Framkvæmdasýslan
Ríkiseignir

Kópavogsbær,
bt. umhverfissviðs
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík 8. janúar 2026

Erindi til Kópavogsbæjar – Hjúkrunarheimili að Urðarhvarfi 16

Með þessu erindi er óskað eftir afstöðu Kópavogsbæjar og leiðbeiningum um málsmeðferð vegna fyrirhugaðrar starfsemi hjúkrunarheimilis að Urðarhvarfi 16. Með erindinu er leitast við að skýra að fyrirhuguð starfsemi samræmist gildandi skipulagi og athugað afstöðu Kópavogsbæjar til þess hvort unnt sé að afgreiða nauðsynlegar breytingar á húsnæðinu á grundvelli breytts byggingarleyfis, án breytinga á aðalskipulagi eða deiliskipulagi.

Urðarhvarf 16 er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 staðsett á verslunar- og þjónustusvæði VÞ-17, sem nær til Vatnsendahvarfs, Ögur- og Urðarhvarfs. Samkvæmt greinargerð aðalskipulagsins er um að ræða svæði þar sem verslun og þjónusta eru ráðandi landnotkun, í bland við athafnastarfsemi. Skilgreining verslunar- og þjónustusvæða í greinargerðinni tekur til þjónustu almennt og er ekki tæmandi. Þar er jafnframt gert ráð fyrir þjónustu sem felur í sér dvöl eða gistingu, svo sem hótelum og gistiheimilum.

Hjúkrunarheimili telst til heilbrigðis- og velferðarþjónustu og fellur þar með undir þjónustustarfsemi í skilningi aðalskipulags. Um er að ræða starfsemi þar sem dvöl notenda er órjúfanlegur hluti þjónustunnar sjálfrar. Aðalskipulag Kópavogs setur ekki fram takmarkanir sem útiloka slíka starfsemi á verslunar- og þjónustusvæðum. Fyrirhuguð starfsemi er í samræmi við gildandi aðalskipulag og kallar ekki á breytingar á því.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi, birtu í B-deild Stjórnartíðinda 10. september 2018, er lóð Urðarhvarfs 16 skilgreind fyrir atvinnuhúsnæði og þjónustu. Deiliskipulagið felur ekki í sér tæmandi upptalningu á heimilli starfsemi né útilokar sérstaklega heilbrigðis- eða velferðarþjónustu. Með hliðsjón af því að um er að ræða nú þegar byggða byggingu er fyrirhuguð notkun í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Bent er á að þegar hefur verið samþykkt og gefið út byggingarleyfi, dags. 16. desember 2025, fyrir breytingu á notkun húsnæðisins úr skrifstofum í sjúkrahótel. 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

grundvallarbreytingu á eðli notkunar, heldur nánari skilgreiningu innan sama þjónusturamma.

Húsið að Urðarhvarfi 16 er fullbyggt og hönnun liggur fyrir. Þau atriði sem almennt er litið til við mat á starfsemi af þessu tagi, svo sem hljóðvist, aðkoma, brunavarnir, öryggi, útivistarrými og aðbúnaður íbúa, hafa þegar verið tekin til skoðunar og útfærð á hönnunar- og byggingarleyfisstigi, í samræmi við gildandi reglur og kröfur sem þegar hafa verið lagðar til grundvallar við efnislegt mat á heilbrigðis- og velferðarþjónustu af þessu tagi. Fyrir liggur samþykkt byggingarleyfi þar sem þessi atriði hafa verið metin af byggingarfulltrúa.

Málið snýr því nú fyrst og fremst að formlegri uppfærslu á byggingarlýsingu og notkunarflokkun í byggingarleyfi, þannig að skráning notkunar hússins endurspegli fyrirliggjandi hönnun og raunverulega starfsemi sem hjúkrunarheimili. Ekki er um að ræða óleyst skipulags- eða hönnunaratriði, né þörf á endurmati á þeim þáttum sem þegar hafa verið samþykktir.

Starfsemi hjúkrunarheimilis að Urðarhvarfi 16 þjónar beint hagsmunum Kópavogsbæjar. Hún styrkir velferðarþjónustu innan bæjarfélagsins og eykur möguleika bæjarbúa til að dvelja áfram í heimabyggð á efri árum, í nálægð við aðstandendur og nærumhverfi. Með skráningu húsnæðisins sem hjúkrunarheimilis skapast jafnframt fjárhagslegur ávinningur fyrir Kópavogsbæ í formi útsvarstekna vegna lögheimilisskráningar íbúa.

Með vísan til framangreinds er lagt til að breyting á notkun húsnæðisins að Urðarhvarfi 16 verði afgreidd með breytingu á gildandi byggingarleyfi, þar sem byggingarlýsingu verði breytt þannig að notkun hússins sem sjúkrahótels verði uppfærð í hjúkrunarheimili, án breytinga á aðalskipulagi eða deiliskipulagi.

Aðeins ef Kópavogsbær telur, að lokinni umfjöllun um breytingu á byggingarleyfi, að þörf sé á frekari skýrari heimildum í deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að unnin verði afmörkuð deiliskipulagsbreyting, sem jafnvel yrði grenndarkynnt, sem taki einungis til þeirrar starfsemi sem hér um ræðir og verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Með vísan til framangreinds er óskað eftir afstöðu Kópavogsbæjar til þess hvort fyrirliggjandi starfsemi hjúkrunarheimilis að Urðarhvarfi 16 geti verið afgreidd á grundvelli breytts byggingarleyfis og uppfærðrar skráningar fasteignar, og eftir atvikum leiðbeiningum um síðustu skref í málsmeðferð.

Fyrir hönd FSRE,

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026