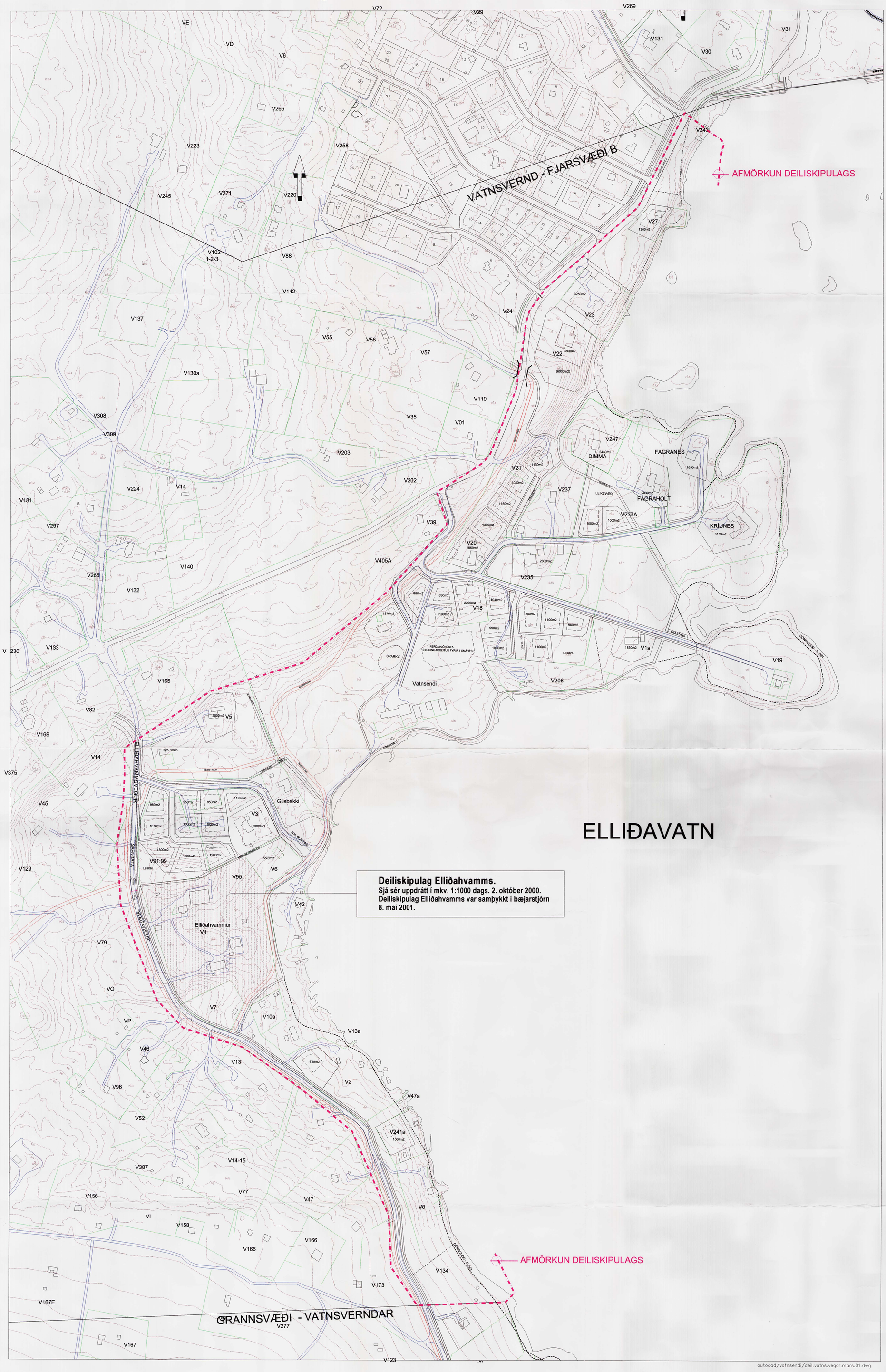
KÓPAVOGSBÆR



Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar.
Tillaga að deiliskipulagi.

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið er um 37ha, og afmarkast annarsvegar af Elliðavatni (Vatnsendavatni) og ánni Dimmu til austurs og norðurs, Vatnsendavegi og hlíð austan Vatnsendavegar til norðvesturs, Elliðahvammsvegi til suðvesturs og vatnsverndarlínu "grannsvæðis" frá 1998 til suðurs.
Árin 1992 var samþykkt deiliskipulag og síðan breytt deiliskipulag 1994 af "Hvörfunum", einbýlishúsasvæði við vatnið norðvestanvert. Afmörkun þessara deiliskipulaga náði að hluta inn á meðfylgjandi deiliskipulagssvæði (frá Vbl. 22 og að norðurmörkum). Núgildandi deiliskipulag á því svæði fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

Deiliskipulag:
Deiliskipulag á landi Elliðahvamms (skástrikað svæði) er sýnt á séruppdrætti í mkv. 1:1000 dagsett 2. október 2000. Tillaga að deiliskipulagi þessarar lóðar var auglýst skv. 25.gr.skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og birtist auglýsingin í Lögbirtingi 18. október 2000 og Morgunblaðinu15. október 2000. Athugasemdir bárust. Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001

Núverandi staða svæðisins:
Svæðið hefur fram til þessa verið skilgreint í aðalskipulagi sem opið svæði annarsvegar og hinsvegar sem landbúnaðarsvæði. Landbúnaðarsvæðin hafa verið umhverfis býlin Elliðahvamm og Vatnsenda og er svo áfram í nýju aðalskipulagi fyrir svæðið, að undanskildu því að afmörkun svæðanna breytist.
Á svæðinu er í dag nokkur íbúðarbyggð, auk sumarbústaða og hefur fáeinum þeirra fylgt leyfi til búsetu allt árið.

Tillaga að deiliskipulagi:
Byggð:
Í þessari tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið eru svæði fyrir íbúðabyggð skilgreind; íbúðarlóðir afmarkaðar (Íbúðarlóðir fyrir núverandi íbúðarhús eru einnig afmarkaðar og eru þær í flestum tilvikum minni en eldri lóðarsamningar segja til um) svo og byggingarreitir fyrir ný íbúðarhús þar sem það á við. Nýjar íbúðarlóðir verða samtals 27.
Skilmálar nýbygginga:
Íbúðarhús á svæðinu mega vera á einni til tveim hæðum. Hámarksgrunnflötur bygginga á lóð má vera 260m^2 en hámarksflatarmál 350m^2. Aðeins ein íbúð skal vera á lóð, bílskúrar mega vera stakstæðir.
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 7og 10a fái takmarkað stöðuleyfi 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 Stjórnartíðindum 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.

Opin svæði og afþreying:
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 Elliðahvamms, og er það útivistarsvæði sérhannað fyrir hreyfihamlaða og var samþykkt af bæjaráði Kópavogs í júni 1995. Þar er sýndur byggingarreitur fyrir þjónustubyggingu á einni hæð. Hámarksflatarmál hennar er 110m^2.
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.

Atvinnustarfssemi:
Gert er ráð fyrir nokkurri ferðaþjónustu á svæðinu, bæði heimagistingu og eins er afmarkaður sérstakur reitur fyrir byggingu gisti-smáhýsa inni á landbúnaðarsvæðinu norðan Vatnsendabæjarins. Þar er gert ráð fyrir byggingu alit að 5 smáhýsa sem eru upb. 35 m^2 að stærð.
Einnig er gert ráð fyrir áframhaldandi landbúnaðarstarfsemi á svæðinu.

Þjónusta:
Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar sem er Vatnsendahverfið og verður ýmis önnur þjónusta sameiginleg með því.

Samgöngukerfi, holræsi og lagnir ofl. :
Fráveita verður í samræmi við tillögur sem fram koma í Greinargerð 3; (Vatnsendahverfi. Greinargerð um fyrirhugaða fráveitu skolps og ofanvatns og áhrif byggðar á lífríki og vistfræði Elliðavatns. Skýrsla gerð af Hönnun hf. Verkfræðistofu og Fiskirannsóknum og ráðgjöf, október 2000. Verði settjörn í samræmi við ofangreindar tillögur staðsett innan þessa deiliskipulagssvæðis verður tillaga að staðsetningu hennar auglýst sem breyting á deiliskipulagi.
Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að nýta það gatnakerfi sem fyrir er á svæðinu sem mest óbreytt. Einnig eru sýnd þar leiksvæði og staðsetning sparkvallar.
Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Reiðstígar og aðrar gönguleiðir sem hluti af stígakerfi bæjarins liggja einnig um svæðið.

Vatnsvernd; efnanotkun, ræktun og húsdýrahald:
Svæðið er innan vatnsverndarsvæðis og stendur á fjarsvæði B. Á þessu svæði gilda ákveðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun, svo og húsdýrahald. M.a. skal afla leyfis heilbrigðisnefndar fyrir náðhúsum, fráveitum og rotþróm. Þar sem notaðar eru / verða rotþrær tímabundið þar til aðalstofnlögn verður lögð, þá skal sækja um leyfi fyrir þær til heilbrigðisnefndar auk þess sem gera þarf grein fyrir staðsetningu þeirra og öllum frágangi á aðalteikningum sem lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

Hesthús:
Hesthús og gerði má byggja á íbúðarlóðum sem eru 1400m2 eða stærri, og skal sækja um það sérstaklega til skipulagsyfirvalda. Þau skulu gerð skv. áður samþykktum skilmálum varðandi hesthús í landi Vatnsenda frá því í júlí 1992 og ákvörðun bæjaryfirvalda. Þar stendur m.a.: Hesthúsið má rúma 4-6 hesta (stærð þeirra skal vera í samræmi við leiðbeiningar um hesthús, gefnar út af Landsambandi hestamanna 1985) ásamt lítilli hlöðu..., hús og gerði skal vera í amk. 5m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar , ... steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi,... þær skulu tæmdar reglulega og sigvatn frá þeim skal leitt í fráveitu.

Elliðavatn:
Í staðfestri breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 fyrir svæðið kemur fram í texta að við endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2000 – 2012 verði Elliðavatn sett undir bæjarvernd (hverfisvernd) í samræmi við gr. 4.22 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Breytingar sem gerðar hafa verið á auglýstri tillögu að deiliskipulagi svæðisins og koma fram á þessum uppdrætti:
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á auglýstri tillögu: Leikskólalóð er felld út, og reiðstígur á því svæði færður til suðurs, kvöð um gönguleið á lóðarmörkum milli Vbl. 6 og Elliðahvamms er felld út. Eftirtaldar íbúðarlóðir hafa verið felldar út: lóð sunnan Gilsbakka, tvær lóðir austan Vatnsendavegar, lóð á Vb. 206 og lóð austan Elliðahvammsvegar. Bílastæði og snúningshaus við lóð á Vbl. 206 eru færð norðar og ein lóð þar minnkuð í 1100m^2 og færist til, íbúðarlóð Vbl. 23 stækkar um 5m til suðurs og 3m til austurs auk þess sem byggingarreitur er staðsettur á lóðinni og göngustíg þar fyrir neðan er breytt í gönguleið / slóða. Sparkvöllur sem áður var sýndur á leigulandi Kríuness er færður til og afmarkaður nálægt svæði fyrir ferðaþjónustu við Vatnsendabæinn. Uppfylling fyrir bátalægi er felld út. Gönguleið að leiksvæði er bætt við í "syðra hverfinu" og við það breytist afmörkun þriggja lóða lítillega. Bætt við ýtarlegri lýsingu á húsagerðum í greinargerð hvað varðar íbúðarhús, smáhýsi ferðaþjónustu og hesthús, og settar inn skýringar fyrir uppdrátt.
Á uppdrætti er nú sýnt Aðalskipulag Kópavogs 1992 –2012 fyrir þessa svæði auk þess sem ferlill málsins kemur fram.

Hluti Aðalskipulag Kópavogs 1992 - 2012. Breyting samþykkt af umhverfisráðherra 19.mars 2001.

Ferill málsins:

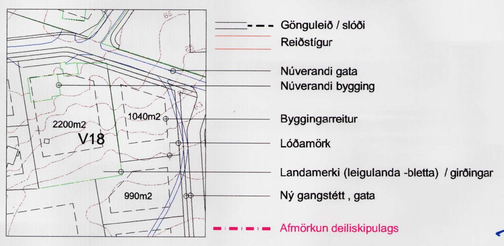
Á fundi bæjarráðs 13. júlí 2000 var lögð fram og samþykkt meðfylgjandi tillaga Bæjarskipulags að deiliskipulagi svæðisins ***Milli vatns og vegar*** í Vatnsenda. Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulagssvæðið af Elliðavatni til austurs, Vatnsendavegi og hlíð austan Vatnsendavegar til norðvesturs, Elliðahvammsvegi til suðvesturs og vatnsverndarlínu "grannsvæðis" frá 1998 til suðurs. Tillagan var auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 frá 31. júlí til 1. september 2000. Tillagan var jafnframt auglýst í 83. tbl. Lögbirtingablaðsins. Frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum rann út 15. september 2000. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Tillagan var lögð fram til síðar umræðu í bæjarstjórn 8. maí 2001, uppdráttur í mkv. 1:2000 og greinargerð dags. 2. febrúar 2001. Tillagan var samþykkt. Bæjarstjórnin staðfesti jafnframt samþykkt bæjarstjórnar frá 27. febrúar 2001 (er tillaga að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði var til síðari umræðu og samþykkt í bæjarstjórn) er varðar umsögn Bæjarskipulag dags. 23. október 2000 um framkomnar athugasemdir og ábendingar er bárust er tillagan var auglýst.

Tillagan er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 staðfest af umhverfisráðherra 19. mars 2001.

Kópavogi 9. mai 2001.

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri.

VATNSENDI, SVÆÐI MILLI VATNS OG VEGAR
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Mkv. 1:2000
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS JÚNÍ - BREYTT 2. FEBRÚAR 2001.

SKÝRINGAR: