



Vatnsendablettur 241A

Breyting á deiliskipulagi

Forsendur og aðdragandi tillögu að breyttu deiliskipulagi

Ferill málsins

Athugasemdir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Niðurstaða



Forsendur og aðdragandi tillögu að breyttu deiliskipulagi

Lóðin Vatnsendablettur 241A er í bæjarhlutanum Vatnsenda á íbúðarsvæði ÍB-5 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Á lóðinni er í gildi deiliskipulagið Vatnsendi, svæðið milli vatns og vegar. Gerðar hafa verið 15 breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku þess þann 8. maí 2001 skv. skráningu Skipulagsstofnunar. Í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að deiliskipulag fyrir Vatnsendablett 241A hafi verið samþykkt af bæjarráði Kópavogs þann 2. desember 1999. Í gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja á lóðinni einbýlishús á einni til tveimur hæðum með 260 m² hámarksgrunnflöt og 350 m² hámarksflatarmál.

Þann 30. janúar 2007 gerðu Kópavogsbær og Þorsteinn Hjaltested með sér sátt í eignarnámsmatsmáli vegna þriggja landsvæða í landi Vatnsenda í Kópavogi. Reits B sem er 162,7 ha að flatarmáli, reits H sem er 111,4 ha að flatarmáli og reits U (í upplandi Kópavogs) sem er 590 ha að flatarmáli. Endurgjald Kópavogsbæjar fyrir landið sem tekið var eignarnámi var peningagreiðsla sem innt var af hendi 14. febrúar 2007, skipulagi 300 lóða undi sérbýli á landsvæði sem eignarnámsþoli hélt eftir (C og G reit) og með greiðslu 11% af öllum byggingarrétti úr hverjum skipulagsáfangi úr hinu eignarnumda landi. Þá var einnig í eignarnámssáttinni m.a. kveðið á um að skipulagðar yrðu sem fyrst fjórar lóðir í stað lóðarinnar við Vatnsendablett 134 og tvær lóðir í stað lóðar við Vatnsendablett 241A.

Skipulagsmál lóðarinnar hafa þó verið til umfjöllunar skipulagsyfirvalda í Kópavogsbæ allt frá árinu 1999. Á fundum skipulagsnefndar og bæjarráðs Kópavogs í kjölfar sáttargerðarinnar var málinu ítrekað frestað. Árið 2006, áður en ofangreind eignarnámssátt var gerð, voru skipulagsmál við Vatnsendablett 241a einnig til umfjöllunar í skipulagsnefnd Kópavogsbæjar. Lagðar voru fram tillögur landeiganda að stækkun og uppskiptingu lóðarinnar í erindi dags. 6. janúar 2006. Skipulagsnefnd samþykkti að auglýsa tillögurnar. Athugasemdir bárust frá lóðarhöfum aðliggjandi lóða, eiganda þeirra fasteigna sem þá voru á lóðinni (241a og 241b) m.a. Skipulagsráð hafnaði tillögunum í desember s.á. á grundvelli innsendra athugasemda. Ferill málsins frá gerð ofangreindrar eignarnámssáttar er nánar rakinn í minnisblaði skipulagsdeildar dags. 30. maí 2022.

Ferill máls

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 19. maí 2025 var lögð fram tillaga skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2022, uppfærður 9. maí 2025 að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Í breytingunni felst að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir og að heimilt verði að reisa einbýlishús á einni hæð auk kjallara á hvorri lóð og byggingarreitir eru færðir 7m til vesturs fjær Elliðavatni til þess að virða helgunarsvæði vatnsins eins og aðstæður leyfa.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Elliðavatn skilgreint sem hverfisverndað (bæjarverndað) svæði. Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Er því gerð tillaga þar sem lóð og byggingarreitur eru færðir fjær Elliðavatni og nær Elliðahvamsvegi eins og aðstæður leyfa. Ekki er gert ráð fyrir sumarbústöðum á svæðinu og skal fjarlægja núverandi bústaði þegar íbúðarhús verða byggð á lóðum frá einstökum leigulöndum.

Tillagan var auglýst í Morgunblaðinu og Lögbirtingablaðinu þann 10. september 2025 og í Kópavogspóstinum þann 11. september 2025 með athugasemdafresti til 23. október 2025. Þá var tillagan gerð aðgengileg á vef Kópavogsbæjar og í skipulagsgátt. Jafnframt var vakin athygli á tillögunni í dreifibréfi dags. 10. september 2025 sem borið var í hús í nærumhverfi lóðarinnar.



Athugasemdir

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Vatnsendablett 241A var kynnt á heimasíðu Kópavogs og á Skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 1212/2025. Kynningartími var frá 11. september 2025 til 23. október 2025. Á kynningartíma bárust athugasemdir frá 4 aðilum:

1. Veitur

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir.

2. Kristín Amalía Ólafsdóttir

Er mótfallin þessari tillögu bæði vegna þess að umferð um Elliðahvamsveg muni aukast til muna hann er malarvegur og er nóg af ryki af honum nú þegar og hins vegar er verndun Elliðavatns mikilvæg og þess vegna ætti ekki að gera undanþágu um byggingar innan 50m verndarsvæðisins.

3. Náttúruverndarstofnun – Úrdráttur, sjá fylgiskjal 1 fyrir athugasemd í heild sinni

- Rennslisbreytingar og frárennsli frá íbúðarbyggð geta haft bein og óbein áhrif á vatnsgæði og lífríki í Elliðavatni sem er viðkvæmt vistkerfi.

- Þrátt fyrir að byggingarreitir hafi verið færðir fjær vatninu telur stofnunin mikilvægt að tryggt sé að öll fráveita og yfirborðsrennsli frá húsum, bílastæðum, götum og stígum sé tengt holræsakerfi bæjarins og fari ekki óhreinsað í vatnið. Mengunarvarnir verði útfærðar sérstaklega fyrir regnvatn og yfirborðsrennsli, með blágrænum ofanvatnslausnum, gróðursvæðum, síum eða öðrum mótvægisáðgerðum og að við skipulag og framkvæmdir (t.d. gönguleið) verði gætt að því að vatnsbakkar og gróðurbelti meðfram vatninu haldist öröskuð og virki sem náttúruleg síun.

4. Þorvar Hafsteinsson – Úrdráttur, sjá fylgiskjal 2 fyrir athugasemd í heild sinni

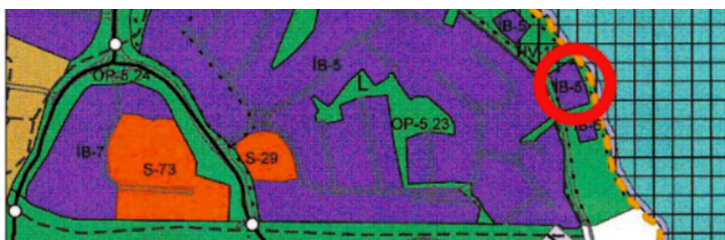
- Missir af útivistarsvæði við Elliðavatn fyrir íbúa, verulegt frávik frá upphaflegu skipulagi – þ.e að opnu útivistarsvæði/ vatnsverndarsvæði sé breytt í byggingarlóð, fordæmagefandi.

- Tillaga gangi gegn Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 um verndarsvæði Elliðavatns.

Viðbrögð Kópavogsbæjar - umsögn um athugasemdir

Á umræddu svæði hefur verið heimild fyrir íbúðarbyggð síðan 1999 í deiliskipulagi áður en unnið var deiliskipulag fyrir allt svæðið 2001 og áður en 50 metra helgunarsvæði Elliðavatns var samþykkt. Nú er gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi þar sem byggingarreitir eru færðir fjær Elliðavatni eins og aðstæður leyfa eða 44 metra frá fjöruborði til þess að virða helgunarsvæði vatnsins, skerpa á kvöðum um aðgengi almennings og gönguleiðir meðfram vatninu og er fjölgun úr einni lóð í tvær, liður í endurgjaldi Kópavogsbæjar í eignarnámsmatmáli sbr. 2.2.6 gr. eignarnámssáttar Kópavogsbæjar og Þorsteins Hjaltested dags 30. janúar 2007.

Tillagan að breytingu á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag, sjá íbúðarsvæði á þéttbýlisupprætti fyrir Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040:



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Samþ. í Bæjarstjórn 28/5 2021. Staðf. 28/12 2021- birt í b-deild 30/12 2021



Ekki er verið að veita undanpágu til uppbyggingar á helgunarsvæði Elliðavatns, opnu svæði né útivistarsvæði, heldur er um að ræða breytingu innan íbúðarsvæðis og tilfærslu á byggingarreit til þess að virða helgunarsvæði vatnsins og til þess að verða við kröfum í eignarnámsmatmáli. Skipulagsdeild telur ekki að tillagan gefi fordæmi fyrir frekari uppbyggingu innan helgunarsvæðis Elliðavatns vegna þess að um er að ræða breytingu á lóð og byggingarreit sem var samþykktur áður en deiliskipulag og hverfisvernd tók gildi 2001.

Umferðaraukning vegna fjölgunar íbúða úr einni í tvær er talin óveruleg.

Fráveita. Í skilmálum fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi stendur að „Gert er ráð fyrir að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins“. Eftirfarandi texta hefur verið bætt við skilmála vegna athugasemdar frá Náttúruverndarstofnun: „Tryggja þarf að mengunarvarnir verði útfærðar sérstaklega fyrir regnvatn og yfirborðsrennsli, með blágrænum ofanvatnslausnum, gróðursvæðum, síum eða öðrum mótvægisaðgerðum þannig að regnvatn og yfirborðsfrárennsli af bílastæðum, götum og stígum renni ekki óhreinsað í vatnið.

Einnig hefur texti um forsendur fyrir breytingunni verið lengdur. Dagsetning breytinga er 14. nóvember 2025.

Niðurstaða umsagnar

Lagt er til að uppfærð tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði samþykkt með áorðnum breytingum.

f.h. skipulagsfulltrúa

Brynja Guðnadóttir

Verkefnastjóri



Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Garðabær, 10. október 2025
202509-0035/A.B.
08.02

Efni: Umsögn – Breyting á deiliskipulagi - Vatnsendablettur 241A - Kópavogsbær.

Vísað er í erindi skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar, dags. 5. september 2025, þar sem óskað er umsagnar Náttúruverndarstofnunar um tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vatnsendablett 241A og 241B.

Í breytingunni felst að gildandi lóð er skipt í tvær lóðir, hvor með einu íbúðarhúsi á einni hæð og kjallara, og að byggingarreitir færast til vesturs, fjær Elliðavatni og nær Elliðahvamsvegi. Bindandi byggingarlína er sýnd í 44 m fjarlægð frá vatninu og gert ráð fyrir tengingu allrar byggðar við fráveitukerfi Kópavogsbæjar samkvæmt uppdrátti dags. 17. janúar 2022, uppfærðum 19. maí 2025.

Elliðavatn

Elliðavatn og nærliggjandi engjar, eyjar og bakkar hafa verið tilnefnd af Náttúrufræðistofnun á B-hluta náttúruverndarskrár sem svæði með sérstakt verndargildi.

Vatnið og engjarnar eru búsvæði fjölbreytts fuglalífs og plantna, m.a. tjarnalauks og álfalauks, auk staðbundinnar bleikju og urriða.

Í lýsingu kemur fram að helstu ógnir fyrir svæðið séu vaxandi byggð og yfirborðsmengun frá regnvatni, vegum og iðnaði, og að tryggja þurfi nægjanlegan verndarjaðar og takmarka frekari uppbyggingu við vatnið til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á lífríki og vatnsgæði.¹

Mat og ábendingar Náttúruverndarstofnunar

Náttúruverndarstofnun bendir á að Elliðavatn er viðkvæmt vistkerfi þar sem rennslisbreytingar og frárennsli frá íbúðarbyggð geta haft bein og óbein áhrif á vatnsgæði og lífríki í vatninu.

Þrátt fyrir að byggingarreitir hafi verið færðir fjær vatninu telur stofnunar mikilvægt að tryggja sé að:

- öll fráveita og yfirborðsrennsli frá húsum, bílastæðum, götum og stígum sé tengt holræsakerfi bæjarins og fari ekki óhreinsað í vatnið,
- mengunarvarnir verði útfærðar sérstaklega fyrir regnvatn og yfirborðsrennsli, með blágrænum ofanvatnslausnum, gróðursvæðum, síum eða öðrum mótvægisáðgerðum,
- við skipulag og framkvæmdir (t.d. gönguleið) verði gætt að því að vatnsbakkar og gróðurbelti meðfram vatninu haldist óröskuð og virki sem náttúruleg síun.

Slíkar varnir gætu samræmast markmiðum aðalskipulags Kópavogs um hverfisvernd Elliðavatns.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson
sérfræðingur
Skúli Þórðarson
verkefnastjóri

¹ <https://www.natt.is/is/midlun/natturuminjaskra/sudvesturland/ellidavatn>



Mótmæli við deiluskipulagsbreytingu við Elliðavatn vegna Vatnsendablettis 241A

Við undirritaðir, íbúar og eigendur fasteignarinnar að Guláþingi 66 í Kópavogi, setjum hér fram mótmæli og athugasemdir við tillögu að breytingu á deiluskipulaginu Vatnsendasvæðið milli vatns og vegar fyrir lóðina 241A við Vatnsendablett.

Við mótmælum harðlega þeim áformum, sem birtast í tillögunni, og teljum að verði hún samþykkt muni það skaða verulega hagsmuni okkar og íbúa sem hér búa og nýta útivistarsvæðið við Elliðavatn, hvort sem litið er til lífsgæða, vatnsverndar og umhverfisvitundar almennt eða til fjárhagslegs tjóns vegna verulegrar verðyrðunar á fasteign okkar, sem óhjákvæmilega mun hljóta af tillögunni og framkvæmdum sem henni munu fylgja.

Gildandi skipulag verður ekki breytt nema fyrir því séu ríkar ástæður og lögmæt og málefnaleg sjónarmið. Um þessi sjónarmið hefur m.a. umboðsmaður Alþingis fjallað og sett fram á skýran og skilmælige hátt. Í álitum umboðsmanns frá árinu 1992 (málið nr. SUA 727/1992) segir meðal annars svo:

„Þar sem skipulag er bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning um framtíðarnot tiltekins svæðis og er almennt ætlaður langur gildistími, verður að vanda til þess. Hönnun og bygging mannvirkja er meðal annars reist á forsendum, sem fram koma í skipulagi. Verður almenningur að geta treyst því, að festa sé í framkvæmd skipulags og að því verði almennt ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því. Ber að taka tillit til réttmætra hagsmuna þeirra, er breyting skipulags varðar. Skal hér áréttað, að skipulag er í senn stjórnþæki stjórnvalda um þróun byggðar og landnotkun, og trygging almennings fyrir því, að allar framkvæmdir innan marka skipulags séu í samræmi við það.“

Við viljum taka fram að á sínum tíma, þegar við undirrituð, hugðum að kaupum á einbýlishúsalóð hér við Guláþing, þá var það meðal annars góð staðsetning, ósnortin náttúra, möguleikar til útivistar, sem átti hvað stærstan þátt í þeirri ákvörðun okkar að ráðast í byggingu þeirrar fasteignar sem við í dag búum í. Þetta stórbrotna umhverfi og náttúran sem umliggur lóðina, varð einnig kveikjan og ráðandi þáttur í allri hönnun á fasteign okkar.

Verði hin framlagða deiliskipulagstillaga samþykkt eru þessar forsendur okkar brotnar að verulegu leiti.

Við teljum að fyrir þessum áformuðu breytingum séu engar veigamiklar, samfélagslegar forsendur og að hér sé ekki tekið réttmætt tillit til okkar hagsmuna og annara lóðahafa í hverfinu.

Verði umrædd deiliskipulagsbreyting samþykkt og framkvæmd leyfð, skapast að mati undirritaðara óásættanlegt fordæmi fyrir skipulagsmál í Kópavogi og jafnvel víðar.

Í fyrsta lagi mundi samþykkt sem þessi vekja upp spurningar um lögmæti og trúverðugleika skipulagsvaldsins. Sveitarfélög hafa vissulega heimild til að breyta deiliskipulagi, en það vald er ekki algjört – það takmarkast af sjónarmiðum um réttmætar væntingar íbúa og hagsmunaaðila, eins og komið hefur fram í úrlausnum dómstóla og áliti umboðsmanns Alþingis. Í þessu tilviki hafa lóðarhavar byggt upp eignir sínar og lífshætti á þeim forsendum að gildandi skipulag haldist. Slíkar réttmætar væntingar lóðarhafa njóta verndar í íslenskri stjórnsýslu og hafa áhrif á hvernig túlka má skipulagsvald sveitarfélaga. Þegar fyrirhuguð breyting felur í sér *jafn verulegt frávik frá upphaflegu skipulagi* og hér er tilfellið – þ.e. að opnu útivistarsvæði/vatnsverndarsvæði er breytt í bygggingarlóð – þá má færa rök fyrir að verið sé að brjóta meginregluna um vernd réttmætra væntinga. Ennfremur getur breyting sem þessi skapað fordæmi fyrir því að skipulag skipti engu máli, því unnt sé að kollvarpa því síðar meir; slíkt fordæmi væri óheillavænlegt og mundi grafa undan trausti almennings á skipulagsferlinu.



Í öðru lagi þarf að líta til samræmis við aðalskipulag Kópavogs. Aðalskipulag er stefnumörkun til langs tíma sem deiliskipulag á að fylgja. Í aðalskipulagi Kópavogs 2012–2024 var Vatnsendasvæðið skilgreint með ákveðnum hætti, og Elliðavatnslandið þar tilgreint sem opið svæði/vatnsvernd. Ef nú á að heimila íbúðarhús á svæði sem aðalskipulag hefur annað hvort látið vera óbyggt eða jafnvel friðað að hluta, þá þarf sú ákvörðun að standast mjög ströng skilyrði. Skipulagslög gera ráð fyrir að breytingar á deiliskipulagi skuli ekki ganga gegn markmiðum aðalskipulags (sbr. 7. gr. laganna og 1. mgr. 43. gr. um breytingaferlið). Við teljum að sú breyting sem hér um ræðir gangi *í berhögg við markmið aðalskipulagsins* um vernd vatnasviðs og útivistarsvæðis. Markmið skipulagslaga um sjálfbæra þróun og umhverfisvernd eru hluti af aðalskipulagsstefnu allra sveitarfélaga, þar á meðal Kópavogs. Það er erfitt að sjá hvernig það samrýmist þeim markmiðum að rjúfa vatnsverndarsvæði Elliðavatns með með þessum hætti. Umrætt frávík frá núverandi skipulagi er fordæmis gefandi. Með hvaða röksemd er hægt að hafna sambærilegum umsóknum, annars staðar? Önnur friðuð eða varin landsvæði gætu þá verið í hættu, þar sem vísun til þessa máls myndi draga úr vægi fyrri verndar.

Í þriðja lagi snýst málið um almannahagsmuni vs. einstaklingshagsmuni. Vatnsvernd og útivist eru almannahagsmunir sem skipulag á að tryggja. Í þessu tilviki er breytingin einkum gerð fyrir einstakling (eða fáa aðila) sem vill reisa hús á vernduðu verðmætu svæði.

Lög um skipulag og byggingar leggja ríka áherslu á meðalhóf og réttláta málsmeðferð. Þegar hagsmunir heildarinnar – þ.e. almennings sem nýtur vatnsbóls og útivistar – vegast á við einkahagsmuni fátta af nýtingu lands, verður að mati undirritaðara, að færa mjög sannfærandi rök fyrir því að vikið sé frá upprunalegu skipulagi. Við teljum að engin slík rök hafi komið fram. Þvert á móti er það almannahagur að viðhalda órofinni vatnsvernd og útivist við Elliðavatn, í þessu tilfelli ætti hagur almennings að vega mun þyngra en hagsmunir umrædds framkvæmdaraðila. Að leyfa þessa framkvæmd myndi senda þau skilaboð að sértækir hagsmunir gangi framar sameiginlegum hagsmunum heildarinnar, sem að okkar mati varhugavert fordæmi.

Það er niðurstaða okkar að umrædd deiliskipulagsbreyting felur í sér óeðlilegt fordæmi bæði lagalega og skipulagslega. Hún grefur undan trausti á skipulagsferlinu, brýtur í bága við réttmætar væntingar íbúa sem treyst hafa gildandi áætlunum, og virðist andstæð meginmarkmiðum laga og stefnu um umhverfisvernd.

Við undirrituð förum þess á leit við skipulags yfirvald Kópavogs; að tillagan verði felld úr gildi, í þágu réttaröryggis, jafnræðis og verndar þess dýrmæta umhverfis sem Elliðavatn og Heiðmörk eru.

Kópavogur 23 október 2025

Þorvar Hafsteinsson

