



Dimmuhvarf 10

Fyrirspurn um breytta landnotkun

Kópavogi, 29. ágúst 2025

Umsögn

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Kópavogs þann 18. ágúst 2025 var lögð fram fyrirspurn Bjarna Óskars Þorsteinssonar arkitekts f.h. lóðarhafa dags. 15. júlí 2025 um breytingu á landnotkun á lóðinni nr. 10 við Dimmuhvarf. Ástæða fyrirspurnar um breytta landnotkun á lóðinni eru áform lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að henni verði skipt í tvær einbýlishúsalóðir.

Forsendur í aðalskipulagi Kópavogs.

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. Innan svæðis liggja einnig reiðstígar. 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“

Svæðið hefur verið skilgreint sem opið svæði / útivistarsvæði í aðalskipulagi a.m.k. frá árinu 1988.



Mynd 1 Af kortavef Kópavogsbæjar, landnotkun og takmarkanir.



Lóðin Dimmuhvarf 10 er innan þess svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) lagði til árið 2018 að færi á C-hluta náttúruminjaskrár. 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 náttúruminjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Náttúruminjaskrá skiptist í þrjá hluta sem auðkenndir eru sem A, B og C-hluti. C-hluti er tillaga NÍ að skrá yfir náttúruminjar 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 náttúruminjaskrár 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 Mynd af kortavef Náttúruminjaskrár. Gula þekjan sýnir tillögu NÍ frá 2018 að náttúruvernd C-hluta náttúruminjaskrár. Lóð nr. 10 við Dimmuhvarf merkt bláum útlínum.

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 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 með þessum 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.



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

Dimmuhvarf 10. Núverandi staða.

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, sjá mynd 4.



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 er sýnd með rauðum útlínun og upplýsingar um hana að ofan. Eitt hús stendur á lóðinni sem takmarkaðar upplýsingar eru til um.

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. 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.

Innsend fyrirspurn

Fyrirspurn til Skipulagsráðs Kópavogs varðandi breytingu á aðalskipulagi Kópavogs

Fyrir hönd eigenda fasteignarinnar að Dimmuhvarfi 10, er hér með lögð fram fyrirspurn um möguleika á breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, með því markmiði að lóðin Dimmuhvarf 10 verði skilgreind sem hluti af íbúðarbyggð í stað þess að vera flokkuð sem opið svæði (OP-5.17, Dimma-vestur), samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2019-2040.

Fasteignin:

- Á lóðinni er nú um 80 m² timburhús, byggt um 1950. Höfundur húsins er óþekktur.
- Húsið stendur norðanvert á lóðinni sem er skráð 3.547 m² að stærð.
- Lóðin er í dag skráð sem opið svæði, samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, undir svæðisheitið OP-5.17 Dimma-vestur.

Eldri aðalskipulög Kópavogs:

- Í aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008 var hluti lóðarinnar merktur sem blönduð byggð og hinn hlutinn sem útivistarsvæði.
- Í aðalskipulagi 1992-2012 var öll lóðin merkt sem opið svæði.
- Í aðalskipulagi 2002-2012 var hún skráð sem óbyggt svæði.
- Í aðalskipulagi 2012-2024 og áfram í núverandi skipulagi er lóðin aftur skráð sem opið svæði.

- Frá aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 og til núverandi aðalskipulags hefur svæði í kringum Dimmu verið flokkuð undir hverfisvernd (áður bæjarvernd)
- Í öllum aðalskipulögum síðan þá hafa skil opinna svæða/óbyggðra svæða og hverfisverndarsvæða legið við lóðarmörk Dimmuhvarfs 10.



Aðalskipulag Kópavogs 1988-2008



Aðalskipulag Kópavogs 1992-2012



Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012



Skilgreining á landnotkun samkvæmt aðalskipulagi:

- Öbyggð svæði eru svæði án mannvirkja, eingöngu ætluð til útivistar eða gróðursetningar. Þar er almennt ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð né deiliskipulagi.
- Opin svæði eru aðallega ætluð fyrir útivist, leiksvæði, ræktun og íþróttastarfsemi, en fela í sér mannvirki og þjónustu sem tengjast útivist.

- Þar sem Dimmuhvarf 10 er bæði með húsnæði og afmörkuð lóð, telja eigendur að lóðin falli utan við skilgreiningu opinna svæða og eigi heldur betur heima innan íbúðarbyggðar samkvæmt landnotkun.

Umhverfisverndarsjónarmið:

- Eigandi er meðvitaður um að lóðin liggur innan svæðis sem er hluti af C-hluta náttúruminjasráð Náttúrufræðistofnunar Íslands, og að bæjarstefna gerir ráð fyrir að framkvæmdir innan slíkra svæða séu takmarkaðar en engu að síður ætti þá það sama að ganga yfir alla sem eru innan þess svæðis sem náttúruminjaskrá hefur afmarkað.
- Eigandi undirstrikar að allar hugsanlegar framkvæmdir yrðu gerðar með aðgát, með náttúruvernd og sjálfbærni að leiðarljósi, og innan eðlilegra og skynsamlegra marka.

Með hliðsjón af ofangreindu er þess óskað að Skipulagsráð Kópavogs taki til skoðunar að breyta aðalskipulagi þannig að lóðin Dimmuhvarf 10 verði flokkuð sem íbúðarsvæði í stað þess að tilheyra opnu svæði.
Beiðnin byggist á þeirri staðreynd að þar er þegar uppbyggt mannvirki, lóðin er afmörkuð og ekki aðgengileg öllum, og hún uppfyllir ekki þau skilyrði sem skilgreiningar opinna svæða gera ráð fyrir samkvæmt skipulagsreglugerð. Það er jafnframt ósamræmi í núverandi flokkun miðað við raunverulega nýtingu og notkunarmöguleika svæðisins.

Eigandi óskar jafnframt eftir að fá viðræða þá hugmynd við skipulagsráð Kópavogs að breyta deiliskipulagi lóðarinnar að Dimmuhvarfi 10 í framhaldi. Hugmyndin felur í sér að lóðinni verði skipt í tvær minni lóðir til samræmis annarra stærða í skráðri íbúðarbyggð. Verður lóðin jafnframt minnkuð frá núverandi stærð. Á sunnanverðum hluta lóðarinnar yrði komið fyrir gönguleið og dvalarsvæði sem tengist áframhaldandi stigakerfi í nágrenninu. Þá yrði núverandi aðkoma að lóð, sem í dag liggur um nágrannalóð, endurskoðuð og færð þannig að sjálfstætt aðgengi yrði tryggt.

Í stað þess að hafa eina lóð væri gert ráð fyrir tveimur lóðum, og hluti núverandi lóðar fengi það hlutverk að hýsa stig og dvalarsvæði til útivistar.

Eigandi leggur áherslu á að hugmyndin sé sett fram af virðingu fyrir umhverfi, náttúruvernd og ásynd svæðisins, með það að markmiði að tryggja jafnvægi milli hagsmuna einkaaðila og almennings, og samræmast stefnu Kópavogsbæjar um vistvæna þróun.

Með fyrirfram þökk.



Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024



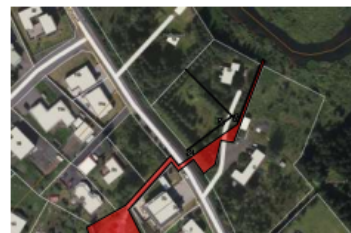
Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040



C svæði náttúruminjaskrár



Hugmynd hönnuðar um gönguleið



Hugmynd hönnuðar um skiptingu lóðar

Í ofangreindri fyrirspurn er spurst fyrir um að breyta landnotkun á lóðinni Dimmuhvarf 10, og þar með breyta aðalskipulagi, sem og að breyta deiliskipulagi lóðarinnar og skipta henni upp í tvær smærri lóðir með einbýlishúsi á hvorri lóð fyrir sig. Lóðin yrði einnig minnkuð til að gera göngustíg að Dimmu. Ekkert byggingarmagn er gefið upp í fyrirspurninni.

Röksemd í fyrirspurn fyrir að breyta landnotkun:

Eigandi er meðvitaður um að lóðin liggur innan svæðis sem er hluti af C-hluta náttúruminjaskrár Náttúrufræðistofnunar Íslands, og að bæjarstefna gerir ráð fyrir að framkvæmdir innan slíkra svæða séu takmarkaðar en engu að síður ætti þá það sama að ganga yfir alla sem eru innan þess svæðis sem náttúruminjaskrá hefur afmarkað.

Eigandi undirstrikar að allar hugsanlegar framkvæmdir yrðu gerðar með aðgát, með náttúruvernd og sjálfbærni að leiðarljósi, og innan eðlilegra og skynsamlegra marka.

Með hliðsjón af ofangreindu er þess óskað að Skipulagsráð Kópavogs taki til skoðunar að breyta aðalskipulagi þannig að lóðin Dimmuhvarf 10 verði flokkuð sem íbúðarsvæði í stað þess að tilheyra opnu svæði. Beiðnin byggist á þeirri staðreynd að þar er þegar uppbyggt mannvirki, lóðin er afmörkuð og ekki aðgengileg öllum, og hún uppfyllir ekki þau skilyrði sem skilgreiningar opinna svæða gera ráð fyrir samkvæmt skipulagsreglugerð. Það er jafnframt ósamræmi í núverandi flokkun miðað við raunverulega nýtingu og notkunarmöguleika svæðisins.



Umsögn og 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. 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.

Með vísan í framangreinda umfjöllun og fyrri umsögn dags. 19. febrúar 2025 um fyrirspurn lóðarhafa um breytta landnotkun er litið neikvætt á framlagða fyrirspurn.

F.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
verkefnastjóri

