Kópavogsbær

Fornahvarf 10

Breytt deiliskipulag
Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur
Ferill máls
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

ONE: 23061397
Dags. 30. ágúst 2023
HIR

1. Ferill máls

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 uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 10. janúar 2023 ásamt skýringarmyndum dags. 31. mars 2023.

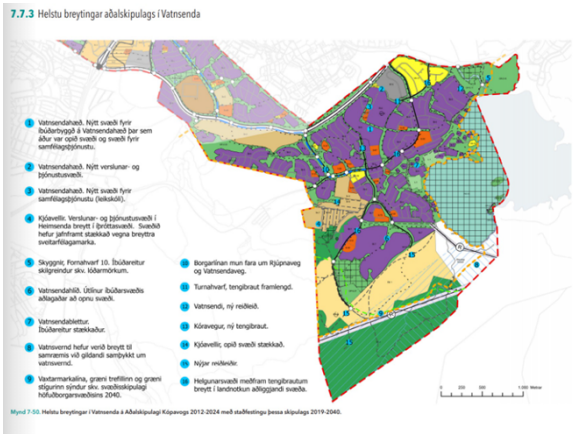
Á fundi skipulagsráðs þann 19. júní 2023 var samþykkt með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi yrði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 1 og 3 við Fornahvarf og nr. 2 við Dimmuhvarf. Jafnframt skuli leita umsagna Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands.

2. Forsendur

2.1. 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 greinargerð aðalskipulagsins hvað varðar skilgreiningu á landnotkunarsvæði. Á skýringarmynd í greinagerð aðalskipulagsins segir „Skyggnir, Fornahvarf 10. Íbúðarreitur skilgreindur skv. lóðarmörkum.“

Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040



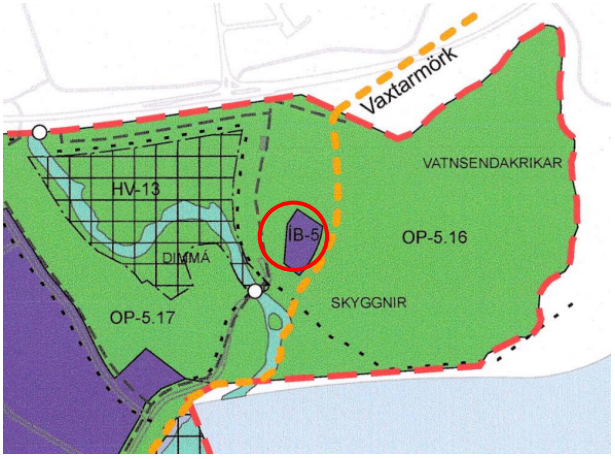
Skýringarmynd nr. 7-50, bls 187 í greinargerð þar sem listaðar eru helstu breytingar í Vatnsenda.

Hverfisverndarsvæði í nágreni lóðar:

Texti úr greinagerð 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.

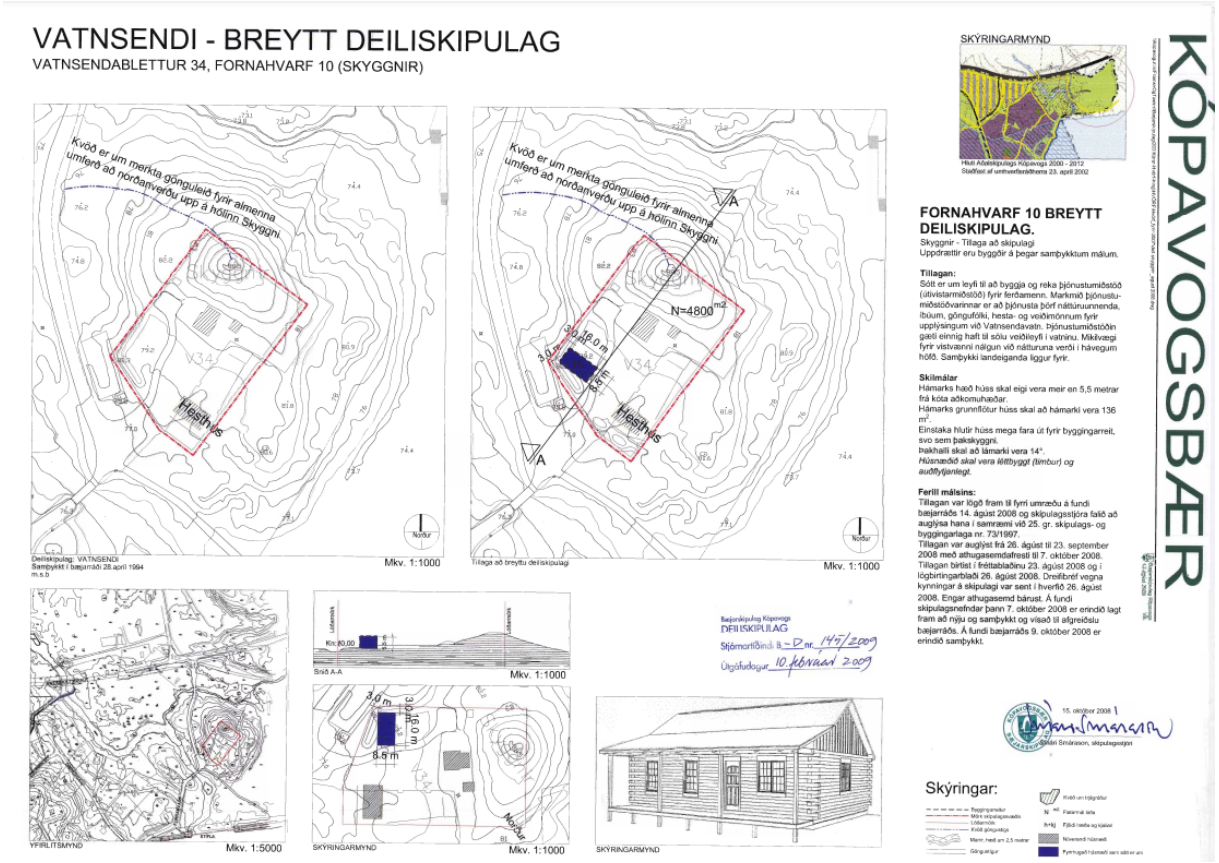
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



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

2.2. Gildandi deiliskipulag

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.

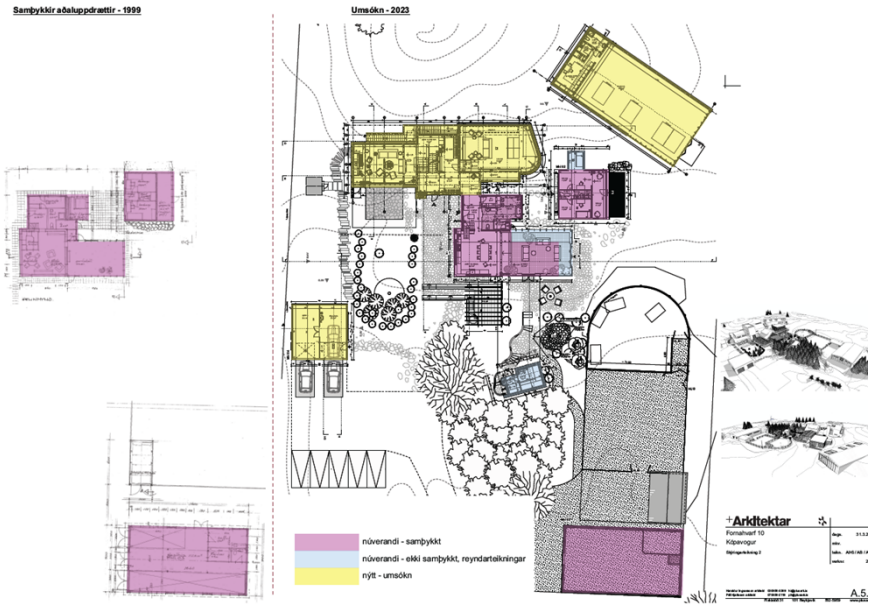


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

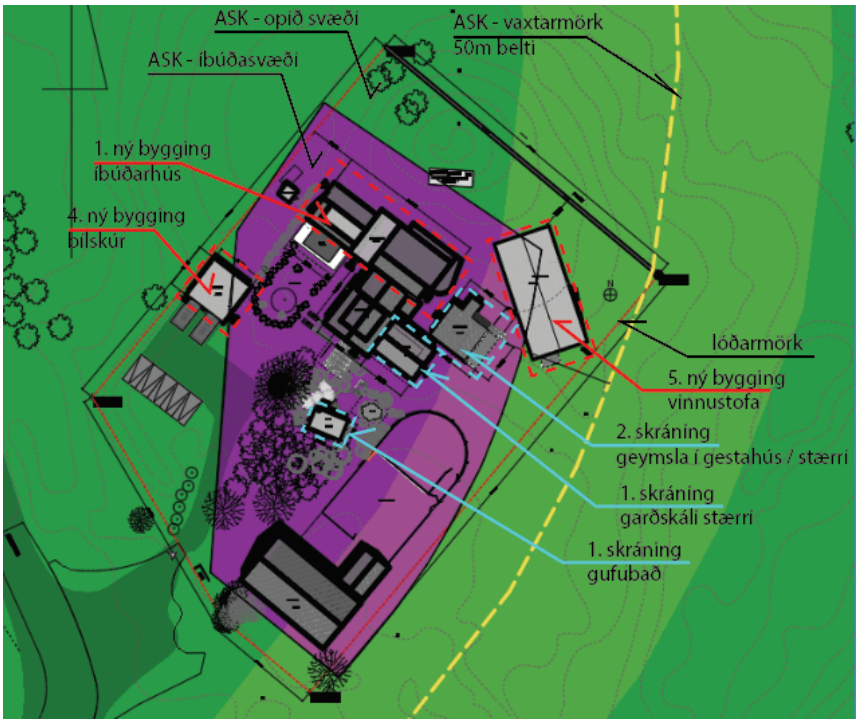
2.3. Stærðir

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 hús og tillaga að breytingum



Samanburður á aðalskipulagi og tillögu að breyttu deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.4. Skipulagssvæðið og næsta nágreni

Fornahvarf 10 er 4800 m² lóð sem liggur á svæði norðan megin við Elliðavatn og austan megin við Elliðaá (Dimma) Lóðin er hluti af eignarlandi í eigu Kristrúnar 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 Skyggnir. Á gildandi aðaluppdráttum frá 1999 stendur skýrt „kvöð er um merkta gönguleið fyrri almenna umferð að norðanverðu upp á hólinn Skyggni.“ Í tillögunni er sú kvöð óbreitt en áætlað að byggja nær hólnum, bæði með nýju íbúðarhúsi og vinnustofu.

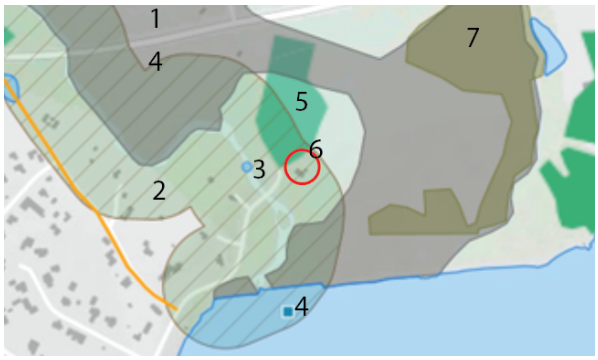
Núverandi byggingar eru tengdar við 3.600 lítra rotþró og ekki tengd við fráveitukerfi Kópavogs, helst það fyrirkomulag óbreytt. Verður metið á hönnunarstigi hvort uppfæra þurfi kerfið.

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

Heimilisföng	Lóð m²	Bílskúr m²	Hesthús	Geymsla	vinnustofa	Íbúð m²	Byggingarm. samtals m²	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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Náttúrusvæði og friðlýsingar



1. **Nútímahraun** Gögn frá Náttúrufræðistofnun – Lög um náttúruvernd, 61. Gr.
   Leitahraun, Svínahraun, Elliðavogshraun
   Eldstöð: Brennisteinsfjöll
2. **Elliðaárdalur.** Gögn frá Umhverfisstofnun - Náttúruminjaskrá (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 náttúruminjaskrá 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 að yfir ánna 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.

3. Athugasemdir og umsagnir

Umsagnir bárust frá eftirtöldum stofnunum:

	Stofnun	Nafn
01	Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnaness	Hörður Þorsteinsson
02	Náttúrufræðistofnun Íslands	Snorri Sigurðsson
03	Umhverfisstofnun	Axel Benediktsson
04	Minjastofnun Íslands	Henný Hafsteinsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.1. Umsögn Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnaness – Hörður Þorsteinsson

Á fundi heilbrigðisnefndar Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness þann 5. júní 2023 var eftirfarandi bókun samþykkt. 1.7. Umsögn um breytingu og nýtingu á lóð Fornahvarf 10 í Kópavogi. Lagt fram erindi frá skipulaginu í Kópavogi þar sem óskað er umsagnar á beiðni lóðarhafa lóðarinnar nr. 10 við Fornahvarf. Um er að ræða stækkun á íbúðarhúsi, ásamt vinnustofu á norð-austur hluta lóðarinnar auk fleiri breytinga. Byggingarmagn á lóðinni eykst um 714,2 fm. og eykst nýtingarhlutfall á lóðinni úr 0,07 í 0,22. Bókun heilbrigðisnefndar: Heilbrigðisnefnd vekur athygli á að samkvæmt skipulagi sem hefur verið í gildi frá árinu 2001, kemur fram að svæðið er innan vatnsverndarsvæðis, á svokölluðu fjarsvæði B. Með tilkomu nýrrar vatnsverndarsamþykktar árið 2015 var vatnsvernd á svæðinu aflögð. Engu að síður er Elliðavatn skilgreint sem viðkvæmur viðtaki og gilda auknar hreinsunarkröfur á lóðinni þar sem viðtakinn gæti orðið fyrir áhrifum vegna mengunar. Samkvæmt deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir að byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi Kópavogsbæjar og telur heilbrigðisnefnd mikilvægt að samhliða svo viðamikilli uppbyggingu á lóðinni verði allt skolp frá lóðinni tengt við fráveitukerfi sveitarfélagsins .

3.1. Umsögn skipulagsdeildar.

Samkvæmt deiliskipulagi svæðis sunnan við lóð Fornahvarfs 10 (Vatnsendi milli vatns og vegar) er gert ráð fyrir að það sé tengt við holræsa- og lagnakerfi, nær það deiliskipulag ekki yfir þessa lóð. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Fornahvarf 10 er ekki gert ráð fyrir því. Einnig er það mat umhverfissviðs Kópavogsbæjar þegar litið er til staðsetningar og nálægð við Dimmá og Elliðavatn, er öruggara að halda núverandi lausn, rotþró, og ekki fara í stærri framkvæmdir og tengja byggðina á þessu svæði við lagnarkerfi bæjarins. Það myndi þurfa útfæra lausnir yfir Elliðaár með tilheyrandi möguleika á mengun. Vanda þarf til verka við útfærslu á rotþrónni á lóðinni og siturlögn að kerfið uppfylli allar kröfur um slíkt.

3.2 Umsögn Náttúrufræðistofnun Íslands – Snorri Sigurðsson

Vísað er í tölvubréf gegnum Skipulagsgátt, dags. 3. júlí 2023, þar sem skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar óskar eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Fornahvarf 10.

Náttúrufræðistofnun veitti umsögn um byggingarleyfi vegna áformaðrar uppbyggingar á lóðinni þann 9. júní 2023. Athugasemdir þær sem komu fram í þeirri umsögn eiga einnig við í umsögn um deiliskipulagið en þær voru eftirfarandi:

Lóðin er að stórum hluta staðsett innan afmörkunar svæðis á núgildandi náttúruminjaskrá, C-hluta, en það er svæðið "Elliðaárdalur". Á þessum hluta svæðisins eru það einkum Elliðaár og nánasta umhverfi hennar sem fellur undir afmörkunina. Það eru því fyrst og fremst áhrif áætlaðrar uppbyggingar á Elliðaárnar sem huga þarf að, sem og annað lífríki/náttúrufar eins og við á.

Stefnt er að töluverðri aukningu/stækkun á byggingum inni á lóðinni en byggingarmagn mun þrefaldast og m.a. nýjar byggingar rísa þar sem í dag er óbyggt svæði. Það á einkum við um vinnustofuna og stækkun íbúðarhússins til norðausturs, sem og tilfærsla/stækkun á bílastæði. Þessi nýja uppbygging mun fara fram á þegar röskuðum svæðum eða svæðum þar sem gróðurþekja er að hluta til manngerð (plöntuð tré t.d.) og verndargildi gróðurfars innan lóðar því ekki metið hátt.

Ekki er stefnt að neinni uppbyggingu í meiri nánd við Elliðaárnar en þau mannvirki sem þar eru í dag en bílastæðið mun færast eilítið nær ánni en þó vera fjær en aðkomuvegur er í dag. Ólíklegt er því að uppbyggingin muni hafa áhrif á árnar. Aukin umferð getur þó valdið truflun fyrir t.d. fuglalíf sem er töluvert við ánna og á votlendissvöðum vestan og austan við lóðina.

Umferð inn á svæðið mun væntanlega aukast bæði á framkvæmdatíma og væntanlega með auknum umsvifum. Tryggja þarf að aðstæður við efnisflutninga og þungaumferð skapi ekki neina hættu á að mengun berist í Elliðaárnar.

Ekki virðist fjallað um fráveitu eða hvort gera þurfi ráðstafanir í ljósi þess að sundlaug og heitur pottur verða byggð á svæðinu. Tryggja þarf að mengað eða of heitt vatn berist ekki í Elliðarárnar frá lóðinni.

Náttúrufræðistofnun Íslands gerir ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.2. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er ekki gert ráð fyrir að umferð til og frá svæðinu aukist umfram það sem nú er, ekki er verið að fjölga íbúðum og mun aðeins búa ein fjölskylda á lóðinni.
Það má óhjákvæmilega búast við einhverju raski á svæðinu á meðan á framkvæmdum stendur verður, sérstaklega í byrjun verks þegar jarðvinna fer í gang. Samkvæmt hönnuðum og lóðarhafa er þó reiknað með að framkvæmdir hefjist haustið 2023, eftir að varptíma er lokið til að lágmarka áhrif á fuglalíf. Stefnt er einnig að öllu jarðraski verði lokið fyrir varptíma næsta vor.
Einnig er gert ráð fyrir að allur jarðvegur sem fellur til við gerð sökkla og undirstöðu við framkvæmdir verður notaður áfram á lóðinni við landslagsmótun og ekki er gert ráð fyrir að flytja neitt efni af lóðinni. Efnisflutningar á svæðið verða keyrðir inn á lóðina meðfram hesthúsunum og losaðir fyrir ofan núverandi hús, ekkert jarðvegsrask verður niður við á eða í votlendinu.
Gert er ráð fyrir heitum potti og grunnri vaðlaug upp við viðbygginguna. Samkvæmt hönnuðum þá er gert ráð fyrir að frárennsli frá heita pottinum og vaðlauginni verður leitt í siturlögn við enda rotþróar, ekki ætti því að vera hætta á að mengað eða heitt vatn berist í ána.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.3. Umsögn Umhverfistofnun – Axel Benediktsson

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 3. júlí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Vatnsenda, Fornahvarfi 10 í Kópavogi.

Umhverfisstofnun bendir á að stofnunin veitti umsögn á fyrri stigum dags. 6. júní sl.[1] sem mikilvægt sé að líta til.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að þjónustubygging er felld út, íbúðarhúsið sé stækkað um 467 m² til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt útivaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubaði og stækkun á sólskála. Auk þess er áætlað 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.

Fráveita

Tillagan gerir ráð fyrir vinnustofu og vaðlaug, auk þess er fyrir á lóðinni hesthús og því er mikilvægt að hugað sé að allri fráveitu vegna nálægðar við Elliðaárnar.

Umhverfisstofnun bendir á að öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, en gr. 7.2 sem fjallar um hreinsun skólps segir: *„Skólp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndunarsvæða, sbr. II. viðauka A.“*

Hér er fyrri umsögn sem bent er til dags. 6. júní 2023 sem varðar sömu lóð á fyrri stigum.

Náttúruvernd

Umhverfisstofnun bendir á að lóðin nær til svæðis sem er á náttúruminjaskrá og nefnist það Elliðaárdalur og lóðin er um 200 metra frá Elliðavatni.

Á heimasíðu Náttúrufræðisstofnunar Íslands, þar sem fjallað er um tillögur á B-hluta náttúruminjaskrár, kemur fram að í vatninu eru stór og samfelld svæði þar sem tjarnalaukur og álftalaukur vex. Auk þess kemur fram að helstu ógnir við verndargildi vatnsins er vaxandi byggð þrengir víða að vatninu og vatnsmiðlunin hefur breytt eiginleikum þess. Mengun yfirborðsvatns sem rennur í vatnið, iðnaður og vaxandi umferð fólks um svæðið. Einnig kemur fram að á heimasíðunni að takmarka þarf frekari uppbyggingu í næsta nágrenni vatnsins og tryggja nægjanlegan verndarjaðar.[1]

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að settur sé skýr rammi um starfsemina á lóðinni til að vernda náttúruna og hugað sé að fráveitu til að auka ekki mengunarálag á lífríki.

Elliðavatn | Icelandic Institute of Natural History (ni.is)

3.3. Umsögn skipulagsdeildar.

Sjá umsögn 1.1 hvað varðar fráveitu og áætlað fyrirkomulag á framkvæmdatíma.
Á deiliskipulags uppdrætti hefur verið bætt við eftirfarandi: ´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.´
Einnig hefur verið bætt við að ´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.‘

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.4. Umsögn Minjastofnun Íslands – Henny Hafsteinsdóttir

Minjastofnun barst tölvubréf skipulagsgáttar 3. júlí 2023 vegna stofnunar máls nr. 0328/2023 - *Fornahvarf 10 (Óveruleg breyting á deiliskipulagi).* Meðfylgjandi erindinu var ódagsettur kynningaruppdráttur unnin af skipulagsdeild umhverfissviðs Kópavogsbæjar og +Arkitektum. Í breytingunni felst að fallið er frá því að byggja áður samþykkta þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn frá árinu 2008, en þess í stað er gert ráð fyrir að stækka íbúðarhús til norðurs á tveimur hæðum með kjallara ásamt úti vaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubaði og stækkun á sólskála. Einnig er ætlunin að byggja vinnustofu, tvöfaldan bílskúr og stækka núverandi geymsluhús og breyta í gestahús.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

> Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Samkvæmt fasteignaskrá eru fyrir á svæðinu þrjú hús (íbúðarhús, geymsluskúr og hesthús) sem byggð eru á árunum 1988 – 1999 og falla þau því ekki undir lög nr. 80/2012 um menningarminjar og ekki er farið fram á húsaskráningu.

Fyrir liggur fornleifaskráning *Fornleifaskrá Kópavogs – Endurskoðuð*, unnin af Bjarna F. Einarssyni árið 2019. Engar skráðar minjar eru á ofangreindum skipulagsreit. Starfsmenn Minjastofnunar könnuðu einnig svæðið á vettvangi í dag. Engar þekktar fornleifar eru á skipulagsreitnum.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir Fornahvarf 10 eins og það er kynnt í meðfylgjandi gögnum. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni 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.“

3.4. Umsögn skipulagsdeildar.

Eftirfarandi hefur verið bætt við greinagerð tillögunnar: ´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.‘

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4. Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar áhrif breytingarinnar á umhverfið sé óveruleg og neikvæð áhrif minnki þar sem umferð að Fornahvarfi 10 stendur í stað eða minnkar því með þessari breytingu er fallið frá að byggja þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn ásamt því að ekki er verið að fjölga íbúðum. Einnig þegar litið er til staðsetningar lóðar, sem er í nokkurri fjarlægð frá annarri byggð þá er það mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Fornahvarf 10 hafi óveruleg áhrif á aðlæga lóðir, umhverfi og lífríki í næsta nágreni.

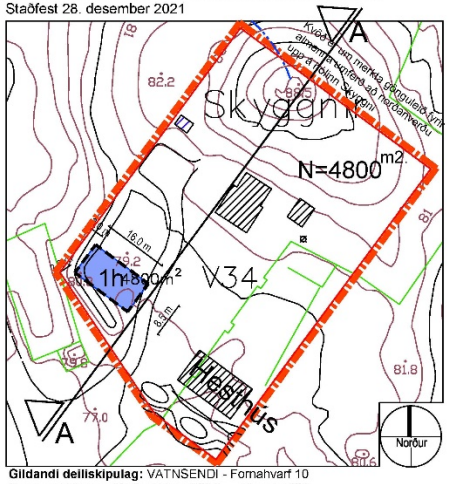
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

VATNSENDI

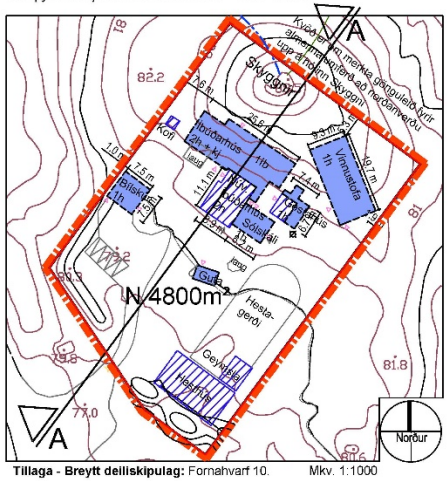
Fornahvarf 10. Breytt deiliskipulag.

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar 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 íbúðarhús 144,6 m², geymsla 42,6 m² og hesthús 144 m². Samtals byggingarmagn á lóðinni 331,2m².

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.

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 2019-240

Í breytingunni felst að fallið er frá að reysa umræddda 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. 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. Rök fyrir breytingunni eru óskir lóðarhafa að falla frá byggingu þjónustubyggingar.

Það er mat skipulagsdeildar áhrif breytingarinnar á umhverfið sé óveruleg og neikvæð áhrif minnki þar sem umferð að Fornahvarfi 10 stendur í stað eða minnkar þar sem fallið er frá að byggja þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn og ekki er verið að fjölga íbúðum.

Ferill málsins:

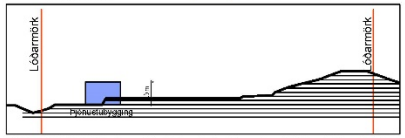
Á fundi skipulagsráðs 19. júní 2023 var lagt fram erindi Haraldar Ingvarssonar arkitekts dags. 16. júní 023 þar sem óskað er eftir f.h. lóðarhafa, breyttu deiliskipulagi á lóðinni að Fornahvarfi 10. Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um 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,

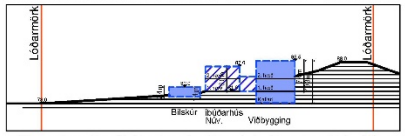
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

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

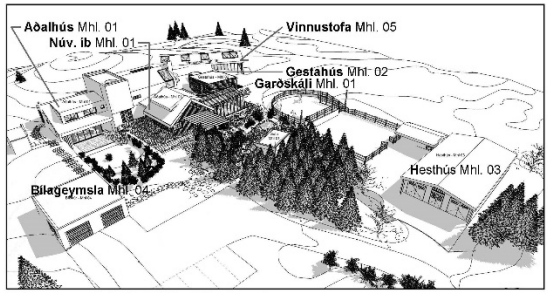


Gildandi deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000

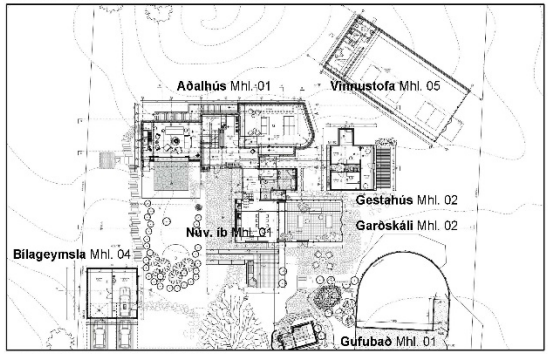


Tillaga - breytt deiliskipulag: Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000

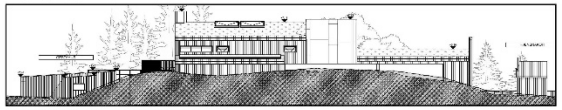
Kynningaruppdráttur



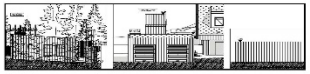
Skýringarmynd - horft yfir lóðina frá suð-vestri



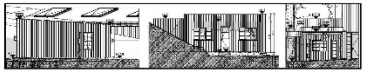
Skýringarmynd - grunnmynd 1. hæðar



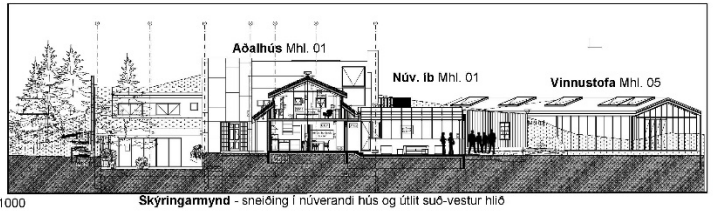
Skýringarmynd - útlit norð-austur



Skýringarmynd - bílskúr, útlit



Skýringarmynd - gestahús, útlit



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

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulagsdeild

Kópavogi, 26. júní 2023.

Hönnuður: +Arkitekter

A3

W:\OP-Fleiramog\teikn\Bæjarskipulag\303 Kóra-Hvörf-Dig\HV\OP\Deiliskipulag\Fornahvarf 10\Dags. 19. Júní 2023\Fornahvarf 10_19.júní 2023.dwg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Hörður Þorsteinsson

UMSÖGN BIRT
10.07.2023

Á fundi heilbrigðisnefndar Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness þann 5. júní 2023 var eftirfarandi bókun samþykkt. 1.7. Umsögn um breytingu og nýtingu á lóð Fornahvarf 10 í Kópavogi. Lagt fram erindi frá skipulaginu í Kópavogi þar sem óskað er umsagnar á beiðni lóðarhafa lóðarinnar nr. 10 við Fornahvarf. Um er að ræða stækkun á íbúðarhúsi, ásamt vinnustofu á norð-austur hluta lóðarinnar auk fleiri breytinga. Byggingarmagn á lóðinni eykst um 714,2 fm. og eykst nýtingarhlutfall á lóðinni úr 0,07 í 0,22. Bókun heilbrigðisnefndar: Heilbrigðisnefnd vekur athygli á að samkvæmt skipulagi sem hefur verið í gildi frá árinu 2001, kemur fram að svæðið er innan vatnsverndarsvæðis, á svokölluðu fjarsvæði B. Með tilkomu nýrrar vatnsverndarsamþykktar árið 2015 var vatnsvernd á svæðinu aflögð. Engu að síður er Elliðavatn skilgreint sem viðkvæmur viðtaki og gilda auknar hreinsunarkröfur á lóðinni þar sem viðtakinn gæti orðið fyrir áhrifum vegna mengunar. Samkvæmt deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir að byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi Kópavogsbæjar og telur heilbrigðisnefnd mikilvægt að samhliða svo viðamikilli uppbyggingu á lóðinni verði allt skolp frá lóðinni tengt við fráveitukerfi sveitarfélagsins .

 # 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

NÁTTÚRUFRÆÐISTOFNUN ÍSLANDS

Kópavogsbær
Fannborg 4
200 KÓPAVOGUR

Garðabær, 19. júlí 2023
Málsnúmer: 202307-0003
SS

Efni: Umsögn um breytt deiliskipulag fyrir Fornahvarf 10 í Kópavogsbæ.

Vísað er í tölvubréf gegnum Skipulagsgátt, dags. 3. júlí 2023, þar sem skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar óskar eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Fornahvarf 10.

Náttúrufræðistofnun veitti umsögn um byggingarleyfi vegna áformaðrar uppbyggingar á lóðinni þann 9. júní 2023. Athugasemdir þær sem komu fram í þeirri umsögn eiga einnig við í umsögn um deiliskipulagið en þær voru eftirfarandi:

Lóðin er að stórum hluta staðsett innan afmörkunar svæðis á núgildandi náttúruminjaskrá, C-hluta, en það er svæðið "Elliðaárdalur". Á þessum hluta svæðisins eru það einkum Elliðaár og nánasta umhverfi hennar sem fellur undir afmörkunina. Það eru því fyrst og fremst áhrif áætlaðrar uppbyggingar á Elliðaárnar sem huga þarf að, sem og annað lífríki/náttúrufar eins og við á.

Stefnt er að töluverðri aukningu/stækkun á byggingum inni á lóðinni en byggingarmagn mun þrefaldast og m.a. nýjar byggingar rísa þar sem í dag er óbyggt svæði. Það á einkum við um vinnustofuna og stækkun íbúðarhússins til norðausturs, sem og tilfærsla/stækkun á bílastæði. Þessi nýja uppbygging mun fara fram á þegar röskuðum svæðum eða svæðum þar sem gróðurþekja er að hluta til manngerð (plöntuð tré t.d.) og verndargildi gróðurfars innan lóðar því ekki metið hátt.

Ekki er stefnt að neinni uppbyggingu í meiri nánd við Elliðaárnar en þau mannvirki sem þar eru í dag en bílastæðið mun færast eilítið nær ánni en þó vera fjær en aðkomuvegur er í dag. Ólíklegt er því að uppbyggingin muni hafa áhrif á árnar. Aukin umferð getur þó valdið truflun fyrir t.d. fuglalíf sem er töluvert við ánna og á votlendissvöðum vestan og austan við lóðina.

Umferð inn á svæðið mun væntanlega aukast bæði á framkvæmdatíma og væntanlega með auknum umsvifum. Tryggja þarf að aðstæður við efnisflutninga og þungaumferð skapi ekki neina hættu á að mengun berist í Elliðaárnar.

Ekki virðist fjallað um fráveitu eða hvort gera þurfi ráðstafanir í ljósi þess að sundlaug og heitur pottur verða byggð á svæðinu. Tryggja þarf að mengað eða of heitt vatn berist ekki í Elliðarárnar frá lóðinni.

Náttúrufræðistofnun Íslands gerir ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið.

Urriðaholtsræti 6–8 210 Garðabær ni@ni.is www.ni.is Borgum við Norðurslóð 600 Akureyri

Virðingarfyllst,

Snorri Sigurðsson
sviðsstjóri náttúruverndarsviðs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Qualified Electronic Signature
HULDA SOFFÍA JÓNASDÓTTIR
2023-07-31 10:49:34 GMT
GoPro

Qualified Electronic Signature
AXEL BENEDIKTSSON
2023-07-31 14:16:12 GMT
GoPro

UMHVERFIS STOFNUN

Kópavogsbær
Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 31. júlí 2023
UST202307-012/A.B.
10.04.03

Efni: Breyting - Deiliskipulag – Vatnsendi - Fornahvarf 10 – Kópavogsbær

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 3. júlí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Vatnsenda, Fornahvarfi 10 í Kópavogi.

Umhverfisstofnun bendir á að stofnunin veitti umsögn á fyrri stigum dags. 6. júní sl.[1] sem mikilvægt sé að líta til.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að þjónustubygging er felld út, íbúðarhúsið sé stækkað um 467 m² til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt útivaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubaði og stækkun á sólskála. Auk þess er áætlað 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.

Fráveita

Tillagan gerir ráð fyrir vinnustofu og vaðlaug, auk þess er fyrir á lóðinni hesthús og því er mikilvægt að hugað sé að allri fráveitu vegna nálægðar við Elliðaárnar.

Umhverfisstofnun bendir á að öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, en gr. 7.2 sem fjallar um hreinsun skólps segir: *„Skólp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndunarsvæða, sbr. II. viðauka A.“*

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur
Hulda Soffía Jónasdóttir
sérfræðingur

[1] https://ust.is/library/sida/Umhverfisstofnun/Umsagnir/Ums%c3%b6gn%20Fornahvarf%2010.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
henny@minjastofnun.is

Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur

Reykjavík, 2. ágúst 2023
*MÍ*202307-0006/ 6.09

Efni: Fornahvarf 10, Kópavogi - breyting á deiliskipulagi

Minjastofnun barst tölvubréf skipulagsgáttar 3. júlí 2023 vegna stofnunar máls nr. 0328/2023 - *Fornahvarf 10 (Óveruleg breyting á deiliskipulagi)*. Meðfylgjandi erindinu var ódagsettur kynningaruppdráttur unnin af skipulagsdeild umhverfissviðs Kópavogsbæjar og +Arkitektum. Í breytingunni felst að fallið er frá því að byggja áður samþykkta þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn frá árinu 2008, en þess í stað er gert ráð fyrir að stækka íbúðarhús til norðurs á tveimur hæðum með kjallara ásamt úti vaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubaði og stækkun á sólskála. Einnig er ætlunin að byggja vinnustofu, tvöfaldan bílskúr og stækka núverandi geymsluhús og breyta í gestahús.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

> Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Samkvæmt fasteignaskrá eru fyrir á svæðinu þrjú hús (íbúðarhús, geymsluskúr og hesthús) sem byggð eru á árunum 1988 – 1999 og falla þau því ekki undir lög nr. 80/2012 um menningarminjar og ekki er farið fram á húsaskráningu.

Fyrir liggur fornleifaskráning *Fornleifaskrá Kópavogs – Endurskoðuð*, unnin af Bjarna F. Einarssyni árið 2019. Engar skráðar minjar eru á ofangreindum skipulagsreit. Starfsmenn

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Minjastofnunar könnuðu einnig svæðið á vettvangi í dag. Engar þekktar fornleifar eru á skipulagsreitnum.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir Fornahvarf 10 eins og það er kynnt í meðfylgjandi gögnum. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni 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.“

Virðingarfyllst,

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026