svæðinu.

Rekstur hjúkrunarheimilis á lóðinni er ekki í samræmi við markmið um heilnæmt umhverfi fyrir viðkvæma hópa. Lóðin er ekki á heppilegum stað fyrir langtímaúrræði og búsetu sjúklinga, því er litið neikvætt á að breyta landnotkun á lóðinni og að heimilt verði að skrá húsnæðið sem hjúkrunarheimili.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

