Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

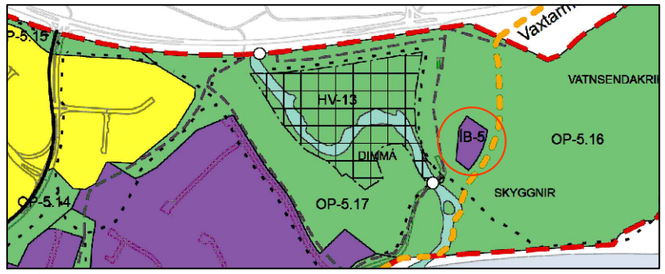
VATNSENDI

Fornahvarf 10. Breytt deiliskipulag.

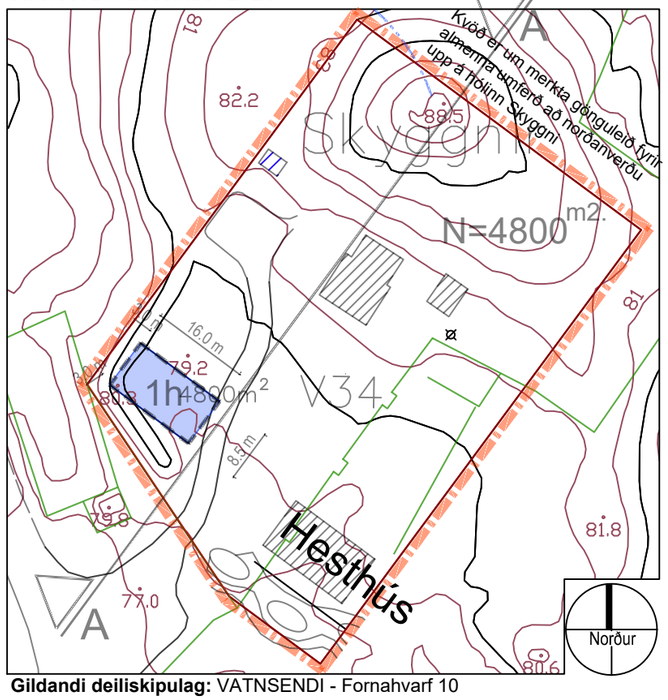
Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 144, 19. júní 2023

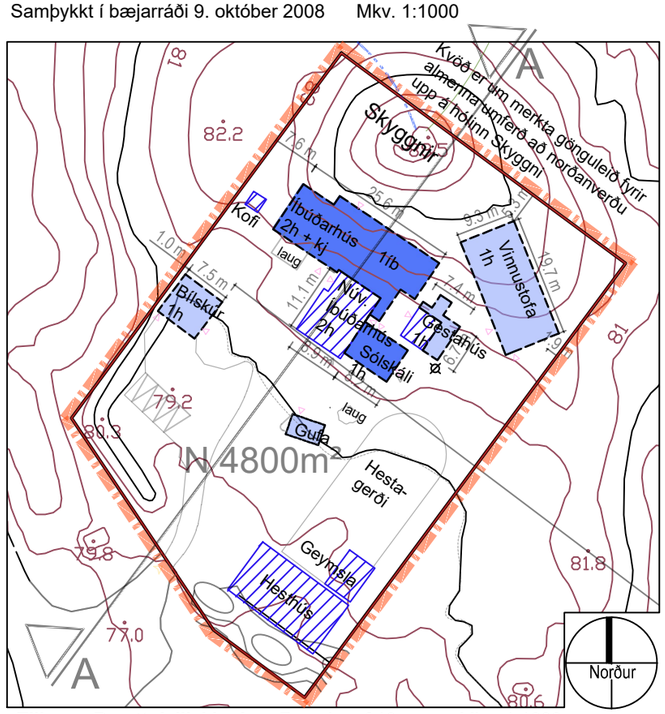
one/23061397



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021



Gildandi deiliskipulag: VATNSENDI - Fornahvarf 10
Samþykkt í bæjarráði 9. október 2008 Mkv. 1:1000



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000

Greinargerð:

Á lóðinni í dag er eitt íbúðarhús 144,6 m², geymsla 42,6 m² og hesthús 144 m². Samtals byggingarmagn á lóðinni 331,2m². Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 var samþykkt breytt landnotkun á lóðinni. Þar sem áður var skráð opið svæði var breytt í íbúðarsvæði. Umrædd breyting er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Í gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var m.s.br. í bæjarráði 9. október 2008 var heimilt að byggja og reka þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn. Húsnæðið skal vera léttbyggt (timbur) og auðflytjanlegt. Hámarks grunnflötur þess skal vera 136m² og hámarks hæð 5.5 metrar frá aðkomuhæð. Byggingarreitur þess er staðsettur á suð-vesturhorni lóðarinnar. Umrædd þjónustubygging hefur ekki verið byggð. Rök fyrir breytingunni eru óskir lóðarhafa að falla frá byggingu þjónustubyggingar.

Í breytingunni felst að fallið er frá að reisa umrædda þjónustubyggingu en í þess stað er gert ráð fyrir að stækka íbúðarhúsið um 467 m² til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt úti vaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubað og stækkun á sólskála. Ekki er verið að fjölga íbúðum. 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 gestahús og stækka það um 5,4 m². Byggingarmagn á lóðinni mun aukast um 714,2 m² og mun því eftir breytingar verða um 1050 m². Lóðin er 4800 m² mun því nýtingarhlutfall á lóðinni hækka úr 0,07 í 0,22 við breytinguna.

Engin mengandi starfsemi er heimild á lóðinni. Gæta þarf eftir fremsta megni að mengandi efni berist ekki í rigningarvatn og þaðan út í ár og vötn. Gert er ráð fyrir að fráveita á lóðinni sé leyst með rotþró. Öll fráveita skuli vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, í gr. 7.2.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Það er mat skipulagsdeildar að áhrif breytingarinnar á umhverfið sé óveruleg og neikvæði áhrif minnki þar sem umferð að Fornahvarfi helst óbreytt eða minnkar þar sem fallið er frá áformum um að byggja þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn og ekki er verið að fjölga íbúðum.

Ferill málsins:

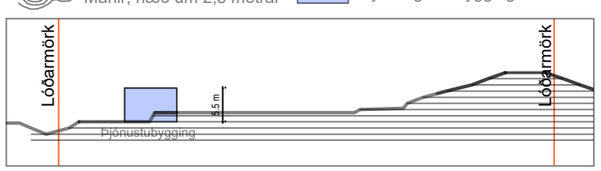
Á fundi skipulagsráðs 19. júní 2023 var lagt fram erindi Haraldar Ingvarssonar arkitekts dags. 16. júní 2023 f.h. lóðarhafa, tillaga að breyttu deiliskipulagi á lóðinni að Fornahvarfi 10. Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 1 og 3 við Fornahvarf og nr. 2 við Dimmuhvarf. Jafnframt skuli leita umsagna Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Kópavogi, dags.

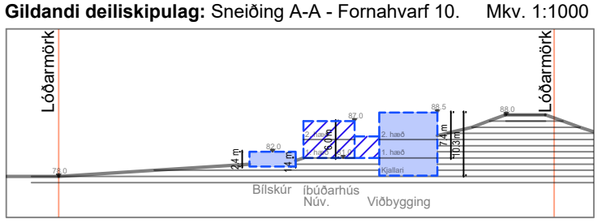
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringar:

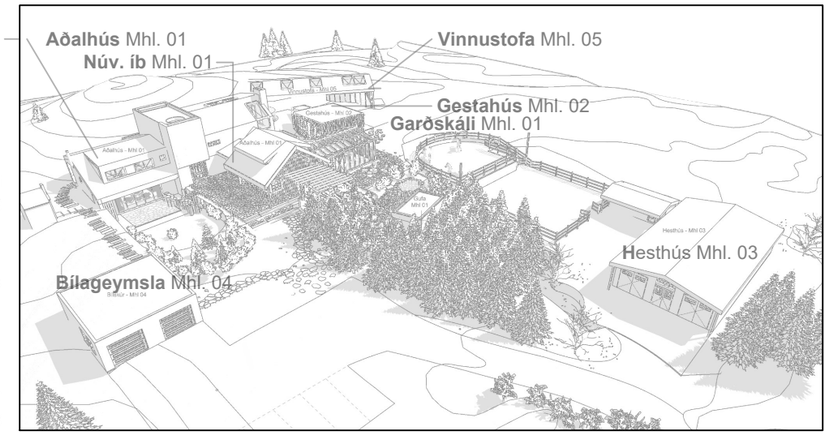
- Byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Kvöð göngustígs
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngustígur
- N m² Flatarmál lóða
- h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Núverandi húsnæði
- Fyrirhugaðir byggingarreitir



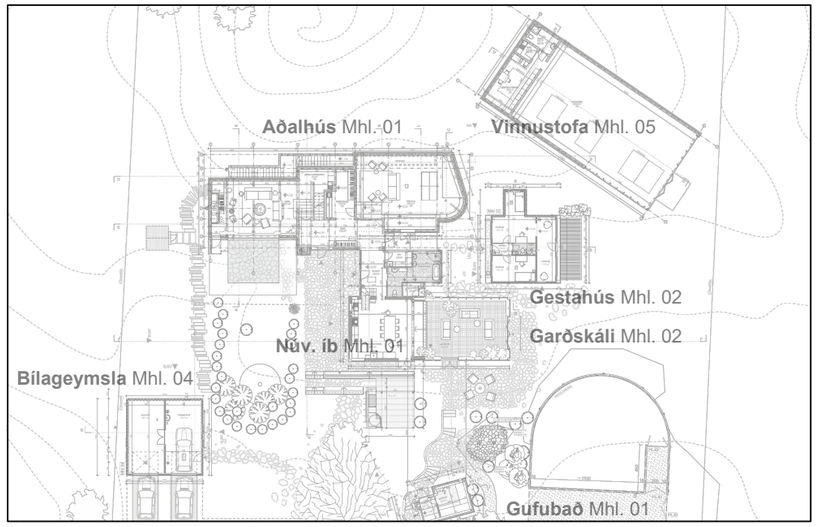
Gildandi deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000



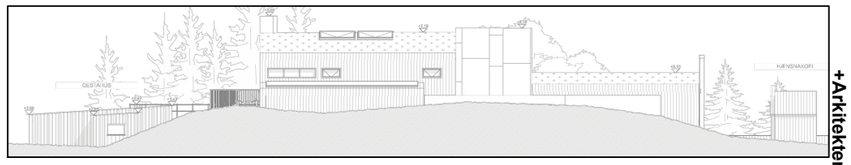
Tillaga - breytt deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000



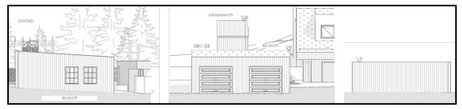
Skýringarmynd - horft yfir lóðina frá suð-vestri



Skýringarmynd - grunnmynd 1. hæðar

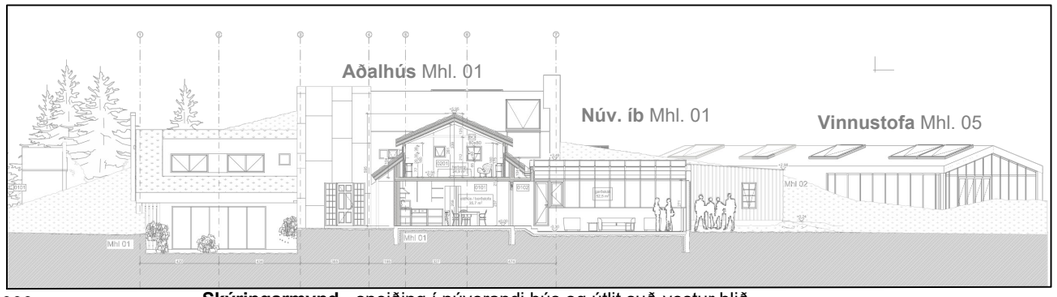


Skýringarmynd - útlit norð-austur



Skýringarmynd - bílskúr, útlit

Skýringarmynd - gestahús, útlit



Skýringarmynd - sneiðing í núverandi hús og útlit suð-vestur hlið

KÓPAVOGSBÆR

S:\Baejarskipulag\203 Kórar-Hvörf-Þing\HVÖRF\Deiliskipulag\Fornahvarf 10 Dags. 19. Júní 2023\Fornahvarf 10_30agust2023.dwg

Hönnuður skýringarmynda:
+Arkitekter

Umhverfissvið, skipulagsdeild
HIR, Kópavogi, 26. júní 2023 uppfært 30. ágúst 2023

A3