Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Vatnsendablettur 1b

Uppfærð umsókn um breytta landnotkun

Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur
Ferill málsins
Niðurstaða

DAGS.01.03.2024
One :2312697

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

1) Inngangur

Á fundi skipulagsráðs þann 29. janúar 2024 var lögð fram uppfærð umsókn Ásgeirs Arnar Hlöðverssonar dags. 8 desember 2023 um breytta landnotkun á Vatnsendabletti 1b (fylgiskjal 2). Í breytingunni felst að landnotkun verði breytt úr opnu svæði í íbúðarsvæði fyrir 7 einbýlishúsalóðir. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði því til umsagnar skipulagsdeildar.

Vatnsendablettur 1B – 7 hús á einni hæð með flötu þaki. (í stað tveggja hæða húsa áður, með valmaþaki – A þaki)

Á uppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er Vatnsendablettur 1b á opnu svæði OP-5.19. Í umsókninni er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipti upp í sjö smærri lóðir og heimilt verði að reisa íbúðarhúsnæði að hámarki 325 m² á hverri lóð. Gert er ráð fyrir aðkomu frá Fornahvarfi um Vatnsendablett sem er malarvegur.
Uppfærð umsókn felur í sér að íbúðarhúsnæði er á einni hæð með flötu þaki í stað tveggja hæða húsa með valmaþaki, sbr. fyrri umsókn lóðarhafa dags. 15. Júní 2023 sem lögð var fram á fundi skipulagsráðs 21 ágúst. 2023 og var hafnað. Með uppfærðri umsókn fylgja ný fylgigögn um snjómokstur og samþykki Hótel Kríunes um tengingu við dælustöð fyrir skólp. (sjá nánar fylgiskjöl 16 og 17 með breyttri umsókn).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 16

Vatnsendablettur 1B

Það staðfestist hér meðað lóðarhafi mun sjá til þess að að íbúar húsanna, ef af verður, muni, á eigin kostnað, sjá um snjómokstur á svæðinu. (sett verður inn ákvæði þess efnis)

Fyrir hönd lóðarhafa:

Ásgeir Örn Hlöðversson

Subject: FW: Horæsatengingar

From: Hjörleifur Kvaran <hbkvaran@nordik.is>
Sent: 2. september 2022 11:39
To: asgeir@render.is
Cc: Sigmar Páll Jónsson <sigmar@nordik.is>
Subject: FW: Horæsatengingar

Sæll Ásgeir.

Ég sendi neðangreinda póst á Björn Inga í Kríunesi og fékk mjög jákvætt svar, sjá hér að neðan.

Þú getur kynnt þetta fyrir skipulagsfulltrúa að vilyrði liggi fyrir. Annað er formsatriði.

Kveðja,

HBK

Hjörleifur B. Kvaran, hrl.
Nordik lögfræðiþjónusta
Skólavörðustíg 24
101 Reykjavík

GSM: + 354 690 6076

NORDIK
LEGAL SERVICES

www.nordik.is

From: Björn Ingi Stefánsson <ingi@kriunes.is>
Sent: Friday, September 2, 2022 11:28 AM
To: Hjörleifur Kvaran <hbkvaran@nordik.is>
Subject: RE: Horæsatengingar

Sæll Hjörleifur

Kríunes lagði út allan kostnað, dælustöð og alla vinnu við að koma henni fyrir og tengja, síðan 350 m langur skurður upp í holræsilögn bæjarins, að vísu greiddi kópavogur helming af lagningu skurðarins því þeir voru sjálfir að leggja kaldavanslögn að Kríunesi í sama skurði.

Jú það er hægt að tengja þessi hús við dælustöðina hjá Kríunesi sem síðan dælir öllu skolpi upp í lögn bæarins. Skoða verður hvað leið er best að grafa skurð að dælustöðinni.

Ef til kæmi verðum við finna eitthvert sanngjarnt gjald

Telur þú líkur á að bærinn samþykki þessa deiliskipulagstillögu?

Góðar kveðjur Ingi

Frá: Hjörleifur Kvaran <hbkvaran@nordik.is>
Sent: Friday, September 2, 2022 11:14

1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

2) Ferill máls

Lóðarhafi hefur áður óskað eftir breytingum á Vatnsendabletti 1B, sjá nánar fylgigögn og yfirlit yfir feril mála í minnisblaði og samantekt skipulagsdeildar dags. 14.07.2023.

- 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, sjá minnisblað lögfræðideildar, dags. 25.03.2021.

- Þann 12. maí 2022 var óskað eftir heimild til að breyta lóðinni í 7 lóðir. Erindinu fylgdu skýringaruppdrættir. Skipulagsráð leit neikvætt á framlagða breytta fyrirspurn (dags. 2. september 2022) á fundi sínum þann 3. október 2022, sjá umsögn skipulagsdeildar og framkvæmdadeildar, dags. 28.09.2022.

- Þann 15. júní 2023 óskaði lóðarhafi eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1B þannig að heimilt yrði að byggja 7 íbúðarhús á lóðinni. Skipulagsráð hafnaði erindinu á fundi sínum 21. ágúst 2023, sjá sameiginlega umsögn skipulagsdeildar og framkvæmdadeildar, dags. 11.08.2023.

Nánar er gert grein fyrir ferli og fyrri umsóknum ásamt fylgigögnum í samantekt skipulagsdeildar, dags. 14. júlí 2023

3) Forsendur

3.1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 – Forsendur

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.

Í greinargerð aðalskipulags er m.a. að finna eftirfarandi markmið og umfjöllun um sjálfbærar lausnir, blágrænar ofanvatnslausnir, opin svæði, hverfisvernd o.fl.

- *„Huga skal að sjálfbærum lausnum og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns, minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka. Taka skal tillit til aðstæðna á hverjum stað svo sem undirlagi, landhalla og mögulegum viðtaka ofanvatns“* (Kafli 2.1.1 Íbúðarbyggð – Markmið, leiðir, þróun, áætlun, bls 35)
- *„Öruggt aðgengi að opnum svæðum og þjónustu fyrir alla verði tryggt í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Frágangur nýrra opinna svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.*
- *Skjólsæld verði aukin og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt.*
- *Í allri skipulagsvinnu skal lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.“*
  (Markmið í kafla 4.1.5 Opin svæði, bls 83)

„Í Kópavogi tilheyra stór svæði landnotkunarflokknum opin svæði, þ.e. strandlengja Kársness, Fossvogsdalur, Kópavogsdalur, Vatnsendahvarf, Vatnsendahlíð, Vatnsendaheiði og strönd Elliðavatns. Öll þessi svæði eru mikilvægir hlekkir í keðju opinna svæða í heimalandi Kópavogs. Út frá þeim teygjast grænir geirar inn í aðliggjandi byggð.“ (Kafli 4.1.5 Opin svæði, bls. 83-84)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

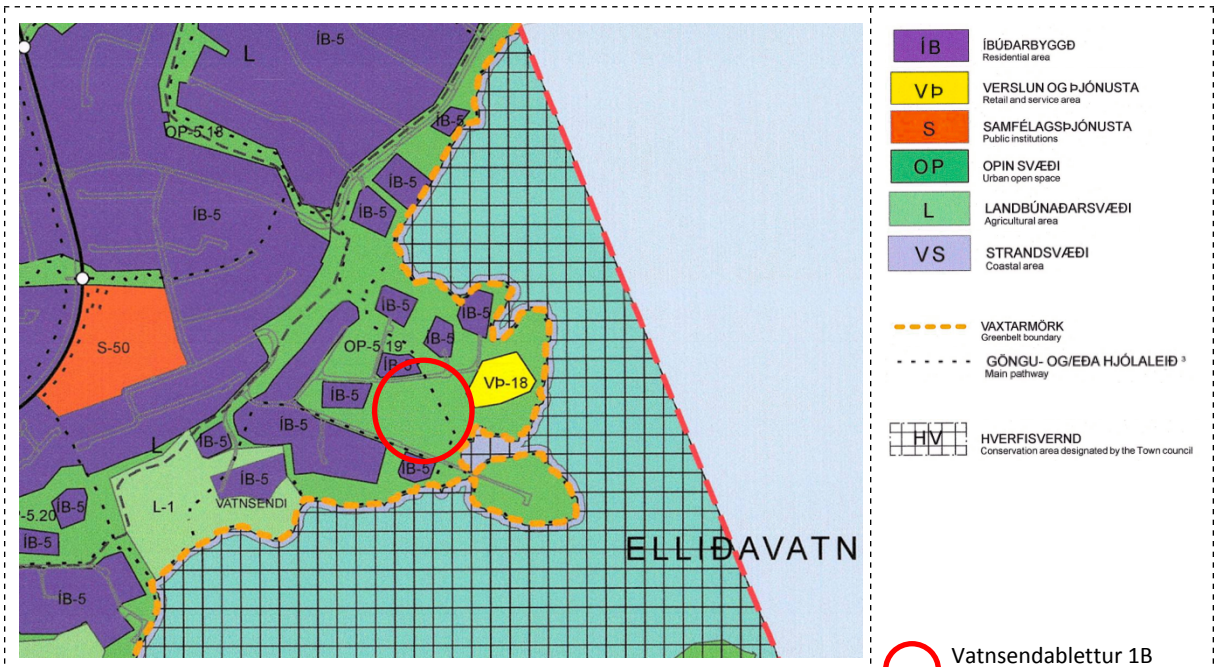
OP.5.19 Elliðavatnssvæði. *Svæði sem liggur um Vatnsenda að Elliðavatni. Stærð: 13,59 ha*
(Kafli 4.1.5 Opin svæði, Tafla 4.3. Yfirlit yfir opin svæði. bls 88)

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*.
(Kafli 4.1.8 Hverfisverndarsvæði, Tafla 4-6. Yfirlit yfir hverfisverndarsvæði, bls 94)

- Sama atriði kemur fram í deiliskipulagi fyrir svæðið í grein um „Byggð“. Deiliskipulag kallast ,,Milli vatns og vegar“ sjá næsta lið „Deiliskipulag – Forsendur“.

VS-1 Strandsvæði / Elliðavatn. *Flokkur II: Önnur strandsvæði. – Strandsvæðið við Elliðavatn tilheyrir þeim flokki.*
(Kafli 4.1.11 Verndarsvæði vegna strandmengunar og mengunar í ám og vötnum. Tafla 4-6. Yfirlit yfir strandsvæði. bls 102)

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



Úr þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags Kópavogs. Myndin er ekki í mælikvarða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

3.2 Deiliskipulag „Milli vatns og vegar“ – Forsendur

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“.

Úr deiliskipulagi „Milli vatns og vegar“. Myndin er ekki í mælikvarða.

Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar eru skráðar 15 breytingar á deiliskipulaginu. Breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu eru í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs.

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	Ferðaþjónusta.....
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 23.08.2022	Niðurrif á núverandi byggingar og stækkun lóðar
13. Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur, samþykkt 28.03.2023	Ný lóð fyrir íbúðarhúsnæði.
14. Kríunes við Vatnsenda, viðbygging við hótel, samþykkt 25.04.2023	Ferðaþjónusta
15. Gilsbakki, samþykkt 13.06.2023	Vinnustofa á lóð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

4) Umsögn

Umsögn framkvæmdadeildar dags 27. febrúar 2024 (fylgiskjal 11)

Umrætt svæði er inn á eignarlandi. Aðkomuvegir, lagnaleiðir, opin svæði og önnur svæði til almannaþarfa sem umleggja svæðið eru í einkaeigu.

Inn á því landi hefur nú þegar farið fram töluverð uppbygging íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæðis þar sem vegir eru enn malarvegir og veitur ýmist á þrýstilögn í einkaeigu eða í rotþróm sem ekki er vitað hvort samræmast nútímakröfum um fráveitu í námunda við viðkvæma viðtaka. Ekki liggur fyrir heildarhönnun veitna eða innviða á svæðinu eða með hvaða hætti slíkir innviðir hafa áhrif á strandsvæði, Elliðavatn og nálægð hverfisverndarsvæði.

Því má ráðgera að umsjón, viðhald og rekstur þeirra innviða séu á hendi landeiganda ásamt vöktun á lífríki og áhrifum á nærumhverfið.

Í ljósi ofangreinds telur framkvæmdadeild að við gerð breytingar á aðalskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð á Vatnsendablett 1b þurfi að liggja fyrir frumhönnun veitna og innviða fyrir svæðið í heild og greinargerð á því með hvaða hætti vatnsveita, fráveita og gatnakerfi verði uppbyggt og tengist innviðum sveitarfélagsins og gert verði grein fyrir því með hvaða hætti viðhald, rekstur og eignarhaldi á svæðum til almannaþarfa verði háttað.

Í slíkri greinargerð ætti að vera lýsing á því með hvaða hætti slíkir innviðir samræmist reglugerð um fráveitur og skólp nr.798/1999, lög nr. 9/2009 um uppbygginu og rekstur fráveitna og lög nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga .

Umsögn skipulagsdeildar

Í umsögn skipulagsdeildar, dags. 11 ágúst 2023 er bent á ýmis atriði sem að þyrfti nánari skoðun við breyting á aðalskipulagi :

Áður en ákvörðun verður tekin um hugsanlegar breytingar á gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi þarf að skoða og meta möguleg umhverfisáhrif breytinga og hugsanlegar mótvægisaðgerðir, áhrif á Elliðavatn og svæðið umhverfis það, áhrif á innviði, fjölgun íbúa á svæðinu, skuggamyndun, vind o.fl. Meðal annars þarf að huga að mögulegum útfærslum innviða, skoða mögulegar ofanvatnslausnir, möguleg leiksvæði, samninga og framkvæmd um viðhald vega, snjómokstur, sorphreinsun, svæði til almannaþarfa o.fl.

Bent er á eftirfarandi:

- *Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að Vatnsendablettur 1B sé opið grænt svæði í nálægð við Elliðavatn.*
- *Hluti svæðisins (lóðarinnar skv. fasteignaskrá) liggur innan helgunarsvæðis hverfisverndar Elliðavatns, HV-14*
- *Það er stefna í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyrir almenning að grænum svæðum almennt í Kópavogi. Strönd Elliðavatns býður upp á mikla útivistarmöguleika.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

- *Í markmiðum aðalskipulagsins kemur m.a. fram að Stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.*
- *Í aðalskipulaginu er ennfremur gert ráð fyrir að uppbygging íbúða á skipulagstímabilinu verði að mestu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum samanber Þéttleiki byggðar verði mestur næst miðju en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.*
- *Breytt landnotkun á þessu svæði (Vatnsendabletti 1B) samræmist ekki skilgreindri landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, OP-5.19 né ákvæðum hverfisverndarsvæðis Elliðavatns HV-14.*

Í umsögn skipulagsdeildar, dags. 28. september 2022 um fyrri umsókn lóðarhafa dags. 12 maí 2023 var það mat deildarinnar að ekki ætti að leyfa breytta landnotkun á lóðinni heldur ætti hún að vera áfram grænt opið svæði.

Niðurstaða umsagnar

Þó að í uppfærðri umsókn um breytta landnotkun fylgir vilyrði frá Hótel Kríunesi um tengingu í skólpdælistöð og staðfesting á að íbúar muni sjá um eigin snjómokstur eru mörg atriði sem enn eru óleyst varðandi innviðauppbyggingu og umhverfisáhrif uppbyggingar á svæðinu. Ekki liggur fyrir heildarhönnun veitna eða innviða á svæðinu og ekki er gerð grein fyrir með hvaða hætti slíkir innviðir hafa áhrif á strandsvæði, Elliðavatn og nálægð hverfisverndarsvæði. Ekki liggur heldur fyrir hvernig vatnsveita, fráveita og gatnakerfi verði uppbyggt og tengist innviðum sveitarfélagsins og er óljóst með hvernig viðhaldi, rekstri og eignarhaldi á svæðum til almannaþarfa verði háttað.

Í markmiðum aðalskipulagsins kemur m.a. fram að stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði. Það er stefna í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyrir almenning að grænum svæðum almennt í Kópavogi. Strönd Elliðavatns býður upp á mikla útivistarmöguleika.

Í aðalskipulagi Kópavogs kemur ennfremur fram að huga skal að sjálfbærum lausnum í skipulagsvinnu og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka. Ekki er vitað hvernig meðhöndlun ofanvatns verður háttað inná svæðinu.

Útfrá ofangreindu er það enn mat skipulagsdeildar að ekki ætti að leyfa breytta landnotkun á lóðinni heldur ætti hún að vera áfram grænt opið svæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026