



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Milli vatns og vegar



Hluti úr gildandi deiliskipulagi Vatnsenda. Milli vatns og vegar. Samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001.
1 : 2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.
1 : 2000



Fyrir breytingu
1 : 2000



Skýringamynd
1 : 2000

Greinargerð

Inngangur:
Á fundi skipulagsráðs sv. xv. 2025 var lögð fram fyrir hönd landeigenda Vatnsenda tillaga lóðarhafa leiðulandsins að Vatnsendabliði 1B að breyttu deiliskipulagi Vatnsenda. Milli vatns og vegar, sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. maí 2001 m.s.br. Meðal annars hafa eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á umræddu skipulagssvæði: Leiðulandi Vbl. 206 var stækkað til norðurs og gert ráð fyrir nýjum byggingarreit með sömu skilmálum og glða fyrir einbýlishúsaðir í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarráði 5. desember 2002. Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Hótel Kríunes þar sem byggingarreit hafa stækkað, staðfest á fundi bæjarstjórnar 25. apríl 2025.

Gildandi deiliskipulag sem birt var í B. deild Stjórnartíðinda 21.júní 2001 nær til 37 ha lands. Umrædd breyting nær aðeins til hluta þessa lands, opins svæðis vestan lóðarinnar V247 (Dimmu), opins svæðis vestan lóðarinnar Fagraholts og opins svæðis vestan lóðarinnar V235 ásamt hluta leiðulandsins V237A. Breytingin nær eining til lóðarinnar (leiðulandsins) að Vatnsendabliði 1B og lóðarinnar (leiðulandsins) V237 sem og Vatnsendabliðs 510.

Stærð og afmörkun:
Ofangreint skipulagssvæði er um 7 ha að stærð og afmarkast af Elliðavatni til norðurs, lóðinni Kríunes til austurs, lóðunum við Vatnsendabliði 1A og 716 til suðurs og lóðunum við Vatnsendabliði 710 til 712 til vesturs.

Forsendur:
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021. Deiliskipulagstillagan er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag en lögð verður samhlöða breyttu deiliskipulagi tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem gert verður ráð fyrir breytti landnotkun þar sem að í stað opins lands (OP 5.19) komi íbúðarbyggð (IBS) og verður þá samræmi milli skipulagsáætlana. Að öðru leyti er deiliskipulagstillagan í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 sem og Svæðiskipulag Hlíðuborgarsvæðisins 2015 til 2040.

Rök fyrir breytingu.
Rök fyrir breytingunni eru m.a. að nýting umræddra lóða og leiðulanda er ekki hagkvæm fyrir landeigenda, sveitarfélagið í heild eða hluta í nágrænni skipulagsvæðisins. Þéttleiki svæðisins sem er um 1.1 íbúð á ha. og verður eftir breytingu um 2.5 íbúðir á ha. sem er langt undir því sem gerist annarsstaðar á bæjarlandinu. Þau opnu svæði sem ráðgert er að byggja eru leiðulandi en með samþykktu breytingu verða til fátæg opin svæði sem bjúa allir geta notið til útivistar og leikja. Einnig er bent á að fordæmi eru fyrir vörulegum breytingum á deiliskipulagi Vatnsenda, svæðinu milli vatns og vegar og má nefna sem dæmi Vatnsendabliði 730 þar sem samþykkt var að fjölga um 13 íbúðir og koma fyrir blandaðri íbúðarbyggð í stað sérþýlis. Tillagan er í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 en eins og tekið er fram í meginmarkmiðum þessa í kafla 2, grein 2.1 skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgræða með umhverfis og veldisráðgjafi að leiðarljósi. Einnig er greint frá að stefnt skuli að auknu framboði af húsnæði. Tekið er fram að gert sé ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða í Vatnsenda.

Lýsing á landi
Skipulagsvæðið er annars vegar opið grænt svæði sem er í eigu landeigenda og leiðulanda eða lóðir (leiðulandi/bleitir) þar sem fyrir eru hús. Landið er að mestu flat en vestast á deiliskipulagsvæðinu hallar landið lítillega til austurs. Landið er víða grasi vaxið og mikið um nokkuð hávanir tré á lóðum. Stærstur hluti fyrrihugaðs byggingarlands er ekki nýtt í dag.

Markmið
Með vísan í gildandi aðalskipulag og stefnumarkning þess og meginmarkmið um góða landnýtingu og fjölgun íbúða er lagt til að breyta opnasvæði í íbúðarbyggð (sérþýli).

Fræmkaðartími:
Sú uppbygging sem kynnt er í þessari áætlun mun eiga sér stað á nokkrum árum og gera má ráð fyrir að við löku húsgrunna og byggingu húsa verð hávaði.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Byggð:
Í breytingunni felst að í stað opins svæðis OP 5.19 eru skilgreind svæði fyrir nýja íbúðarbyggð (IBS) Stofnarhóla verða í allt 18 nýjar sérþýlishúsaðir með auknu frá húsgöllum Vatnsendabliði. Fimm lóðum verður komið fyrir á blettinum V237 og hús sem þar er fyrir verður fjarlægð. Ellefu lóðum verður komið fyrir austan V235 á opnu svæði og tveimur lóðum austanvert við V237 (Dimmu). Á lóðum þessum verður heimilt að reisa einbýlishús ásamt innbyggðri bilagrymmu innan byggingarreiðs að stærð frá 235 m² að hámarki 275 m² á einni hæð. Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum á hvern lóð. Að Vbl 1B er gert ráð fyrir að leggja húsgötu á mits að Vbl. 1A sem veitir aðkomu að 5 lóðum. Gatn skal lögð bundnu síllagi og vera í samræmi við hefðbundna húsgötu á bæjarlandi. Þó skal gera ráð fyrir að götulýsing þar sé „demptu“ og hæð ljósastaura sé ekki hærra en 1.5 meter. Falið er frá ákvæðum í gildandi deiliskipulagi að koma meg fyrir hesthúsum á lóðum sem stæmt eru en 1400 m². Því góði vaxið opin svæði fyrir leikisvæði og almenna útivist, samtals um 10.000 m² að stærð verða staðsett á skipulagsvæðinu. Þar sem gróður er fyrir á deiliskipulaginu er lögð áhersla á að varðveita hann og lagt er til að óhreyft opin náttúrusvæði verði varðveitt eins ósnorin og kostur er. Ekki er heimilt að fara fyrir slík svæði með vinnuvélum eða önnur farateki.

Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag svæðisins Milli vatns og vegar frá 2001 með söðari breytingum.

Frávæltu, lagnir og ofanvatnslausnir
Svæðið er ekki lengur innan vatnsvæðisins en fyrir síðustu aldamót áður en hafist var handa um að veita skýrði frá íbúðarbyggð í nágrænni Elliðavatni um lagnir í sjó var töluvert um slæmt ástand rotgróða við sumarhústaði og heilarsvæðið byggð og ætlað var að þrjúgjung þeirra væri í slæmu ástandi. Þegar ofanvatn er leitt um settarnir er hættu af mengun hverfandi. Settjörn er staðsett norðan dimmu og mun taka við ofanvatni frá umræddri byggð. Kópavogsbær hefur látið frumhanna fráveitukerfi fyrir umrætt hverfi. Í samvinnu við þá lóða sem hlut eiga að máli. Kópavogsbær greiðir fyrir þá hönnun ur eigin vasa. Bærinn sendi svo þær teikningar til lóða svæðisins og hefur gefið leyfi til að vinna eftir þeim og fara í framkvæmdir á eigin kostnað. Fyrirhugaðar 16 lóðir falla vel að því kerfi, þar sem allir byggingarreitir liggja þétt að nýhnómuðu fráveitukerfinu.

Möguleg áhrif uppbyggingar á umræddu skipulagsvæði á nærliggjandi byggð og umhverfi.
Reiknað er með 3 íbúðum í hvern íbúð þarinn gert er ráð fyrir að lóðum fjölgi um 54 á skipulagsvæðinu. Af því leiðir að umferðarskipulag af fjölgun íbúa er meiri um 200 bílar á sólarhring (54 x 3,7). Í löguinu er gert ráð fyrir að umferðarhæðir haldist óbreyttar á Vatnsendabliði eða 30 km. Ekkert slýs er skráð frá 2015 til dagsins í dag samkvæmt samgöngustöfu og lítill líkur á aukningu þeirra. Samkvæmt löguinu um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 var fyrirhugað byggð í landi Vatnsenda ekki matskyl.

Umhverfisáhrif:
Þar umhverfisáhrif sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru: umferð (heilsa, hjólvæð og andrúmsloft), borgarlíndag og samfélag (félagslegt umhverfi), Mengun

Áhrif á heilsu og hjólvæðingardrúmsloft eru ekki talin verulega neikvæð vegna hversu lítil umferð er á Kríunesvegi og Vatnsendabliði og aukningin hlífðalega lítil. Brugðist verður við aukinni umferð með því að malbika vegina og selja malbikaða göngustiga beggja megin vegs með góðri lýsingu. Reikna má með að umræddar úrbætur á vegum muni bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

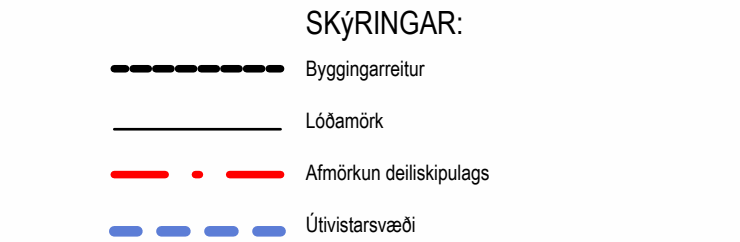
Áhrif á samfélag eru jákvæð fyrir heildina og felast í betri nýtingu lands eins og tekið er fram í meginmarkmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 í kafla 2, grein 2.1 þar sem tekið er m.a. fram að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgræða með umhverfis og veldisráðgjafi að leiðarljósi. Stefnt skuli að auknu framboði af húsnæði.

Borgarlíndag (útsýni og skuggavarp)
Á deiliskipulagsvæðinu Milli vatns og vegar eru í nágrænni skipulagsvæðisins gert ráð fyrir einbýlishúsaðir byggð á einni til tveimur hæðum 260 m² að grunnflati með hámarks heildarbyggingarmagn að 350 m². Fyrirhugað byggð verður á einni hæð og stærð húsa frá 235 til 275 fermetrar, þar sem lóðir eru stórar og fjarlægð milli nýrra bygginga og þeirra sem fyrir er lítill og ekki talin neikvæð áhrif af skuggavarp. Á sama skapi er ekki talið að mikil hind stafi af nýrri byggð.

Mengun.
Frávæltu verður í samræmi við gildandi deiliskipulag Vatnsenda, svæðisins milli vatns og vegar og þær lóðir sem koma fram í Greinargerð 3 (Vatnsendahefði). Greinargerð um fyrrihugaða fráveitukerfi skóps og ofanvatns og áhrif byggðar á lífríkið og vestfræði Elliðavatns. Skýrsla gerð af Hönnun ehf og Fiskirannsóknrum, ráðgjöf í október 2000. Gert er ráð fyrir að öll byggð á svæðinu verði tengd hollraða og lagnakerfi bæjarsins.



Hluti af aðalskipulagsmynd



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Milli vatns og vegar, Vatnsendabliður 1B

Mælikvæði:

Útgáfa Dags: 11/12/24

Blad: A901

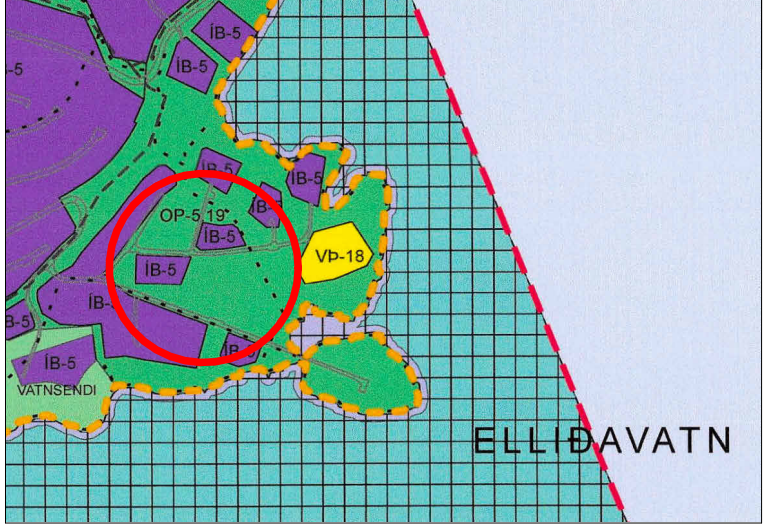
Bladstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsen

Kt. 120944.2669



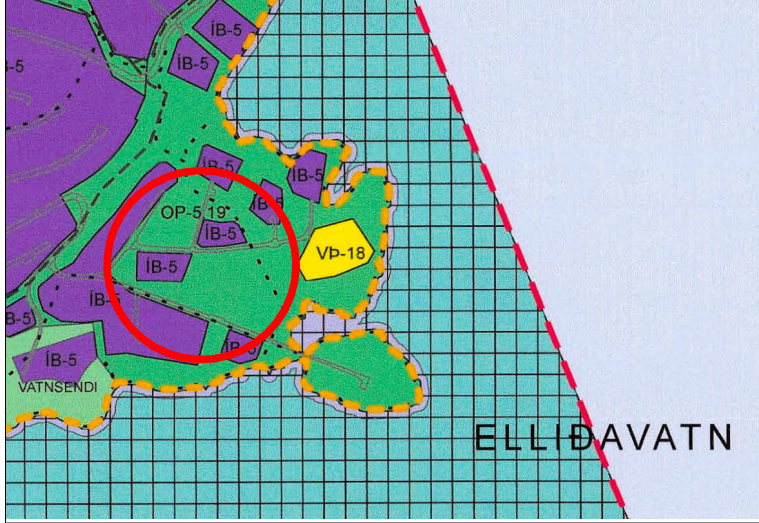


Afstöðumynd fyrir breytingar
1 : 1000





Afstöðumynd eftir Milli vatns og vegar



Afstöðumynd eftir breytingu

1 : 1000

Afstöðumynd eftir
Milli vatns og vegar, Vatnsdabættur 1B
Mælikvæði:
Útgáfa Dags.: 11/09/24
Blad: A903 Málsmr.:
Bladstærð: A1
Samþykkt:
Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944 2669

