



## Kynningaruppdráttur

# 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

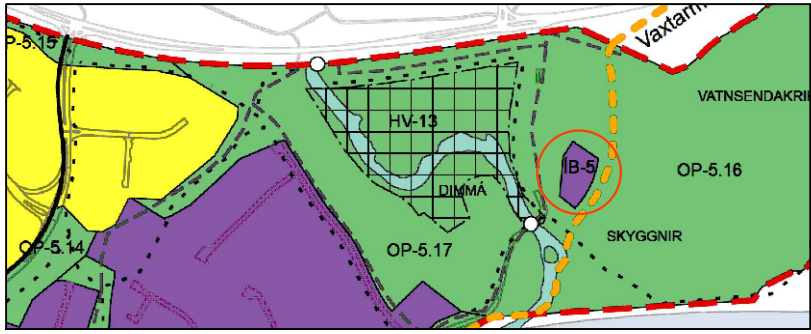
**Greinargerð:**  
Á lóðinni í dag er íbúðarhús 144,6 m<sup>2</sup>, geymsla 42,6 m<sup>2</sup> og hesthús 144 m<sup>2</sup>. Samtals byggingarmagn á lóðinni 331,2 m<sup>2</sup>.  
Í gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var m.s.br. í bæjarráði 9. október 2008 var heimilt að byggja og reka þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn. Húsnæðið skal vera léttbyggt (timbur) og auðflytjanlegt. Hámarks grunnflötur þess skal vera 136m<sup>2</sup> og hámarks hæð 5.5 metrar frá aðkomuhæð. Byggingarreitir 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

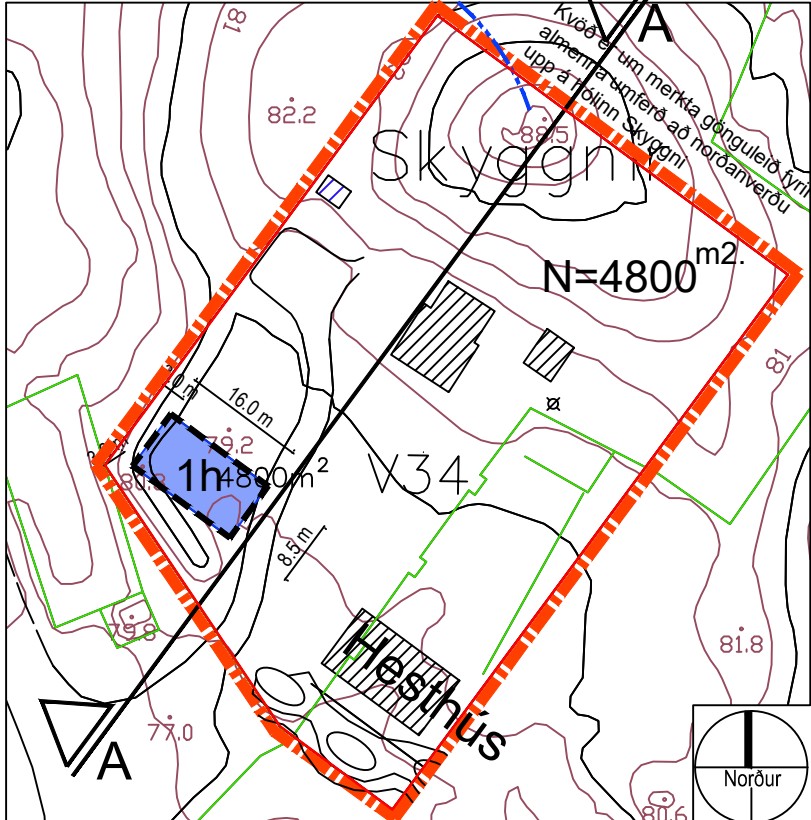
Í breytingunni felst að fallið er frá að reysa umrædda þjónustubyggingu en í þess stað er gert ráð fyrir að stækka íbúðarhúsið um 467 m<sup>2</sup> til norðurs á tveimur hæðum og kjallara ásamt úti vaðlaug að sunnanverðu, nýju gufubað og stækkun á sólskála. Áætlað er einnig að byggja 185,5 m<sup>2</sup> vinnustofu á norð-austur hluta lóðarinnar, tvöfaldan 56,3 m<sup>2</sup> bílskúr á suð-vestur hluta lóðarinnar og að breyta geymslu að hluta til í gestahús og stækka það um 5,4 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn á lóðinni mun aukast um 714,2 m<sup>2</sup> og mun því eftir breytingar verða um 1050 m<sup>2</sup>. Lóðin er 4800 m<sup>2</sup> 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.

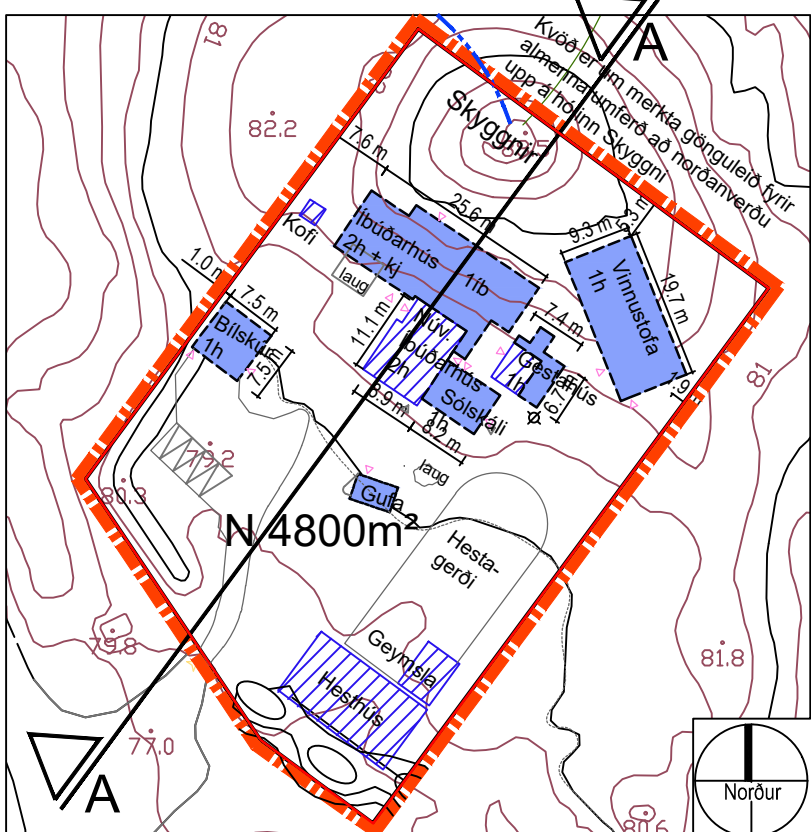
**Ferill málsins:**  
Á fundi skipulagsráðs 19. júní 2023 var lagt fram erindi Haraldar Ingvarssonar arkitekts dags. 16. júní 2023 þar sem óskað er eftir f.h. lóðarhafa, breyttu deiliskipulagi á lóðinni að Fornahvarfi 10. Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010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



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



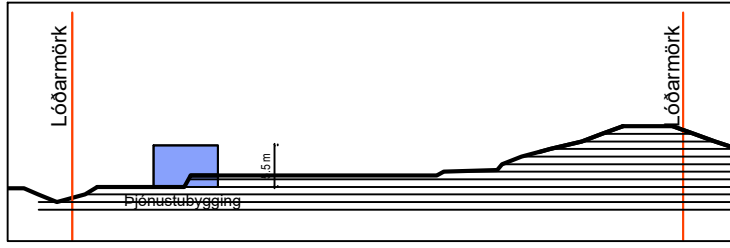
**Gildandi deiliskipulag:** VATNSENDI - Fornahvarf 10  
Samþykkt í bæjarráði 9. október 2008 Mkv. 1:1000



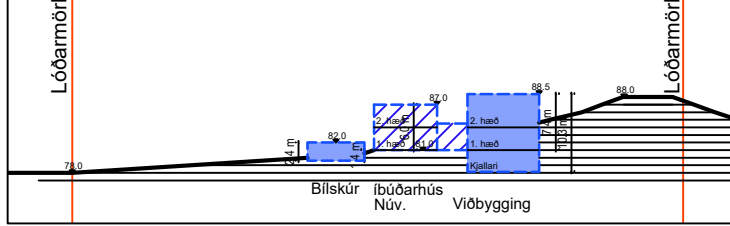
**Tillaga - Breytt deiliskipulag:** Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000

### Skýringar:

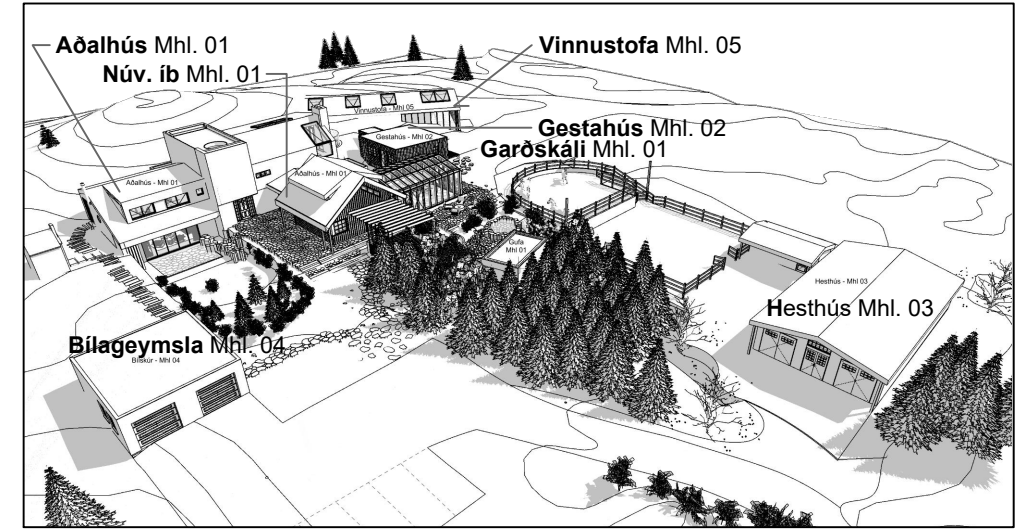
- Byggingarreitir
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Kvæð göngustígs
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngustígur
- N m<sup>2</sup> Flatarmál lóða
- h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Núverandi húsnæði
- Fyrirhugaðir byggingarreitir



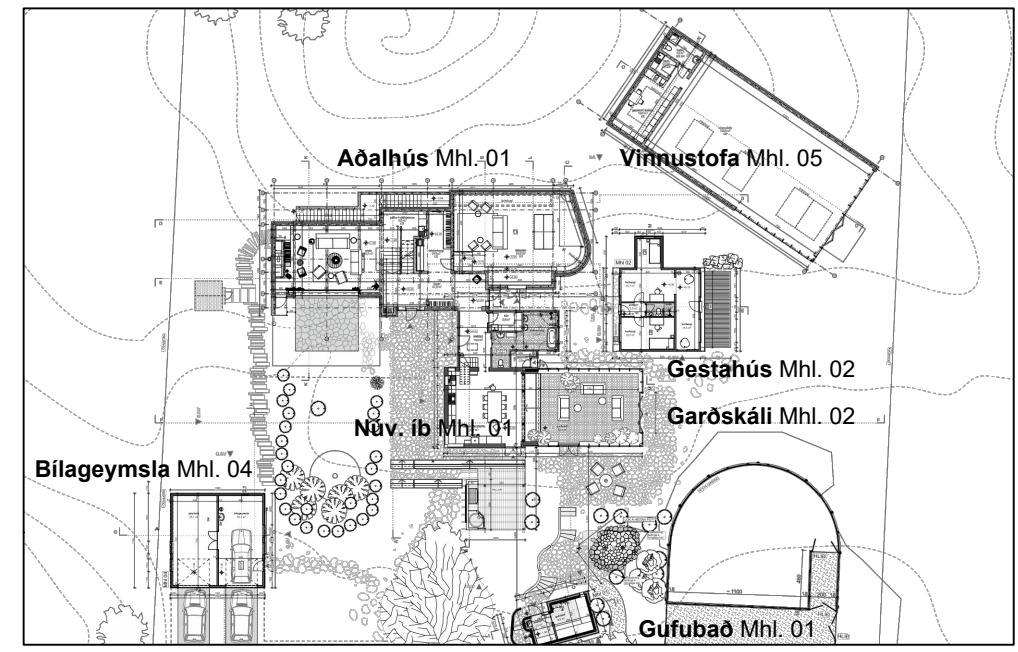
**Gildandi deiliskipulag:** Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000



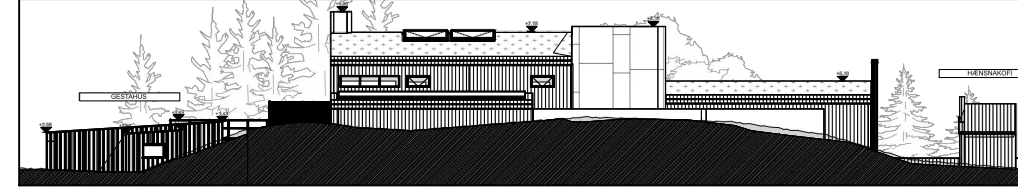
**Tillaga - breytt deiliskipulag:** Sneiðing A-A - Fornahvarf 10. Mkv. 1:1000



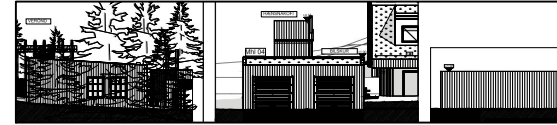
**Skýringarmynd - horft yfir lóðina frá suð-vestri**



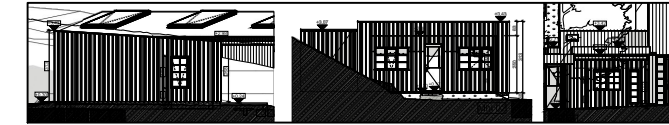
**Skýringarmynd - grunnmynd 1. hæðar**



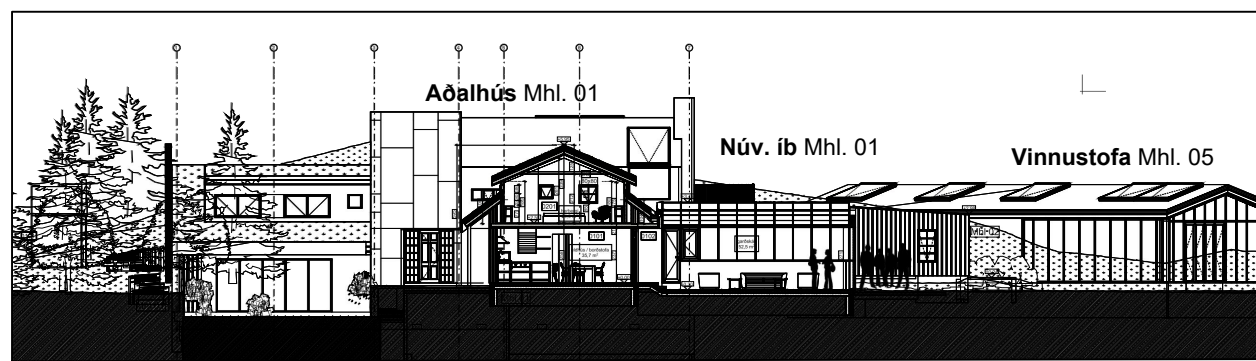
**Skýringarmynd - útlit norð-austur**



**Skýringarmynd - bílskúr, útlit**



**Skýringarmynd - gestahús, útlit**



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