Vatnsendablettur 1B. Umsókn um breytta landnotkun.
Samantekt skipulagsdeildar.

Dagsetning: 14. júlí 2023

Yfirlit yfir gögn umsóknar og fyrri mál frá 2020- 2022

Inngangur.

Skipulagsfulltrúa barst umsókn, dags. 15. júní 2023, um breytta landnotkun að Vatnsendabletti 1B (lóð) fastanr. 232-9436.

Þann 12. maí 2022 óskaði lóðarhafi eftir heimild til að skipta lóðinni (svæðinu) í 7 lóðir. Erindinu fylgdu skýringaruppdrættir. Skipulagsráð leit neikvætt á framlagða fyrirspurn á fundi sínum þann 2. sept. 2022.

Þann 3. nóvember 2020 óskaði lóðarhafi eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1b þannig að heimilt yrði að byggja 7 íbúðarhús á lóðinni. Skipulagsráð hafnaði erindinu á fundi sínum 29. mars 2021.

Hér á eftir fylgir samantekt gagna og upplýsinga er varða Vatnsendablett 1B og fylgdu áðurgreindum erindum.

1. Vatnsendablettur 1B. Umsókn dags. 15. júní 2023, um breytta landnotkun.
- **Með umsókn fylga einnig breytt drög að deiliskipulagi 7 lóða fyrir einbýlishús.**
- **Umsókn ásamt fylgiskjölum nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Sjá nánar lið 1.**
    - Breyttir uppdrættir (frá fyrra erindi/fyrirspurn) í fylgiskjali 2 en dagsetning er enn 2. sept. 2022.
- Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.
- Í gildi er deiliskipulag fyrir hverfið „Milli vatns og vegar“.
- ONE 2307584.

2. Vatnsendablettur 1B. Erindi/fyrirspurn dags. 12. maí 2023 um breytta landnotkun - og að lóð verði skipt upp í 7 smærri lóðir.
- Málinu fylgdu uppdrættir sem sýndu drög að deiliskipulagi lóðarinnar. Sjá nánar lið 2 og fylgiskjöl nr. 12, 13a, 13b, 14 og 15 .
    - Uppdrættir sem afgreiddir voru í skipulagsráði 3. okt. 2022 voru dags. 2. sept. 2022.
- Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.
- Í gildi er deiliskipulag fyrir hverfið „Milli vatns og vegar“.
- ONE 2205792.

3. Vatnsendablettur 1B. Umsókn um breytta landnotkun dags. 3. nóv. 2020.
- Sjá nánar lið 3 og fylgiskjöl nr. 16, 17 og 18.
- Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.
- Í gildi er deiliskipulag fyrir hverfið „Milli vatns og vegar“.
- ONE 2011091.

4. Forsendur í aðal- og deiliskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

1. Vatnsendablettur 1B. Umsókn um breytta landnotkun 15. júní 2023. ONE 2307584

1.1 Umsókn um breytta landnotkun

Skipulagsfulltrúa hefur borist umsókn dags. 15. júní 2023 um breytta landnotkun að Vatnsendabletti 1B (lóð) fastanr. 232-9436.

Í umsókn kemur fram að lóðin sé í núverandi aðalskipulagi Kópavogs skilgreind sem opið svæði (OP). Þess er farið á leit að Kópavogsbær samþykki fyrir sitt leyti að landnotkun Vatnsendabletts 1B verði framvegis fyrir íbúðabyggð og að tillaga þess efnis fái meðferð samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í fylgiskjali 1 með umsókn er skrifleg lýsing á erindinu og rök með breyttu erindi (frá síðasta ári). Sjá yfirlit í lið 1.2.

1.2 Fylgiskjöl með erindi/umsókn

Eftirfarandi er yfirlit gagna með fundarboði 146. fundar skipulagsráðs 17. júlí 2023. Yfirlit fylgiskjala með vísan til yfirlits í umsókn.

- Umsókn um breytta landnotkun dags. 15. júní 2023.
- Fylgiskjal 1. Erindi með umsókn þ.e. lýsing á breyttri tillögu og rök með breyttu erindi.
- Fylgiskjal 2. Uppdrættir A3. Ný og lagfærð drög að deiliskipulagi fyrir lóðina (dags. 2.9.2022).

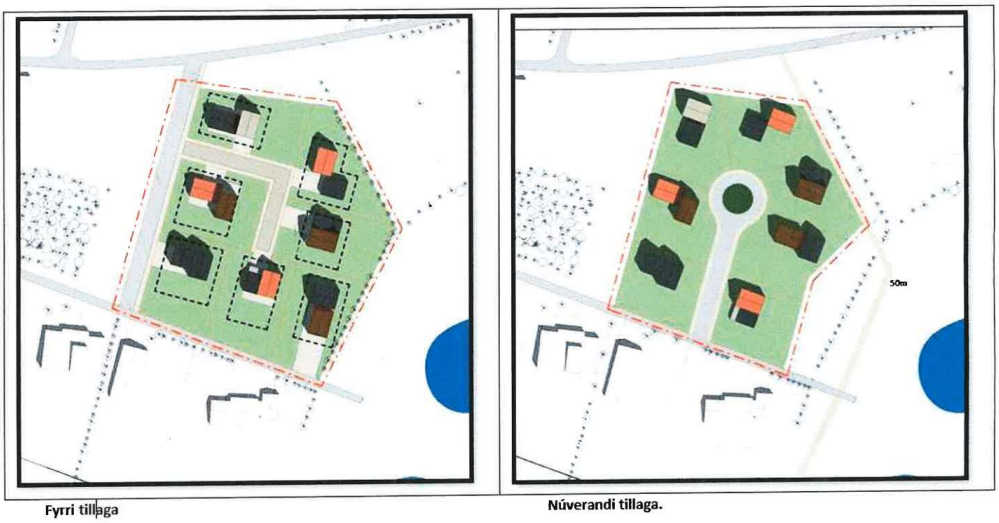
Fylgiskjöl 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 eru í einu pdf skjali.

- Fylgiskjal 3. Yfirilitsmynd sem sýnir hugmyndir að byggingu 7 einbýlishúsa.
- Fylgiskjal 4. Yfirilitsmynd sem sýnir breytingu á nýjum drögum frá fyrri umsókn.
- Fylgiskjal 5. Ljósmynd sem sýnir lóðamörkin.
- Fylgiskjal 6. Yfirilitsmynd sem sýnir upplýsingar um nærliggjandi lóðir.
- Fylgiskjal 7. Ljósmyndir/Panorama (myndir teknar af sama punkti af lóðinni og lóðarmörkum.
- Fylgiskjal 8. Yfirilitsmynd sem sýnir samþykkta tengingu skolps inn á dælubrunn hjá hótel Kríunesi.
- Fylgiskjal 9. Mæliblað (afstöðumynd) sem sýnir lóðarmörk Vatnsendabletts 1A og 1B og lóðaleigusamnings varðandi Vatnsendablett 1b ..... Leigusamningur.
- Fylgiskjal 10. Afsal til Jabkobssona ehf., dags. 5. oktbóer 2018.
- Fylgiskjal 11. Lóðarleigusamningur dags. 9. maí 2005 þar sem meðal annars kemur fram samþykki jarðeiganda að byggja megi 7 einbýlishús.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skýringarmynd í fylgiskjali 3. Sjá má lagfæringar sem gerðar hafa verið á tillögu frá fyrri umsókn (afgreiðslu).

Fylgiskjal 3: Lagfæringar gerðar eftir athugasemdir frá framkvæmdadeild og skipulagsdeild Kópavogsbæjar:



Fyrri tillaga **Núverandi tillaga.**

- Búið að fara með húsin meira en 50 metra frá vatni.
- Búið að minnka byggingarlóðina, þannig að hægt sé að koma fyrir göngustíg inn á lóð lóðarhafa umhverfis vatnið.
- Búið að laga aðkomu að húsunum innan lóðarinnar.
- Allt skólp verður veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Engar rotþrær.

2. **Vatnsendablettur 1B. Erindi (fyrirspurn) um breytta landnotkun. Árið 2022.**
ONE 2205792

Erindi (fyrirspurn), dags. 12. maí 2022, um breytta landnotkun. Með erindi fylgdu drög (uppdrættir) og skýringarmyndir að mögulegu deiliskipulagi 7 lóða fyrir einbýlishús.

2.1 Fylgiskjöl varðandi erindi (fyrirspurn) um breytta landnotkun. ONE 2205792

- Fylgiskjal 12. ONE-2205792. Vatnse.bl.-1B. Lok máls 13.okt.2022. (til málsaðila)
- Fylgiskjal 13b. ONE-2205792. Glærur í skipulagsráði 3. okt. 2022.
- Fylgiskjal 13a. ONE-2205792. Vatnse.bl.1b. Umsögn skipulagsdeildar, 28.sept.2022
  (um fyrirspurn um breytta landnotkun og deiliskipulag að Vatnsendabletti 1b)
- Fylgiskjal 14. ONE-2205792. Vatnse.bl.1b. Umsögn framkvæmdadeildar 29.08.2022.
- Fylgiskjal 15a. ONE-2205792. Vatnsendabl.1b. DSK2 drög 005, ásamt greinargerð dags. 2.9.2022. (umsókn)
- Fylgiskjal 15b. ONE-2205792. Vatnsendabl.1b.Skýringaruppdráttur. (með drögum 2.9.2022)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

2.2 Erindi um að skipta lóðinni í 7 lóðir (nýtt erindi)

Umfjöllun skipulagsráðs í tímaröð.

Fundur skipulagsráðs nr. 121, dags. 30.05.2022.

Nýtt erindi/fyrirspurn (dags. 12. maí 2022, sjá bókun skipulagsráðs) um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni ásamt samþykki frá lóðarhafa var lagt fram á fundi skipulagsráðs 30.05.2022.

2205792-Vatnsendablettur 1b, breytt deiliskipulag.
Lagt fram erindi RCDP Arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 12. maí 2022, óskað er eftir því að heimilt verði að skipta lóðinni í 7 lóðir. Lóðin er 7088 m² og yrði hver lóð um 1000 m². Meðfylgjandi skýringaruppdrættir.

Lagt fram. Afgreiðslu frestað.

Fundur skipulagsráðs nr. 126, dags. 5.9.2022.

Erindi um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á ný á fundi skipulagsráðs 5.9.2022.

2205792-Vatnsendablettur 1b. Fyrirspurn um breytta landnotkun.
Lögð fram að nýju fyrirspurn RCDP Arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 12. maí 2022 um breytta landnotkun á lóðinni að Vatnsendabletti 1B. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði OP-5.19. Í breytingunni felst að landnotkun breytist úr opnu svæði í íbúðarsvæði. Í fyrirspurninni er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipti upp í sjö smærri lóðir og heimilt verði að reisa eina í búð að hámarki 325 m² á hverri lóð. Aðkoma að lóðunum verði sameiginleg og frá Kríunesvegi og Vatnsendabletti. Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var afgreiðslu frestað. Þá lögð fram breytt fyrirspurn dags. 2. september 2022. þar sem aðkoma að lóðum er breytt sem og fyrirkomulagi sameignarlóðar. Þá er fyrirkomulag fráveitu á svæðinu endurskoðað. Jafnframt lögð fram umsögn deildarstjóra framkvæmdadeildar dags. 29. ágúst 2022

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Fundur skipulagsráðs nr. 128, dags. 3.10.2022.

Málið lagt fyrir skipulagsráð að nýju þ.e. breytt fyrirspurn, dags. 2. sept. 2022, ásamt umsögnum skipulagsdeildar og deildarstjóra framkvæmdadeildar.

2205792-Vatnsendablettur 1b. Fyrirspurn um breytta landnotkun.
Lög fram að nýju fyrirspurn RCDP Arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 12. maí 2022 um breytta landnotkun á lóðinni að Vatnsendabletti 1B. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði OP-5.19. Í breytingunni felst að landnotkun breytist úr opnu svæði í íbúðarsvæði. Í fyrirspurninni er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipti upp í sjö smærri lóðir og heimilt verði að reisa eina í búð að hámarki 325 m² á hverri lóð. Aðkoma að lóðunum verði sameiginleg og frá Kríunesvegi og Vatnsendabletti. Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var afgreiðslu frestað. Þá lögð fram breytt fyrirspurn dags. 2. september 2022. þar sem aðkoma að lóðum er breytt sem og fyrirkomulagi sameignarlóðar. Þá er fyrirkomulag fráveitu á svæðinu endurskoðað. Jafnframt lögð fram umsögn deildarstjóra framkvæmdadeildar dags. 29. ágúst 2022.
Á fundi skipulagsráðs 5. september 2022 var fyrirspurninni vísað til umsagnar skipulagsdeildar.
Þá lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 28. september 2022.

Skipulagsráð lítur neikvætt á framlagða fyrirspurn með sex atkvæðum gegn atkvæði Kristins Dags Gissurarsonar. Fyrirhuguð breyting á landnotkun fellur ekki að markmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir svæðið og ákvæðum hverfisverndar Elliðavatns HV-14

2.3 Lok máls.

Fundargerð skipulagsráðs var lögð fram á fundi bæjarstjórnar 11. október 2022.

Umsækjanda var sent erindi dags. 13. okóber 2022 þar sem tilkynnt var um niðurstöðu skipulagsráðs. Fylgiskjal 12.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3. Vatnsendablettur 1B. Ár 2020-2021. Erindi um breytta landnotkun.
ONE 2011091

3.1 Fylgiskjöl varðandi erindi um breytta landnotkun. ONE 2011091

- Fylgiskjal 16. ONE-2011091. Vatnse.bl.1B. Lok máls 20. apr.2021 (til málsaðila).
- Fylgiskjal 17. ONE-2011091. Vatnse.bl.1B. Minnisblað lögfræðideildar 25.mars2021.
- Fylgiskjal 18. ONE-2011091. Vatnse.bl.1B. Erindi-umsókn dags. 3.nóv2020.

3.2 Erindi um að skipta lóðinni í 7 lóðir (nýtt erindi)

Erindi, dags. 3. nóvember 2020, Jakobssona ehf. eiganda lóðarinnar Vatnsendabletts 1B í Kópavogi. Undirritað af fyrirsvarsmanni félagsins Ásgeiri Erni Hlöverssyni.

Þess var farið á leit að Kópavogsbær myndi fyrir sitt leyti samþykkja að landnotkun Vatnsendabletts yrði framvegis fyrir íbúðabyggð.

Fylgiskjöl með erindi:
- Lóðarleigusamningur dags. 9. maí 2005.
- Afsal sýslumanns í Kópavogi til Hildu ehf., dags. 29. september 2014.
- Afsal Hildu efh til Jakobssona ehf., dags. 5. október 2018.

Fundur skipulagsráðs nr. 86, dags. 16.11.2020. Erindi um breytta landnotkun frá Ásgeir Erni Hlöðverssyni var lagt fram á fundi skipulagsráðs 16.11.2020.

> Lagt fram erindi Jakobssona ehf. dags. 3. nóvember 2020 þar sem óskað er eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1b sem er 7.088 m2 að flatarmáli. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er landið skilgreint sem opið óbyggt svæði en óskað er eftir að Kópavogsbær samþykki að breyta landnotkun á svæðinu þannig að þar verði heimilt að byggja 7 íbúðarhús.
>
> Afgreiðslu frestað. Skipulagsráð óskar umsagnar bæjarlögmanns.

Fundur skipulagsráðs nr. 95, dags. 29.03.2021. Erindið um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á ný með minnisblaði/umsögn bæjarlögmanns á fundi skipulagsráðs 29.03.2021.

> Lagt fram erindi Jakobssona ehf. dags. 3. nóvember 2020 þar sem óskað er eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1b sem er 7.088 m2 að flatarmáli. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er landið skilgreint sem opið óbyggt svæði en óskað er eftir að Kópavogsbær samþykki að breyta landnotkun á svæðinu þannig að þar verði heimilt að byggja 7 íbúðarhús. Þá lagt fram minnisblað lögfræðideildar dags. 25. mars 2021.
>
> Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Bæjarstjórn á fundi 13.04.2021 staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum og hafnar erindinu.

Lok máls. Málsaðilum var tilkynnt um lok máls í bréfi dags. 20.04.2021 og málinu í kjölfarið lokað.

3.3 Lok máls.

Fundargerð skipulagsráðs var lögð fram á fundi bæjarstjórnar 13. apríl 2021 og afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Umsækjanda var sent erindi dags. 20. apríl 2021 þar sem tilkynnt var um niðurstöðu máls. Fylgiskjal 16.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3. Forsendur – Aðal- og deiliskipulag

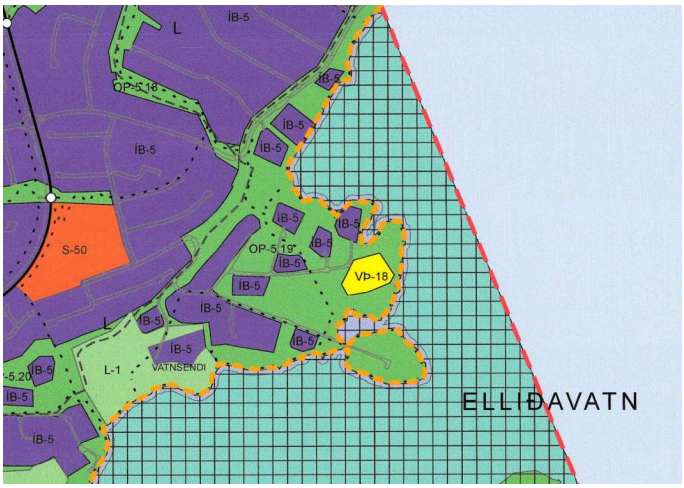
4.1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin Vatnsendablettur 1B staðsett á opnu svæði **OP-5.19** Elliðavatnssvæði. Á aðalskipulagsuppdrættinum er einnig gert ráð fyrir göngu- og/eða hjólaleið við lóðina.

Greinargerð aðalskipulags, kafli 4.1.8 Hverfisverndarsvæði, Tafla 4-6. Yfirlit yfir hverfisverndarsvæði. HV-14. Elliðavatn. *Skilgreint sem hverfisverndað svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægis vatnsins til útivistar. Verndin nær frá fjöruborði og að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur um miðbik vatnsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram vatninu og áningarstöðum við hann. 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. Stærð: 92,11 ha*.

- Sama atriði kemur fram í deiliskipulagi fyrir svæðið í grein um „Byggð". Deiliskipulag kallast ,,Milli vatns og vegar" sjá lið 4.

Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins liggja meðfram Elliðavatni sem skilgreind eru í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og útfærð í aðalskipulagi.



4.2 Deiliskipulag „Milli vatns og vegar".

Í gildi er deiliskipulagið fyrir **hverfið *„Milli vatns og vegar"* dags. 08.05.2001 (samþykkt í bæjarstjórn).** Ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á umræddu svæði. Í greinargerð deiliskipulags kemur fram að það svæði sem er utan íbúðalóða, umferðaræða og landbúnaðarsvæða er skilgreint í aðalskipulagi sem opið svæði.

„Reiðleiðir og gönguleiðir liggja um svæðið og eru þær hluta af stærra heildarskipulagi en m.a er gert ráð fyrir sérstakri gönguleið meðfram vatnsbakkanum. Akstursaðkoma fyrir almenning er að vatninu á tveim stöðum." með vísan til greinargerðar deiliskipulags kafla „Opin svæði og afþreying".

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd úr deiliskipulagi „Milli vatns og vegar“

Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar má sjá að skráðar eru 13 breytingar á deiliskipulaginu.

1.Elliðahvammur, séruppdráttur af deiliskipulagi hluta svæðisins samþykkt 8.5.2001	Byggja upp ferðaþjónustu Fimm smáhýsi u.þ.b. 35 m2 hvert Steypt landbúnaðarbygging 200 m2 fyrir ungauppeldishús Gróðurskáli 100 m2 Bílskúr 50 m2
2.Kríunes, Vatnsenda, samþykkt 6.6.2001	Stækka heimagistingu í Kríunesi í tveimur áföngum
3.Vatnsendablettir 206, 716 og 719, samþykkt 5.12.2002	Leiguland stækkað til norðurs, nýjar lóðir og afmörkun lóða breytt Skilmálar deiliskipulags óbreyttir.
4.Kríunes, samþykkt 19.9.2003	Ferðaþjónusta.....
5.Höfuðból (Vatnsendabýlið), samþykkt 23.4.2004	Byggingarreitir fyrir einbýlishús og úthús
6.Vatnsendablettur 723, samþykkt 22.1.2009	Viðbygging við hús (lítil)
7.Kríunes, samþykkt 28.7.2009	Ferðaþjónusta.....
8.Vatnsendablettur 247, Dimma, Vatnsendi, svæðið milli vatns og vegar, samþykkt 8.9.2015	Hesthús og hestagerði
9.Kríunes, deiliskipulag Vatnsenda, svæðið milli vatns og vegar, samþykkt 22.9.2015	Ferðaþjónsta.....
10.Vatnsendi, Kríunes, samþykkt 27.6.2017	Ferðaþjónusta.....
11.Vatnsendablettur 730-739 (Gilsbakkavegur og húsagata A, samþykkt 25.9.2018	10 lóðum með einni íbúð (á hverri lóð) breytt í lóðir fyrir 7 parhús, fjórbýlishúsi og fjölbýlishúsi með 5 íbúðum.
12.Vatnsendablettur 724, samþykkt 23. ágúst 2022	Fyrirkomulagi á lóð breytt til samræmis við fyrirkomulag á aðliggjandi lóð.
13. Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur, samþykkt 28. mars 2023	Lóð breytt í tvær lóðir nr 5 og 5A.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026