Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið svo kallað suðursvæði Vatnsenda (reitur 1) er sunnan og vestan Elliðavatns. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsenda-svæðis og er um 37 ha að flatarmáli að meðtöldu Vatnsenda - Þing - Hrafnista (DAS reitur 2) sem er um 4,5 ha. Nánar tiltekið afmarkast skipulagssvæðið af fyrirhuguðum Vatnsendavegi og byggð við Fagrahvarf til norðurs, Elliðahvammsvegi til austurs, vatnsverndarmörkum í Vatnsendahlíð til suðurs og hesthúsahverfinu í Heimsenda, fyrirhugaðri íbúðarbyggð og miðhverfi við Vinda- og Vallakór til vesturs.

Forsendur og markmið:

Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæðinu. Í staðfestu aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu rísi blönduð íbúðabyggð auk leikskóla. Á skipulagssvæðinu eru 9 íbúðarhús auk nokkurra sumarbústaða. Er hluti þeirra nýttur til búsetu allt árið. Allvíða er föngulegur tjágróður á fyrirhuguðu byggingarlandi. Í skipulagi byggðarinnar skal tekið mið af staðsetningu og legu svæðisins,- við Elliðavatn og tengslum þess við víðfeðm útivistarsvæði umhverfis vatnið og í nágrenni þess. Víðsýnt er frá svæðinu og er mikið og gott útsýni m.a. yfir Elliðavatn. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsabyggðar, ný byggð verði lágreist, hún falli sem best að umhverfi svæðisins svo og núverandi byggð. Skipulag og hönnun gatna taki mið af landslagi, öryggi íbúa og að hljóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir 276 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir 8 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Í öldrunarþorpi DAS er miðað við 140 íbúðir í fjölbýli auk þjónustumiðstöðvar fyrir aldraða sem tengist um 160 hjúkrunarrýmum. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins ásamt öldrunarþorpi DAS er áætlaður um 11 íbúðir á ha og eru á áðurnefnd hjúkrunarrými ekki meðtalin.

Lýsing á landi og húsakönnun:

Landi á skipulagssvæðinu hallar til norðurs og norðausturs að meðaltali um 6 %. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðavatn og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Melar, móar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 88 metra h.y.s upp í um 130 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægðar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Elliðahvammi er rekið hænsnabú. Ekki er loku fyrir það skotið að í norðan og austan áttum berist lykt frá búinu. Talsvert er af flugu (mýi) við Elliðavatn og næsta nágrenni þess. Á deiliskipulagssvæðinu finnast jarðsprungur sbr. berggrunnskort útgefið 1993, (tvær koma fram á deiliskipulagsuppdrættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nútíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhliða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum.

Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsuppdrætti með gulum lit og eru þær flestar gamlar og í slæmu ástandi.

Í fornleifaskrá Kópavog sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni í júlí 2000 eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Áhrif byggðar á umhverfið:

Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: *Vatnsendahverfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Elliðavatns og Elliðaáa og hreinsun ofanvatns í settjörnum,* dags. í febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstöku samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að *umhverfisvöktun Elliðavatns* og svæðisins næst vatninu. Miðað er við að umhverfisáætlunin liggi fyrir að mestu leiti fyrir haustið 2005. Jafnframt er vísað í: *Samþykkt um umgengni og þrifnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi,* Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000. Þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan *vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins, fjarsvæði B* . Á því svæði gilda ákveðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

Tillaga að deiliskipulagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið á Suðursvæði Vatnsenda (reitur 1) er 32.5 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir um 268 nýjum íbúðum innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúa í íbúð er því áætlað að tæplega 800 manns komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Stærstur hluti fyrirhugaðrar byggðar verður í einnar til tveggja hæða sérbýli. Reiknað er með um 99 íbúðum í einbýli; 54 íbúðum í tvíbýli; 27 íbúðum í raðhúsum og 88 íbúðum í tveggja hæða fjölbýlishúsum eða klasahúsum. Í hluta fjölbýlishúsanna er gert ráð fyrir kjallara undir húsunum og bílgeymslu. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 8 íbúðum að meðaltali á hvern ha eða um 25 íbúum á ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 15 ha. Nýtingarhlutfall fyrir einstaka landnotkunarreiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7; fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir parhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Gert er ráð fyrir leikskóla á deiliskipulagssvæðinu. Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sæki Vatnsendaskóla. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að Suðursvæði Vatnsenda verður um Þingmannaleið (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Vatnsendaveg (tengibraut) mun verða "þjóðbraut" austurbyggða Kópavogs. Í skipulagi svæðisins er tekið mið af stigflokkuðu gatnakerfi tengibrauta, safngatna og húsagatna. *30 km svæði* verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg.

Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leiktækjum á völdum stöðum. Þrjár megin reiðleiðir liggja um svæðið. Tengjast þær öðrum reiðleiðum í Vatnsenda. Nyrst er reiðleið sem tengja mun Víðidalssvæðið í Elliðaárdal og Heimsenda saman (auðkennd I á uppdrætti)), reiðleið eftir Elliðahvammsvegi sem er hluti reiðleiðar umhverfis Elliðavatn (auðkennd II), reiðleið frá sunnanverðu Elliðavatni að Heimsenda (auðkennd III). Um miðbik deiliskipulagssvæðisins er síða gert ráð fyrir reiðleið vegna fyrirhugaðra hesthúsa við Dalaþing (auðkennd IV). Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengingum.

Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til austurs og suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla, tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

Trjábelti:

Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildrur þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli (klasahúsum). Hjá fjölbýlishúsum við Þingmannaleið skal um 20 til 30 % stæðanna vera í bílakjallara.

Bílastæði og bílageymslur.

Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsalóðum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en 2 fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum.

Hljóðvist í byggingum:

Við tengibrautir er gert ráð fyrir jarðvegsmönum til varnar hávaða frá umferð. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Fráveita: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjörn sem fyrirhuguð norðan Elliðavatnsstíflu. Sjá deiliskipulagsuppdrátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. febrúar 2002, breytt 15. ágúst 2002 og 8. nóvember 2002. Deiliskipulagið Settjörn við Elliðavatnsstíflu tók gildi 15. janúar 2003 (Stjórnartíðindi 10-11/2003). Við hönnun á fráveitukerfi verður sérstaklega hugað að gerð og frágangi með tilliti til jarðsprungna.

Hesthús:

Við hreinsun hesthúsa og gerða skal hrossataði annað hvort mokað beint í flutningsgám eða í yfirbyggða og lekahelda taðgeymslu sem sé án niðurfalla. Frá hesthúsum skal þannig gengið að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á bíl eða í flutningsgám. Frárennsli úr niðurföllum í gólfum og stíum hesthúsa skal fyrst leitt í taðfelliþró og þaðan í holræsakerfi bæjarins. Heimilt er að tengja niðurföll í gangstéttum við hesthús á sama hátt. Þróin skal vera aðgengileg til tæminga og koma fram á byggingarnefndarteikningum og vera úttektaskyld. Eigendum húsa er skylt að sjá um að þróin sé tæmd reglulega. Girðingar í kringum gerði skulu vera traustar og í samræmi við samþykktar teikningar. Endurnýja skal reglulega grús í gerði. Taðmengaðri grús skal komið í viðurkennda förgun. Óheimilt er að taka hesthús í notkun fyrr en að lokinni fullnaðarúttekt byggingarfulltrúa.

Landsími Íslands, mannvirki: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í Rjúpnahæð. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á skipulagssvæðinu og að truflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútvarpa.

Fornleifavernd:

Nú finnast fornleifa sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavernd ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Með tilvísan í framkomnar athugasemdir voru gerðar eftirfarandi breytingar: Í greinargerð bætt við texta um hönnun á fráveitukerfi með tilliti til jarðsprungna og frárennslis úr niðurföllum hesthúsa. Einnig bætt við skilmálum um hreinsun hesthúsa og gerða. Í skipulagsskilmála hefur verið bætt við texta um lagnir í bílskúrum og niðurföll, lagnir í bílakjöllurum, að sérstaklega skuli hugsað að mengunar- og slysavörnum við hesthús og gerði og um þrifnað við taðgeymslur. Breytingar voru gerðar deiliskipulagsuppdrætti þar sem á vesturhluta lóðar Vatnsendabletts 14 er ráðgert tveggja hæða parhús. Á leigulandi Vatnsendabletts 40 hefur fyrirhugað einbýlishús á suðurhluta lóðar verið fært norður fyrir núverandi hús. Einni einbýlishúsalóð hefur verið bætt við og gróðurskála komið fyrir á suðurhluta lóðarinnar að vbl. 40. Fyrirhugaður reiðstígur er færður ofar í opna svæðið vestan við vbl. 40. Gert er ráð fyrir akfærum stíg af Fróða, Dala- og Gulaþingi inn á Elliðahvammsveg.Tilvísun um fornleifafund hefur verið bætt inn í greinargerð. Með tilvísan í erindi Skipulagsstofnunar dags 7. júlí 05 hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar: Á skipulagsupprátt hefur verið bætt inn texta um hæð hljóðmana. Lýsing á afmörkun deiliskipulagssvæðis samræmd. Texti um taðþrær/taðgeymslur og bílastæði í skipulagsskilmálum og almennum ákvæðum samrýmdur. Hús til niðurrifs utan deiliskipulagsvæðis tekin út af deiliskipulagsuppdrætti. Götuheiti fyrir svæið 17 hefur verið lagfært. Ákvæði og skilgreining um fjöleignahús lagfærð í alm. ákvæðum.

Ferill málsins: Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 24. maí 2005 var lögð fram til síðari umræðu og samþykkt tillaga Bæjarskipulags að deiliskipulagi Vatnsendi - Þing (Suðursvæði). Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vatnsendavegi og byggð við Fagrahvarf til norðurs, Elliðahvammsvegi til austurs, vatnsverndarmörkum í Vatnsendahlíð til suðurs og hesthúsahverfinu í Heimsenda, fyrirhugaðri íbúðarbyggð og miðhverfi við Vinda- og Vallakór til vesturs. Á deiliskipulagssvæðinu sem er 32.5 ha að flatarmáli mun rísa 1-2 hæða blönduð íbúðarbyggð fyrir um 265 íbúðir. Í greinargerð er m.a. gerð grein fyrir forsendum og markmiðum skipulagsins, lýsing á landi og áhrifum byggðar á umhverfið. Þá er m.a. fyrirhugaðri byggð lýst ásamt aðkomu að svæðinu, umferð, gönguleiðum, reiðleiðum og opnum svæðum. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skilmálum dags. 13. desember 2004, breytt 13. janúar og 19. apríl 2005. Ofangreind tillaga var lögð fram til fyrri umræðu og samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. desember 2004 og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Með tilvísan í kafla 3.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 var Fornleifavernd ríkisins og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis send kynningargögnin. Tillagan var auglýst frá 28. janúar til 28. febrúar 2005 með athugasemdafresti til 15. mars 2005. Auglýsing um tillöguna birtist í Morgunblaðinu 23. janúar 2005; Fréttablaðinu 26. janúar 2005, Lögbirtingablaðinu 28. janúar og í Kópavogspóstinum. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 19. apríl 2005 ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum og umsögn bæjarskipulags: "Vatnsendi - suðursvæði. Þing og Byggð Hrafnistu og Húsvirkis ehf. í Þingum. Aðalskipulag. Deiliskipulag. Athugasemdir - ábendingar. Umsagnir. Fylgiskjöl.". Er umsögnin dags. 19. apríl 2005.

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012

Staðfest af umhverfisráðherra 17. maí 2005

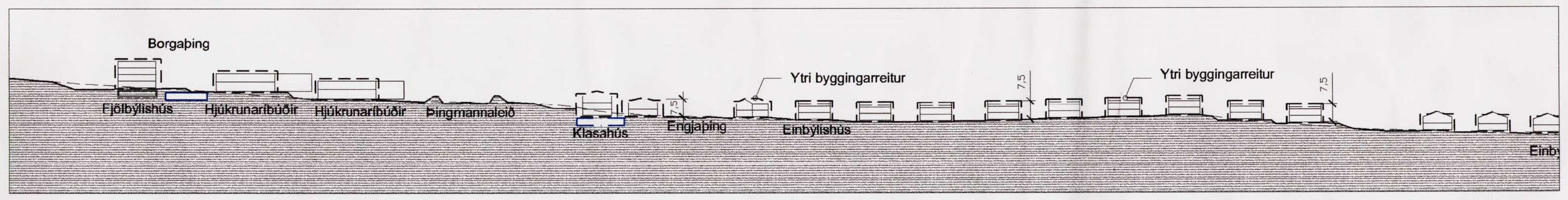
Kópavogi 11. júlí 2005

Birgir H. Sigurðsson

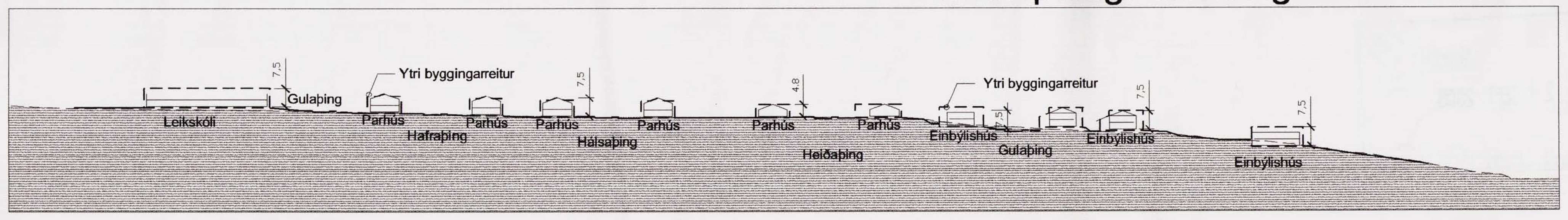
Deiliskipulag 1:2000 Grunnmynd

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- N m2. — Flatarmál lóða
- 5 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- Opið óbyggt svæði
- B 24/0,7 — Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara
- Öryggisgirðing við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Jarðsprunga — Þekktar sprungur
- Hús fjarlægð
- Deiliskipulag fellt að þeim húsum sem fyrir eru
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Hesthús
- Upphækkun og/eða þrenging
- Gömul landamerki (leigulanda - bletta) /girðingar



Deiliskipulag. Sneiðing A-A 1:2000



Deiliskipulag. Sneiðing B-B 1:2000

Vatnsendi - Þing. Deiliskipulag

smári sprettur/vatnsendi/deil. íbudarsv._ maí 02 deiliskipulag

Bæjarskipulag Kópavogs, 13. desember 2004

Smári Smárason, arkitekt Breytt 13. jan. 05/ 19.apríl 05/ 8. júlí 05