

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.
One / 2205792

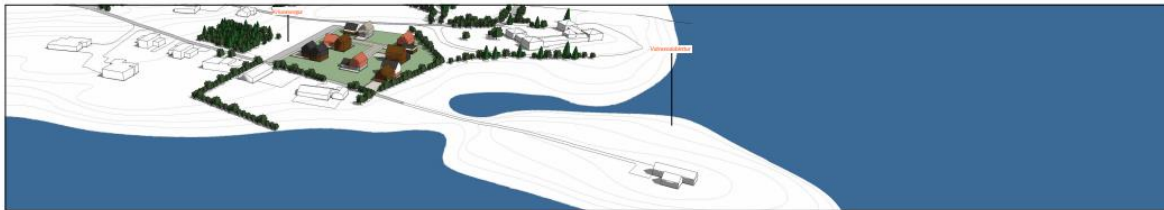
Erindi um breytta landnotkun á Vatnsendabletti 1b frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á fundi skipulagsráðs 5.9.2022. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði til umsagnar skipulagsdeild.



Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Yfirst



Dæmi um útliti og blæbrigði



Dæmi um útliti og blæbrigði



Vistvæn byggingarefni



DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

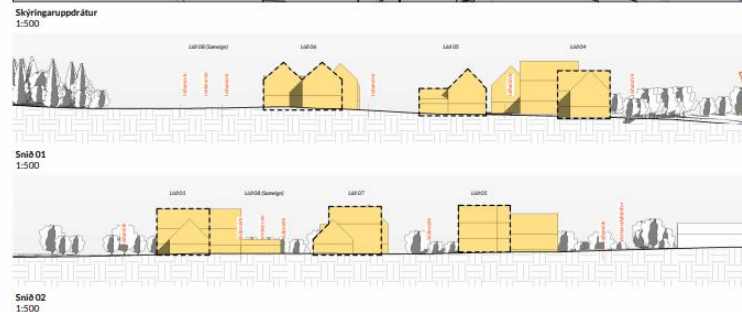
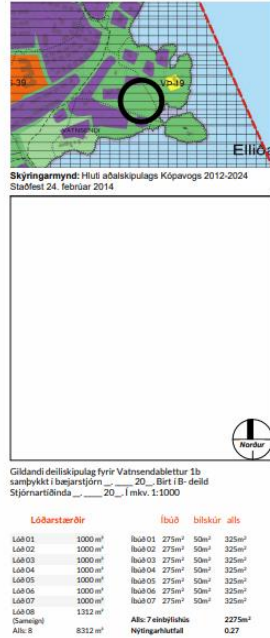
ONE /
02/09/2022

Dröfslapening
RCDP Arkitektar Ehf.
HAFSST. 2359
rafar@rcdpa.is
00 354 8477128

rcdpa

A2

Vatnsendablettur 1b.

[illegible]

Skólapagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskólapagssins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda - Hvörf, samþykkt
þeirri ári í Kópavogi 13. ágúst 1992.

Löðastærir á dælliskipulagsþráttir eru löðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliþlaba. Hæðakítar hína og löða í leibbeinandi og koma nánar fram á hæðakítar. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar dælliskipulagsins. Suðirfyrir er gerður að löðastærir og hæðarlega getur breytt við gerð hæðar- og mæliþlaba.

1. Lóðberingjar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu fjalla fyrir samþingi aðhafningum. Á tækningsum skulu koma fram:
- a. Yfirborðsfraðagangur lóðar, með áherslu á hæðarsvæðingar og frágang lands á lóðarmörkum.
 - b. Frágangur og hæð mænuvirkja á lóð e. s. gírlinga, skjólvegja, heðlna og trappa.
 - c. Tilgang á gróðurvali sem sýnir staðsetningu fjálgæðna hant en 1.5m.
- 2.17. Húta byggingarreglugerðir eru skvæði um gírlinga, stobveggi og þrú. Þar kemur m.a. fram að gírling eigi að byggjast á mörkum lóðar e. alltaf háður samþykki beggia lóðarhafa. Þó að hæð gírlinga eigi skjólvegja og skal samþykki leit að eru en hafist er handa við smit gírlinga eigi skjólvegja. Afka skal byggjast yfirleita vegna gírlinga og skjólvegja á lóðum nema frávæðingarráðuneyti undirteygja byggjast yfirleiti skv. 1.

3. í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hárvörum trjätögundum nær löðarmörkum aðfylling og löða en 4,0m. Sé trjáen ána runnum plantað við löðarmörk samlingi löða skaðað þeirra ekki verða meira en 1,8m nema löðarfar þegga löða sér samlingu annað. Heimil er að reisa smátrjá til geymslu gróðrhalda o.s.f. á löð utan byggingareitis í samræmi við gr. 2.3.5, í-löð nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsáætlunum.

4. Lóðarhöf er sjálfur um framvegið með einni. Allar frágætur lóðar skilja á jafnaði lóðin innan eins árs þrátt af floti í merihúða íbúða. Kópavogsbær skilur sér rétt til að ganga lóð að þeim tíma lóðum á kópavogslóðarhá. Byggingarhlá á að skila lóðinni frágæðinni ák. fyrirgæðningi hófnum til vantarlega kaupenda. Öll stóðin á lóð skil gæf innar lóðir í beinni línu milli uppgefna háðartanna nema annað sé tekið frá eða annað semst við aðlögð lóðarhá. Komi upp ágreiningur um frágang á samningnum lóðarmóðum skil háttir ák. þá, hafið og gæfna um þetta um þetta ák. gæfna. Eftir ák. þá, hafið og gæfna um þetta um þetta ák. gæfna.

- 5.I lóðarlægningunni eru einnig ýmsar kvæðir sem lóðarhafa átt fara eftir. Ekki er heimild að moka eða ryða jarðveg út fyrir lóðarmúr, Stöðveggi og skóðbrautir í hliðargæmsku skulu vera samræmi við skilmála þessa og skal sjá á byggingarinnar eftirlætingum, Stöðveggi eru hlutir af hönnun þessa og skal efni og yfirborð vera í samræmi við þau.

Köpenögi, _____ 2022

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagastjórn

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE /

02/09/2022

CDP Arkitektar DHI

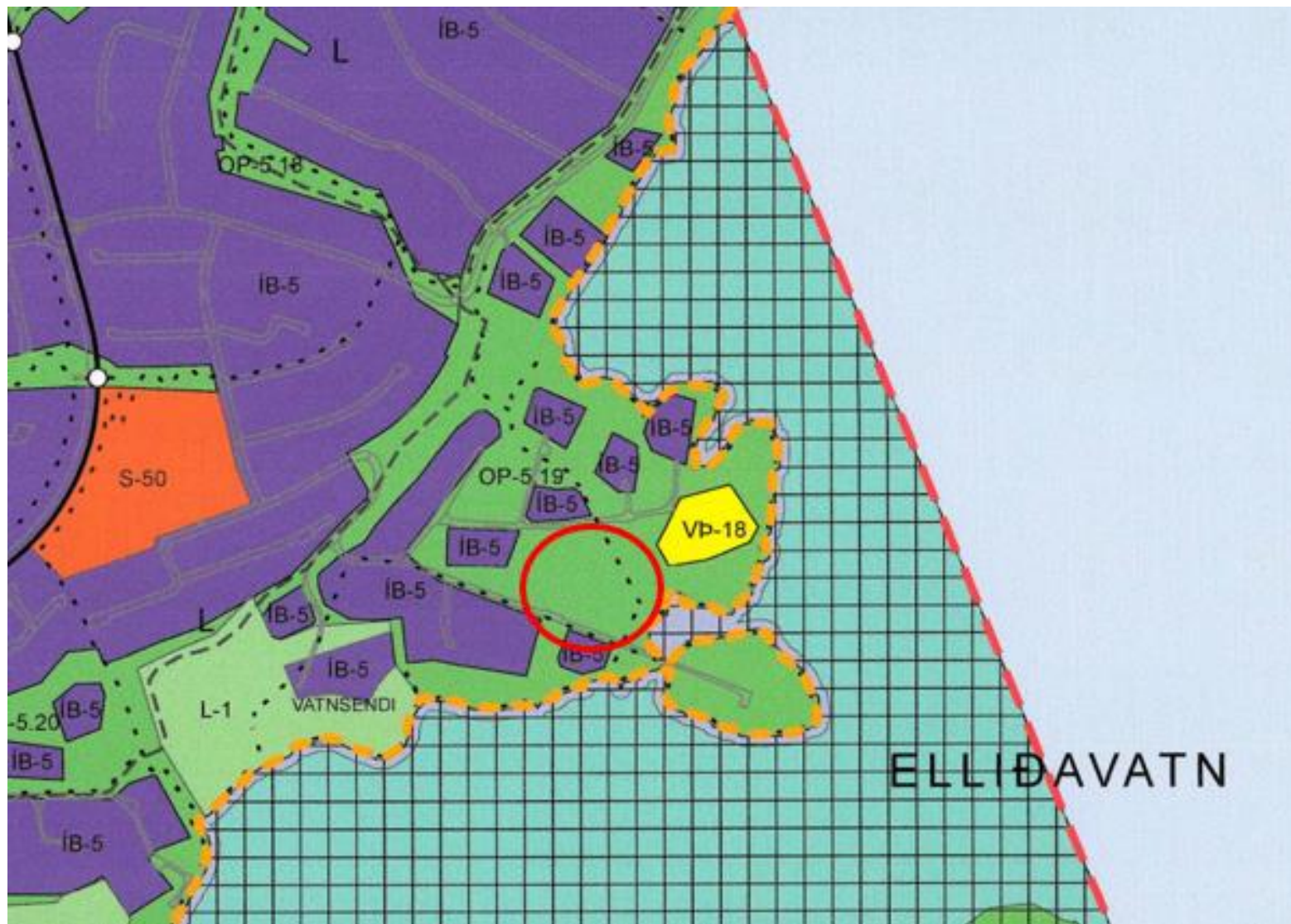
rcdpa

RCDP Arsitektur Dharma
t.490187-235
rafael@jorp.id
00 354 8497920

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Fyrirspurn um breytta landnotkun.
One / 2205792



Byggð:

Skilmálar nýbygginga:

Ekki er gert ráð fyrir sumarbústöðum á svæðinu og skal fjarlægja núverandi bústaði þegar íbúðarhús verða byggð á lóðum frá einstökum leigulöndum. Þó er gert ráð fyrir að sumarbústaðirnir Vbl. nr 70 og 10a fái takmarkað stöðuleify og að Vbl. 19 og 42 sem hafa leyfi til heilsársbúsetu standi áfram í óbreyttri mynd. Einnig er gert ráð fyrir að sumarbústaður á Vbl. 206 standi áfram. Deiliskipulag fyrir Vbl. 241a var samþykkt af bæjarráði Kópavogs þann 2. desember 1999 og var auglýsing um gildistökuna birt í Stjórnartíðningnum nr. 43, árið 2000.

Með tilvísan í gr. 4.15.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er afmarkað belti meðfram Elliðavatni sem er að jafnaði 50 metra breitt og þar verða ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús.

Það svæði sem er utan íbúðarlóða, umferðaræða og landbúnaðarsvæða er skilgreint í aðalskipulagi sem opið svæði og opið svæði til sérstakra nota. Eitt slíkt svæði er við vatnið vestanvert, sunnan Elliðahvams, og er það útivistarsvæði sérhannað fyrir hreyfihlaða og var samþykkt af bæjaráði Kópavogs í júní 1995. Þar er sýndur byggingarreitur fyrir þjónustubyggingu á einni hæð. Hámarksflatarmál hennar er 110m².

Girðingar á lóðarmörkum eru m.a. háðar samþykki landeiganda. Reiðleiðir og gönguleiðir liggja um svæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi, en m.a. er gert ráð fyrir sérstakri gönguleið meðfram vatnsbakkanum. Akstursaðkoma fyrir almenning er að vatninu á tveim stöðum.

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að Vatnsendablettur 1b sé opið grænt svæði í nálægð við Elliðavatn. Hluti lóðarinnar liggur innan helgunarsvæði hverfisverndar Elliðavatns þar sem ekki eru heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús.



„Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Landnotkun á helgunarsvæðinu einkennist af því að það er að mestu leyti óbyggt svæði, en að hluta til landbúnaðarland Vatnsenda, trjárækt og útivistarsvæði Sjálfsbjargar.“