



Ný lóð fyrir einbýlishús milli Fagraholts og Fagraness í Vatnsenda

Breyting á aðal- og deiliskipulagi.

Kópavogi 15. ágúst 2025

one: 2506982/adk

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 7. júlí 2025 var lagt fram erindi Sigurbjörns Þorbergssonar hrl. f.h. landeiganda dags. 26. apríl 2025 þar sem þess er farið á leit að stofnuð verði ein einbýlishúsalóð í heimalandi jarðarinnar Vatnsenda milli lóða nr. 509 (Fagranes) og 510 (Fagraholt) aðliggjandi að Kríunesvegi. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Forsendur og ferill málsins.

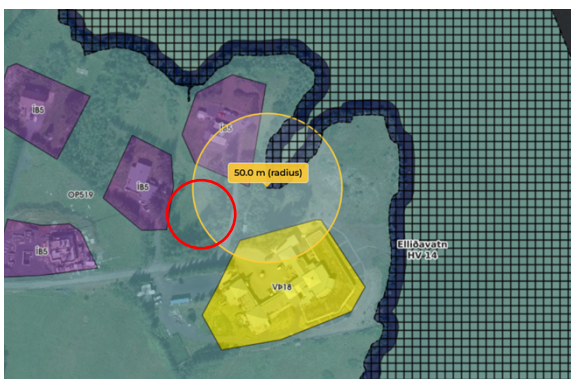
Þann 30. janúar árið 2007 gerðu Kópavogsbær og Þorsteinn Hjaltested, ábúandi Vatnsenda í Kópavogi, með sér sátt í eignarnámsmásmáli vegna þriggja landsvæða (jarða) í landi Vatnsenda. Endurgjald Kópavogsbæjar fyrir landið sem tekið var eignarnámi var peningagreiðsla sem innt var af hendi 14. febrúar 2007, skipulagi 300 lóða undir sérþýli á landsvæði sem eignarnámsspoli hélt eftir og með greiðslu 11% af öllum byggingarrétti úr hverjum skipulagsáfanga úr hinu eignarnumda landi.

Þá er í eignarnámssáttinni m.a. einnig kveðið á um að skipulagður verði sem fyrst í samráði við landeiganda byggingarreitur undir 4 einbýlishús, ásamt byggingareit fyrir hesthús og skemmu í heimalandinu sem koma eigi í stað gamla bæjarins á Vatnsenda og eldri útihúsa sem verða rífin (gr. 2.2.4).

Fyrirhugaðri nýrri lóð fyrir einbýlishús milli Fagraness og Fagraholts er ætlað að efna ofangreint ákvæði eignarnámssáttarinnar.

Forsendur í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Í aðalskipulagi Kópavogs er fyrirhuguð lóð á opnu svæði (OP-5.19), Elliðavatnssvæði sem liggur um Vatnsenda að Elliðavatni. Stærð þess er 13,59 ha. Elliðavatn nýtur hverfisverndar (HV-14). Meðfram vatninu er 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Hluti fyrirhugaðrar nýrrar lóðar liggur innan helgunarsvæðisins. Sjá mynd 1.



Mynd 1. Landnotkun á svæðinu ásamt fjarlægð frá Elliðavatni. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Forsendur í deiliskipulagi.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Vatnsendi, svæðið milli vatns og vegar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs þann 8. maí 2001 og tók gildi þann 8. maí 2001. Gerðar hafa verið 15 breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku skv. skráningu í skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar.

Núverandi staða á svæðinu

Engin mannvirki eru á umræddu svæði. Á suður- og austurhluta svæðisins sem liggur að Kríunesvegi er trjágróður. Sjá mynd 2.



Mynd 2. Afmörkun lóða. Mynd af kortavef Kópavogsbæjar.

Umsögn

Í eignarnámssáttinni, undir lið 2.2.4 sem vísað er til í framlögðu erindi, er ekki gerð nánari grein fyrir staðsetningu þeirrar lóðar sem óskað er eftir en að hún sé innan heimalandsins. Það er mat undirritaðrar að þar sem svæðið milli Fagraholts og Fagraness er að stórum hluta innan helgunarsvæðis Elliðavatns sé það ekki ákjósanleg staðsetning nýrrar lóðar. Það er jafnframt mat undirritaðrar að þar sem nýrri lóð sé ætlað að koma í stað gamla bæjarins á Vatnsenda og útihúsa skuli ný lóð staðsett á því svæði innan íbúðarsvæðis (ÍB-5) sem afmarkað er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 í þeim tilgangi, norðan gamla bæjarins, Vatnsenda 1 og 2. Landnotkun var breytt úr landbúnaðarsvæði í íbúðarsvæði með gildistöku Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Sjá mynd 3.



Mynd 3. Vatnsendi 1 og 2. Landnotkun. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

