Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

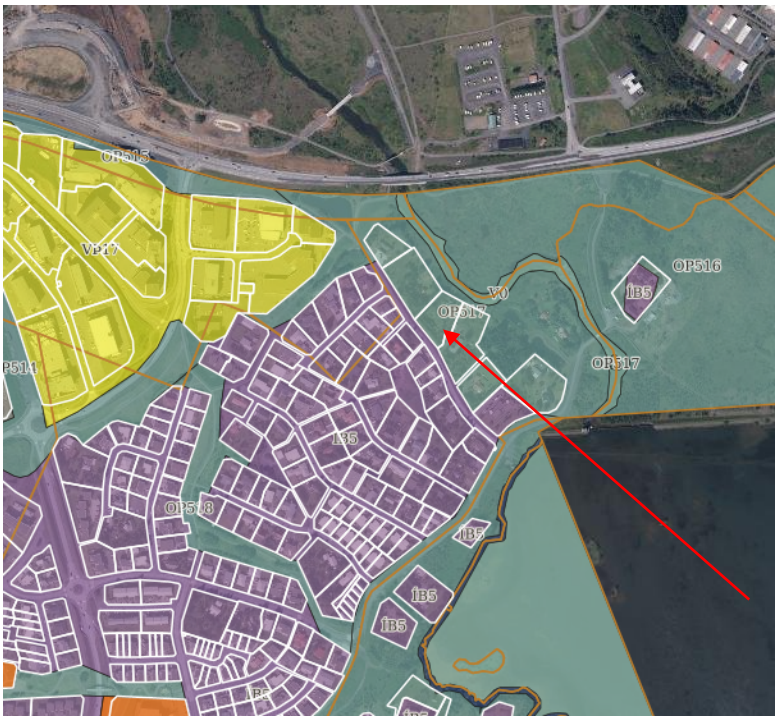
Kópavogi, 25. ágúst 2026
2607205/ FS

Dimmuhvarf 10

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Bjarna Óskars Þorsteinssonar arkitekts dags. 2. júlí 2026 f.h. Úlfsstaða ehf. um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 10 við Dimmuhvarf. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni verði rifið og að á lóðinni verði byggt einbýlishús og hesthús samtals 354 m². Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Landnotkunarkort sem einnig sýnir lóðir. Örin bendir á lóð Dimmuhvarfs 10 sem er á opnu svæði.

Engar samþykktar teikningar, aðrar en lagnateikningar fyrir ofnakerfi, eru til fyrir húsið á lóðinni og ekkert mæliblað heldur. Samkvæmt fasteignaskrá HMS er húsið byggt árið 1950 en birt stærð er 0 m². Á kortavef Kópavogs er lóðin þó sögð vera 3.547 m².

Lóðin var hluti af eignarlandi í Vatnsendalandi til 1999, þegar eignarhald færðist yfir til Kópavogsbæjar í kjölfar eignarnáms. Lóðin var áður þekkt sem Vatnsendablettur 98. Samkvæmt upplýsingum frá tæknideild umhverfissviðs Kópavogsbæjar eru flestar lóðirnar austan Dimmuhvarfs ekki með lóðarleigusamninga í gildi og því ekki til lóðarblöð. Sú lóðarstærð sem birtist á kortavefnum er til viðmiðunar. Það er hins vegar í gildi lóðarleigusamningur fyrir Dimmuhvarf 10. Í afsalinu frá 1999 segir að Kópavogsbær taki yfir alla leigusamninga og lóðarleigusamninga. Þinglýsti

samningurinn á lóðinni er frá 8. maí 1983 og þinglýstur 31. maí s.á., í þeim samningi er ekkert kveðið á um heimilt byggingarmagn eða aðra frekari uppbyggingu mannvirkja.

Forsendur í aðalskipulagi

Skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði (OP-5.17, Dimma-vestur). Um svæðið segir: „Svæði sem er vestan megin við Dimmu og liggur að Ögurhvarfi og að Elliðavatni. Innan svæðis eru Dimmuhvarf 4-14 og Fornahvarf 1-3. Innan svæðis liggja reiðstígar og þar er hluti af hverfisverndarsvæði, HV-13. Stærð: 7,35 ha.“ Norðaustan lóðarinnar liggur áin Dimma innan svæðis sem nýtur hverfisverndar (HV-13, Dimma). Um hverfisvernd Dimmu segir: „Efsti hluti Elliðaáa fyrir neðan stíflu við Elliðavatn og að Breiðholtsbraut heitir Dimma. Innan hverfisverndarsvæðisins (bæjarverndarsv.) er áin og umhverfi hennar. Markmiðið er að vernda lífríki hennar og vernda Elliðaár sem laxveiðiár. Stærð: 4,23 ha“.

Dimmuhvarf 10 er staðsett á svæði sem var skilgreint sem opið svæði / útivistarsvæði í aðalskipulagi a.m.k. frá árinu 1988.

Lóðin er á svæði sem er á C-hluta náttúruminjaskrár. Stefna Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir tillögur Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) frá 2018 að B- og C-hluta náttúruminjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Náttúruminjaskrá skiptist í þrjá hluta sem auðkenndir eru sem A, B og C-hluti. C-hluti er tillaga NÍ yfir náttúruminjar sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða. Í lögum um náttúruvernd er lögð áhersla á að byggja upp skipulegt net verndarsvæða til að stuðla að vernd líffræðilegrar fjölbreytni, jarðfræðilegrar fjölbreytni landsins og fjölbreytni landslags.

Í kafla 4.1.7 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 segir eftirfarandi:

> *Almennt er stefna aðalskipulags að halda framkvæmdum utan svæða sem heyra undir tillögur NÍ (2018) að B- og C-hluta náttúruminjaskrár og sérstaka vernd samkvæmt 61. grein náttúruverndarlaga. Vísað er til markmiða í kafla 4.1.3 Óbyggð svæði en þar stendur m.a. „Óbyggð svæði verði metin með tilliti til aukinnar verndunar og metin með hliðsjón af greinum náttúruverndarlaga sem fjalla um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja (61.gr.) og landslagsverndarsvæði (50.gr.).“ Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar og náttúruverndarnefnda (umhverfis- og samgönguneфndar) áður en veitt er framkvæmda- eða byggingarleyfi til framkvæmda sem hafa í för með sér rask á landslagsgerðum.*



Mynd 2 Af kortavef Náttúruminjaskrár. Gula þekjan sýnir tillögu NÍ frá 2018 að náttúruvernd C-hluta náttúruminjaskrár. Lóð nr. 10 við Dimmuhvarf merkt bláum útlínum.

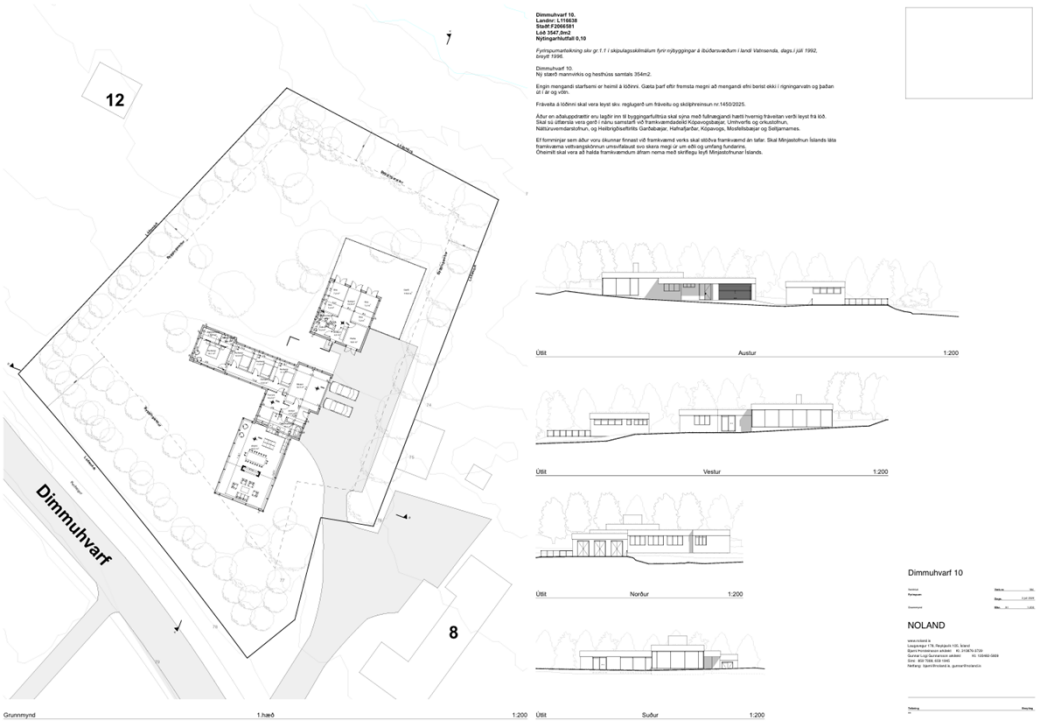
Forsendur í deiliskipulagi

Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsenda sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 18. ágúst 1992. Árið 1994 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs breyting á deiliskipulagi Vatnsenda sem náði til svæðisins við Dimmuhvarf, bæjarvernduðu svæði við Dimmu og alveg að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur við Breiðholtsbraut. Í skipulagsskilmálum fyrir nýbyggingar á íbúðarsvæðum í landi Vatnsenda, dags. í júlí 1992 en breytt 1996, er kveðið á um að á einbýlishúsalóðum sé heimilt að byggja eitt einbýlishús ásamt bílageymslu. Á lóðum sem eru 1600 m^2 og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði ef sýnt er fram á að þau mannvirki falli vel að umhverfi og skipulagi lóðar.

Fyrirspurnin

Í innsendri fyrirspurn eru hönnunargögn þar sem spurst er fyrir um að rífa núverandi hús á lóðinni og byggja íbúðarhús og hesthús alls 354,5 m^2 að stærð. Í greinargerð hönnuðar þar sem farið er yfir nýtingarhlutfall og fermetrafjöldi segir jafnframt:

> *„Í skipulagsskilmála fyrir nýbyggingar í Vatnsendahverfi er ekki tekið fram fermetrafjöldi fyrir einbýlishús. En hægt er að skoða þær byggingar sem hafa verið byggðar og nota þær sem viðmið. Nýtingahlutfall lóða í Vatnsenda sem eru að minnsta kosti með einbýlishús og hesthús er að meðaltali 0,18 en flestar af þessum lóðum eru talsvert minni en Dimmuhvarf 10, nema Ögurhvarf 4B sem er næstum því jafn stór lóð. Eru heildar fermetrar byggingana á lóðinni þá svipaðir og á minni lóðunum og nýtingarhlutfallið þá í 0,10. Síðan þegar lóðirnar næst Dimmuhvarfi 10 eru skoðaðar er meðaltal nýtingarhlutfalls 0,15 en eru flestar lóðirnar með mikið minna nýtingarhlutfall heldur en lóðir með hesthús. Nokkrar lóðirnar eru síðan með Miklu hærra nýtingahlutfall og þess vegna verður meðaltalið svipað. En þar sem mjög fáar af þessum lóðunum ná yfir 3000 m2 og eru þess vegna mikið minni en Dimmuhvarfi 10 er meðaltal nýtingarhlutfalls á lóðunum sem eru í kringum 3500m2 líka reiknað og er það þá 0,10. Nýtingarhlutföllin eru mismunandi en virðist vera að þegar lóðirnar séu stærri sé nýtingarhlutfallið 0,10 algengt og þar sem lóðin Dimmuhvarf 10 er 3547m2 myndi það þýða að hægt væri að byggja 354,5m2 hús á lóðinni.“*



Mynd 3. Hluti af innsendum uppdráttum, dags. 2. júlí 2026.

Umsögn og niðurstaða

Sótt er um tvö ný mannvirki á lóðinni Dimmuhvarf 10. Annars vegar íbúðarhús og hins vegar hesthús samtals 354,5 m^2 að stærð.

Lóðin er staðsett á opnu svæði í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Umsókn um að breyta landnotkun lóðarinnar úr opnu svæði yfir í íbúðarbyggð var hafnað á fundi Skipulags- og umhverfisráð 1. september 2025 (sjá erindi nr. 6).

Í samskiptum við hönnuð hefur verið rætt um gildandi deiliskipulagsskilmála fyrir svæðið, en þar segir að heimilt sé að reisa hesthús á lóðum sem eru 1600 m^2 eða stærri. Þar sem aðalskipulag er rétthærra en deiliskipulag og umrædd lóð með landnotkunina opið svæði þyrfti að breyta aðalskipulagi til að heimilt væri að byggja húsin sem spurst er fyrir um. Stefna Kópavogsbæjar hefur verið sú að að svæðið umhverfis Dimmu sé víkjandi byggð. Skilgreining á opnu svæði er: "Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar." Að rífa núverandi hús til að byggja nýtt er ekki í samræmi við landnotkun svæðisins og myndi slík uppbygging kalla á breytingu á aðalskipulagi.

Einnig er lóðin innan verndartillögu C-hluta náttúruminjaskrár, þar er lagt til að halda framkvæmdum utan svæðisins.

Í samræmi við ofangreint er litið neikvætt á innsenda fyrirspurn.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 25.08.2026 15:45
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign