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.

Skilgreining á landnotkun samkvæmt aðalskipulagi:
- Óbyggð 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 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.

Eigandi óskar jafnframt eftir að fá viðraða 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 stígakerfi 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 stíg og dvalarsvæði til útivistar.

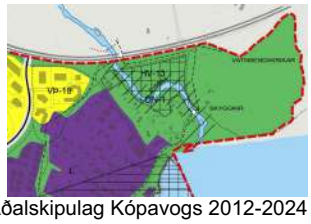
Eigandi leggur áherslu á að hugmyndin sé sett fram af virðingu fyrir umhverfi, náttúruvernd og ásýnd svæðisins, með það að markmiði að tryggja jafnvægi milli hagsmuna einkaaðila og almennings, og samræmast stefnu Kópavogsbæjar um vistvæna þróun.

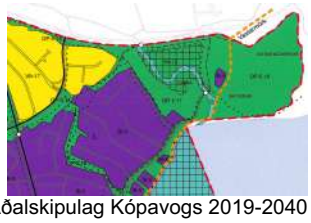
Með fyrirfram þökk.


Aðalskipulag Kópavogs 1988-2008


Aðalskipulag Kópavogs 1992-2012


Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012


Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024


Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040


C svæði náttúruminjaskrár


Hugmynd hönnuðar um gönguleið


Hugmynd hönnuðar um skiptingu lóðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026