

Umsögn skipulagsdeildar

Fornahvarf 10. Breytt deiliskipulag

ONE: 23061397

Dags. 16. júní 2023.

Lýsing:

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina Fornahvarf 10. Á lóðinni í dag er íbúðarhús 144,6 m², geymsla 42,6 m² og hesthús 144 m², samtals byggingarmagn á lóðinni 331,2 m². Í breytingunni felst að stækka íbúðarhúsið um 467 m² til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt úti sundlaug að sunnanverðu og áorðnar breytinga þar með talið nýtt gufubað og stækkun á sólskála. 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 gestahúsi og stækka það um 5,4 m². Byggingarmagn á lóðinni eykst um 714,2 m² og mun því eftir breytinguna verða um 1050 m². Lóðin er 4800 m² mun því nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,07 í 0,22 við breytinguna. Meðfylgjandi eru uppdættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 10. janúar 2023 ásamt skýringarmyndum dags. 31. mars 2023.

Samanburðartafla – stærðir:

	Lóð m²	Bílskúr m²	Hesthús m²	Geymsla m²	Vinnustofa m²	Íbúð m²	Byggingarm. samtals m²	Nýtingarh.
Fornahvarf 10 f. br.	4800	-	144	42,6		144,6	331,2	0,07
Fornahvarf 10 e. Br.	4800	56,3	144	48	185,5	616,1	1050	0,22
aukning	-	56,3	-	5,4	185,5	467	714,2	0,15



Skýringarmynd – samanburður núverandi og tillaga

**Land og umhverfi:**

Fornahvarf 10 er 4800 m² lóð sem liggur á svæði norðan megin við Elliðavatn og austan megin við Elliðaá (Dimma) þar sem er í gildi deiliskipulags áætlun, Vatnsendi – Vbl. 34. Fornahvarf 10 (Skyggni) samþykkt af bæjarráði 9. Október 2008 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. febrúar 2009. Lóðin er hluti af eignarlandi í eigu Krístrúnar Ólafar Jónsdóttur, sem gerir ekki athugasemdir við tillöguna. Lóðin er umlukin náttúrusvæði þar sem eru skilgreind hin ýmsu hverfisvernduð og friðlýst svæði. Inná lóð Fornahvarfs 10, norður horni, er toppurinn á hólnum Skyggir. Á gildandi aðaluppdráttum frá 1999 stendur skýrt „kvöð er um merкта gönguleið fyrri almenna umferð að norðanverðu upp á hólinn Skyggir.“ Í tillögunni er sú kvöð óbreytt en áætlað að byggja nær hólnum, bæði með nýju íbúðarhúsi og vinnustofu.

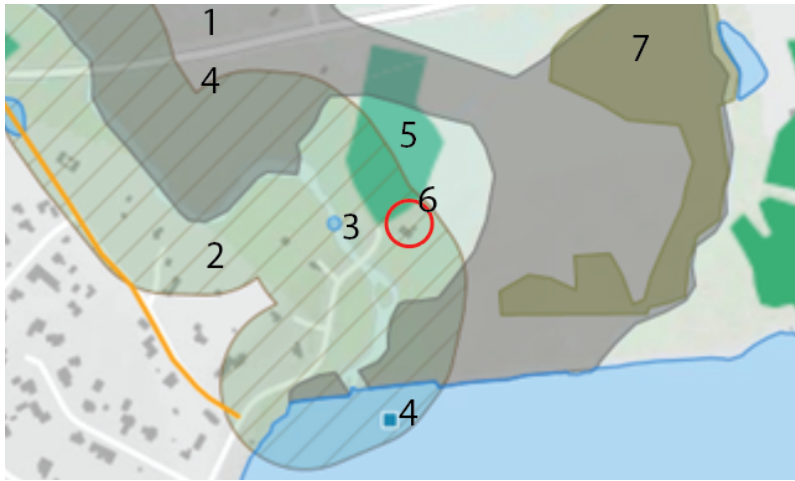
Nýtingarhlutfall á næstu lóðum. Engar lóðir eru aðliggjandi en nokkrar sem liggja vestan megin við Elliðaá (Dimma).



Heimilisföng	Lóð m ²	Bílskúr m ²	Hesthús	Geymsla	vinnustofa	Íbúð m ²	Byggingarm. samtals m ²	Nýtingarh.
Fornahvarf 1	5610	-	-	-	110,4	149,6	260	0,05
Fornahvarf 3								Gögn vanta
Fornahvarf 10 f. br.	4800	-	144	42,6		144,6	331,2	0,07
Fornahvarf 10 e. Br.	4800	56,3	144	48	185,5	616,1	1050	0,22
Dimmuhvarf 2 - sambýli	3638	0				-	483,7	0,13
Dimmuhvarf 4	3000	51,7				150,7	202,4	0,07
Dimmuhvarf 8	2900	50,8				137,2	188	0,06
Dimmuhvarf 10								Gögn vanta



Náttúrusvæði og friðlýsingar



1. **Nútímahraun** Gögn frá Náttúrufræðistofnun – Lög um náttúruvernd, 61. Gr.
Leitahraun, Svínahraun, Elliðavogshraun
Eldstöð: Brennisteinsfjöll
2. **Elliðaárdalur.** Gögn frá Umhverfisstofnun - Náttúruminjasrá (C), svæði nr. 124
Texti úr greinagerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, bls. 93. Tafla 4-5. yfirlit yfir aðra náttúruvernd. ÖN-1.
Aðrar náttúruminjar Elliðaárdalur.
Elliðaárdalur er í lögsögu Reykjavíkur og Kópavogs. Svæðið (nr.124) sem er á náttúruminjasrá er vatnasvið Elliðaáa í Elliðaárdal, frá upptökum í Elliðavatni allt til ósa. Svæðið státar af fjölbreyttu náttúrufari og er kjörið útivistarsvæði í þéttbýli. Svæðið er ekki merkt í uppdrætti (sem ÖN) en bent er á að svæðið þetta er hverfisverndað í aðalskipulagi Kópavogs HV-13, Dimma. Sjá töflu í kafla 4.1.8 Hverfisverndarsvæði.
3. **Fossar / Flúðir** Gögn frá Náttúrufræðistofnun – Lög um náttúruvernd, 61. Gr.
4. **Fornleifaskrá Kópavogs**, endurskoðuð 2020:
Tvær fornleifar eru skráðar í fornleifaskrá Kópavogs sem var endurskoðuð 2020. Nr. 40 og 41 eru vað yfir ánnu Dimmu, staðsetningar ónákvæmar.
5. **Skógar** Gögn frá Náttúrufræðistofnun – Lög um náttúruvernd, 61. Gr.
Norðan-vestur við lóðina er samkvæmt Skógræktinni mikilvægt svæði með sérstæðum og vistfræðilegum birkiskóg – Ræktaður skógur 0-15 ára.
6. **Fornahvarf 10**
7. **Lítt raskað votlendi** Gögn frá Náttúrufræðistofnun – Lög um náttúruvernd, 61. Gr.

Fráveita:

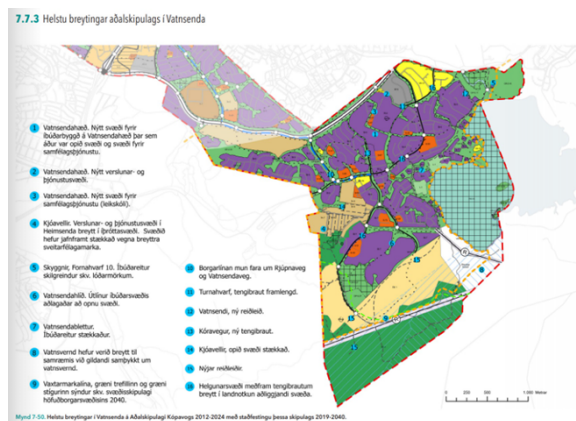
Núverandi byggingar eru tengdar við 3.600 lítra rotþró og ekki tengd við fráveitukerfi Kópavogs.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í endurskoðuðu aðalskipulagi var bætt við landnotkunarreitur fyrir íbúðarbyggð á lóð nr. 10 við Fornahvarf ásamt því að miðlína vaxtarmarka þéttbýlis eru skilgreind á austur hlið lóðar, sem er almennt 50 m breitt belti. Þannig að uppdrætti aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að á lóðinni sé bæði íbúðarbyggð og opið svæði. Misræmi virðist þó vera á milli þéttbýlisuppdráttar og skýringarmyndar breytinga í greinagerð aðalskipulagsins hvað varðar skilgreiningu á landnotkunarsvæði. Á skýringarmynd í greinagerð aðalskipulagsins segir „Skyggir, Fornahvarf 10. Íbúðarreitur skilgreindur skv. lóðarmörkum.“



Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040



Skýringarmynd nr. 7-50, bls 187 í greinargerð þar sem listaðar eru helstu breytingar í Vatnsenda.

Hverfisverndarsvæði í nágrenni lóðar:

Texti úr greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, bls. 94. Tafla 4-6. yfirlit yfir hverfisverndarsvæði.

HV-13. Dimma. Efsti hluti Elliðaáa fyrir neðan stíflu við Elliðavatn og að Breiðholtsbraut heitir Dimma. Innan hverfisverndaræðisins (bæjarverndarsv.) er áin og umhverfi hennar. Markmið er að vernda lífríki hennar og vernda Elliðaár sem laxveiðiár. Stærð: 4,23 ha.

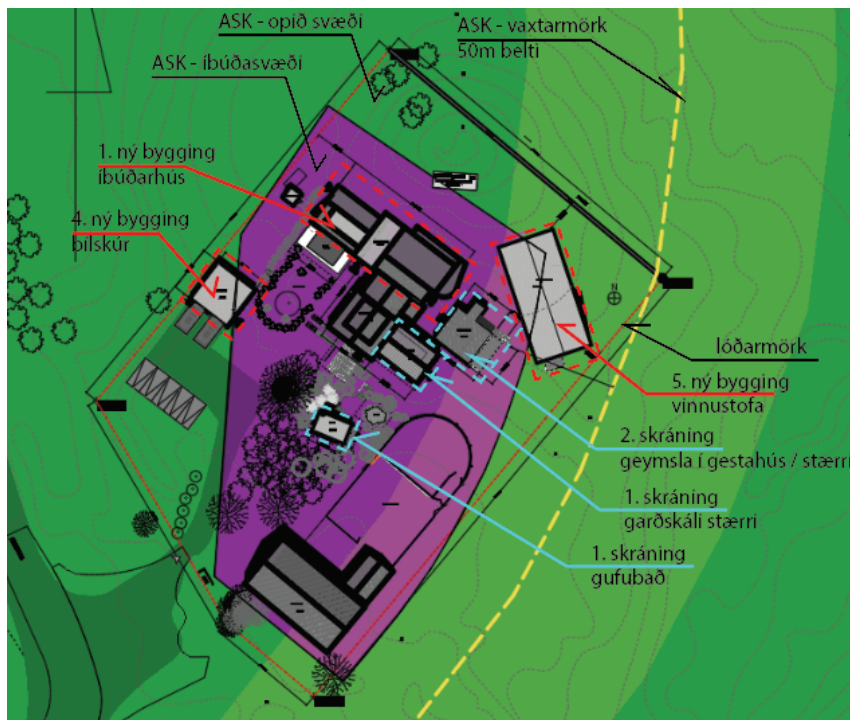


Hluti úr aðalskipulagsuppráttur.

Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 28.12.2021.

Deiliskipulags áætlun.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina, Vatnsendi – Vbl. 34. Fornahvarf 10 (Skyggni) samþykkt af bæjarráði 9. október 2008 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. febrúar 2009. Þar kemur fram að heimilt er að byggja 136m² timburhús á suðurhluta lóðarinnar.



Samanburður á aðalskipulagi og tillögu að breyttu deiliskipulagi

Niðurstaða:

Það er mat skipulagsdeildar að umrædd tillaga að breyttu deiliskipulagi Fornahvarfs sé í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og leggur til við skipulagsráð að heimila með vísan í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, grenndarkynningu fyrir lóðarhöfum við Fornahvarf 1, 3 og Dimmuhvarfi 2, samhliða því að óska eftir umsögnum Náttúrufræðistofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar og Veitum.