Vatnsendablettur 5
Minnisblað

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.
Dags. 13. desember 2022
ONE 2109353

Lýsing á erindi:

Umsókn Sigurðar Hafsteinssonar byggingartæknifræðings f.h. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi, uppfært skriflegt erindi dags. 12. desember 2022.

Forsenda fyrirhugaðra breytingar er nýr landnotkunarreitur fyrir íbúðarsvæði í suðvestur horni lóðarinnar Vatnsendabletts 5, sem bætt var við í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Skilgreint íbúðarsvæði lóðarinnar hefur því stækkað og er það ósk lóðarhafa að gefa börnum sínum tækifæri á að byggja sér framtíðarheimili á þessu nýskilgreinda svæði.

Í breytingu felst að lóðinni verði skipt í tvær lóðir, Vatnsendablettur 5 og 5A, og að reist verði einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílageymslu á nýrri lóð (5A).

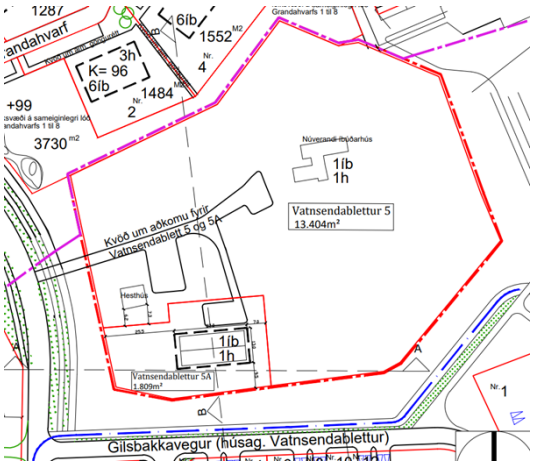
Á lóðinni er í dag einnar hæðar einbýlishús og hesthús, núverandi byggingarmagn á lóðinni er 335,7m², lóðarstærð er 15.213 m² og núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,02.

Eftir breytingu yrði Vatnsendablettur 5, 13.404 m² að stærð með nýtingarhlutfall 0,03 og Vatnsendablettur 5A yrði 1.809 m² að stærð með nýtingarhlutfall 0,17. Gert er ráð fyrir að hámark byggingarmagns á Vatnsendabletti 5A verði 300 m². Hámarkshæð nýbyggingar yrði 6,5 metrar og byggingarreitur 13x27m. Aðkoma yrði sameiginleg um lóð Vatnsendabletts 5 eftir núverandi heimkeyrslu.
Einnig er lagt til að afmörkun lóðar og skipulagssvæðis ásamt legu reið- og göngustíga yrði uppfært í samræmi við gildandi mæliblað og núverandi legu stíga. Að öðru leiti verða skilmálar í gildandi deiliskipulagsáætlun óbreyttir. Sjá einnig kynningaruppdráttur dags. 12. desember 2022.

Landnotkun

Á lóðinni fyrir Vatnsendablett 5 er skilgreind tvennskonar landnotkun, opið svæði (OP-5.20) og tvö íbúðarsvæði (ÍB-5). Núverandi hús er staðsett á einu íbúðarsvæðinu og fyrirhugað hús yrði staðsett á hin. Það er mat skipulagsdeildar að tillaga þessi sé í samræmi við gildandi aðalskipulag.

mynd 1 – af kortavef Kópavogsbæjar



mynd 2 – tilaga að breyttu deiliskipulagi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samanburður á nýtingahlutfalli á aðliggjandi lóðum.

Staðfang	Lóð m²	Stærð m²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Grandahvarf 6	1296	816	0,63	6
Grandahvarf 4	1552	816	0,53	6
Grandhvarf 2A – 2B	1484	816	0,55	6
Vatnsendablettur 5	15213	335,7	0,02	1
Vatnsendablettur 5 e.b	**13404**	**335,7**	**0,03**	**1**
Vatnsendablettur 5A e.b	**1809**	**300**	**0,17**	**1**
Vatnsendablettur Gilsbakki	3000	175,7	0,06	1
Vatnsendablettur 730	880	308	0,35	2
Vatnsendablettur 731	950	308	0,32	2
Vatnsendablettur 732	1660	616	0,37	4
Vatnsendablettur 3	3000	170,8	0,06	1
Vatnsendablettur 6	2270	262,7	0,11	1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

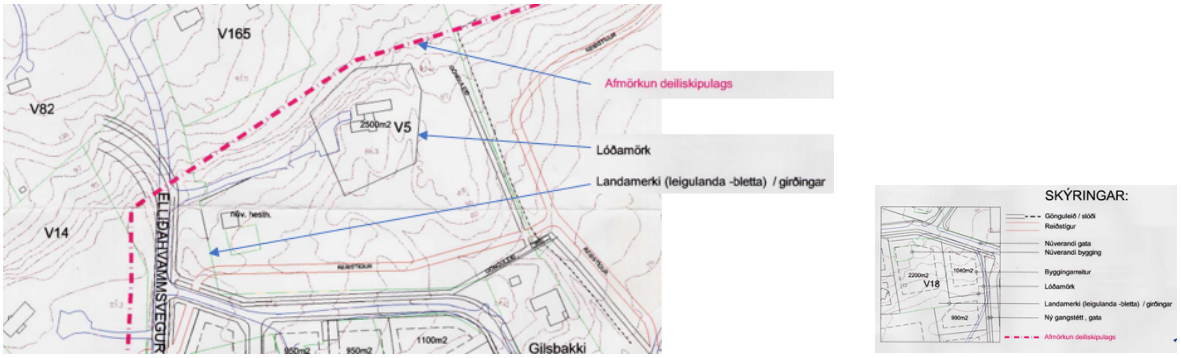
Deiliskipulag og núverandi aðstæður

Í gildi er deiliskipulags áætlunin „Vatnsendi, svæðið milli vatns og vegar“, samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001.

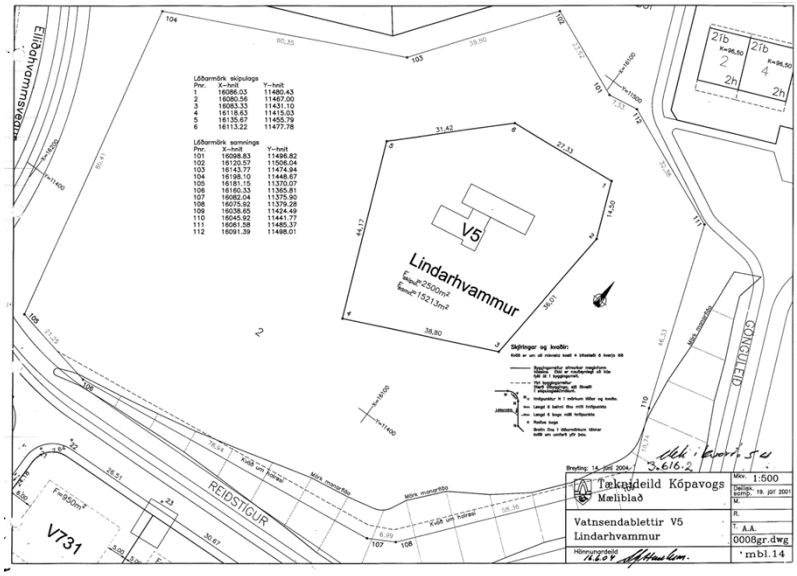
Samhliða umsóttri tillögu að nýrri lóð og einbýlishúsi er lagt til að afmörkun lóðar og skipulagssvæðis ásamt legu reið- og göngustíga verði uppfært í samræmi við gildandi mæliblað og núverandi legu stíga.

Til útskýringar:

- Lóðin er afmörkuð á tvennan hátt á gildandi deiliskipulagsuppdrætti, með lóðarmörkum og landamerki (leigulanda – bletta) / girðingar (sjá mynd 3). Þar er gefið upp að lóðin sé 2.500m² en ekki gefið upp hvað leigulandið sé stórt. Árið 2004 var svo mæliblað gefið út þar sem lóðarstærðin var skilgreind nánar með hnitsettum mörkum, stærð lóðar Vatnsendabletts 5 er því 15.213m². (sjá mynd 4).
- Skipulagsmörk á gildandi deiliskipulags uppdrætti liggja þannig að núverandi lóð samkvæmt mæliblaði er ekki öll fyrir innan mörkin. Aðlaga þarf því mörkin að núverandi lóðarmörkum við Vatnsendablett 5 ásamt mörkum á aðliggjandi deiliskipulagsáætlun sem liggur norðan við lóðina, Vatnsendi - Reitur F2 samþykkt í bæjarstjórn 27. júlí 2003.
- Samkvæmt gildandi deiliskipulags uppdrætti er gert ráð fyrir reiðstíg á sunnanverðum hluta lóðarinnar og göngustíg á austur hluta. Bæði hafa verið útfærð fyrir utan lóð Vatnsendabletts 5. Lagt er því til að leiðrétta þessa stíga í deiliskipulagi og samræma við núverandi aðstæður.



mynd 3 – skýringarmynd – skilgreining á línum. Hluti af „Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar“ samþ. í bæjarstjórn 8. maí 2001



mynd 4 – mæliblað 2004

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026