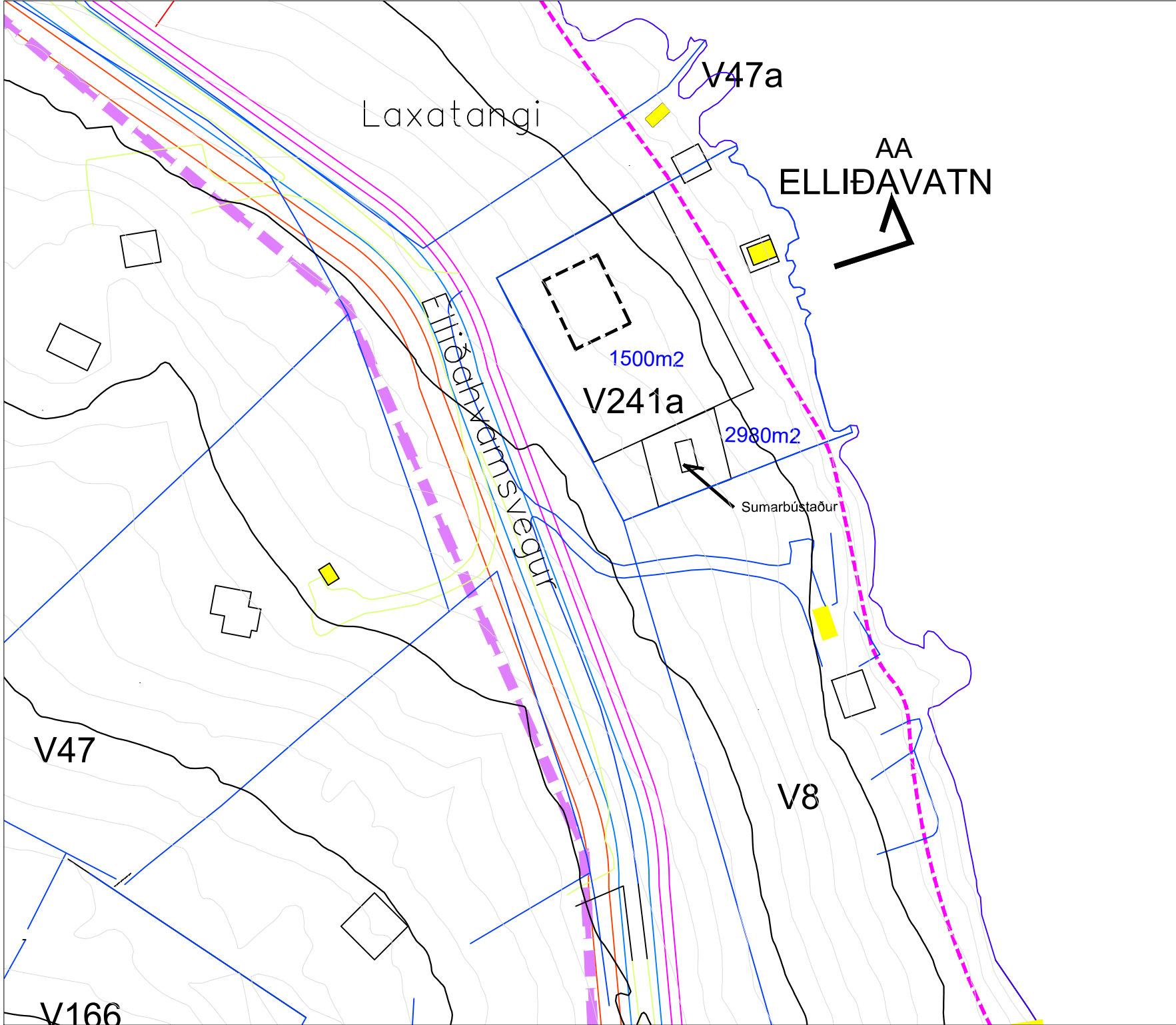


Vatnsendi - Milli vatns og vegar. Deiliskipulag Vatnsendablettur 241 A

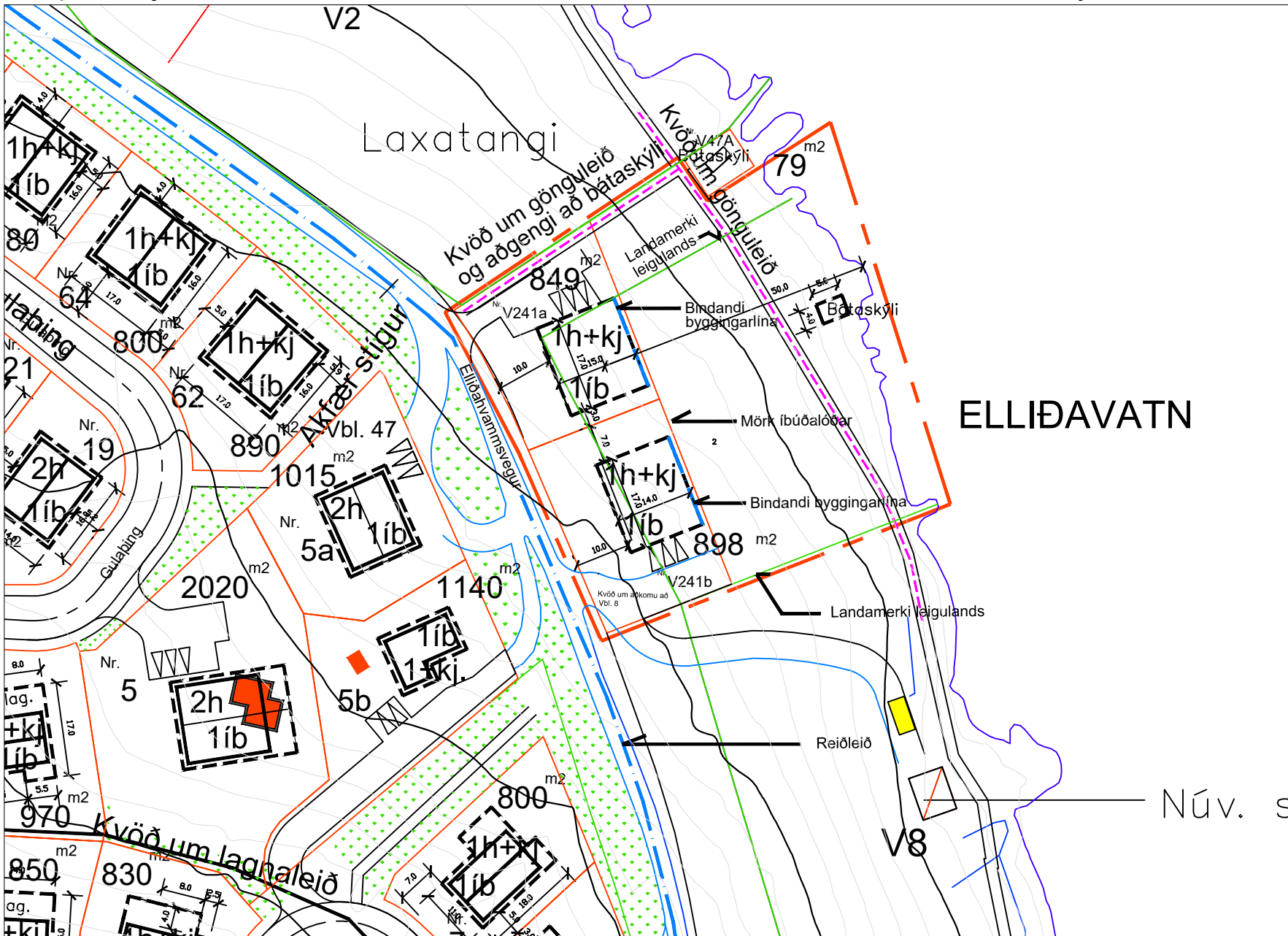


Bæjarskipulag Kópavogs, 17. janúar 2022
Smári Smáráson, arkitekt

smari.spretur@vatnsendi.millivatnsogveg.deiliskipula241



Hluti úr gildandi Deiliskipulagi - Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar, samp. í bæjarstörn 8. maí 2001. Grunnmynd mkv. 1:1000



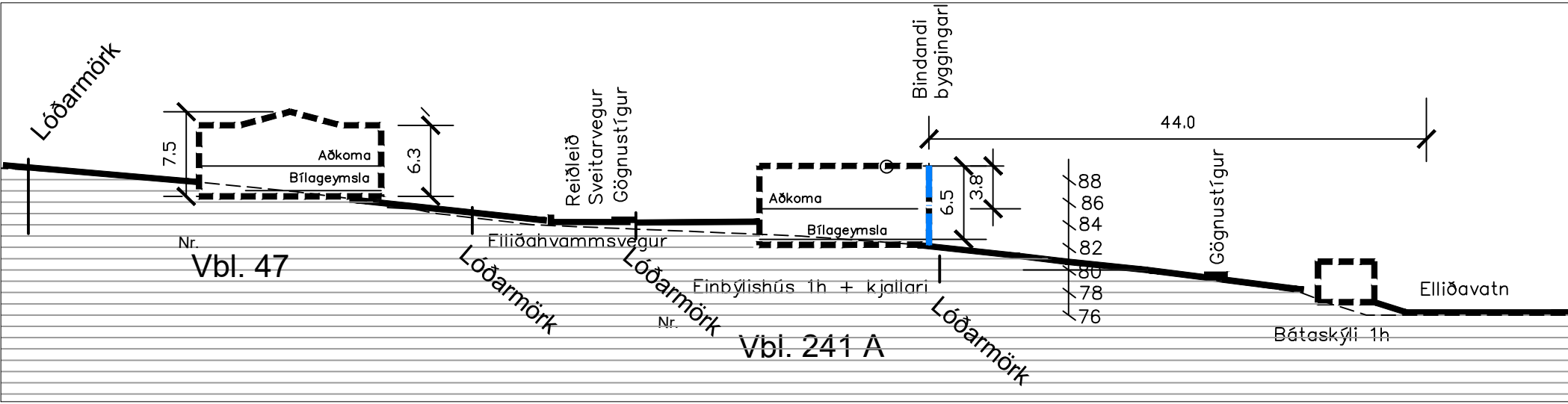
Tillaga að breyttu deiliskipulag - Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar. Vatnsendablettur 241a Grunnmynd mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 Staðfest 30. des 2021



Skýringarmynd. Þrívíddarmynd horft til austurs frá Gulapingi 62



Deiliskipulag. Sneiðing AA 1:500

Greinargerð.
Stærð og afmörkun:
Almennt er vísað í deiliskipulagsupprátt, Vatnsendablettur 241 a samþykktur í B- deild Stjórnartíðinda 10. apríl 2000 og deiliskipulagsupprátt, Milli vatns og vegar samþykkt í bæjarstjóm Kópavogs 8. maí 2001. Í skilmála og greindargerð með deiliskipulagi kveður á m.a. um forsendur og markmið tillögunnar og nánari útfærslu á skilmálum.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Bygging:
Í gildandi deiliskipulagi fyrir leigulandið að Vatnsendabletti 241a, samþykkt í bæjarstjóm 8. maí 2001 er gert ráð fyrir íbúðarlóð um 1.500 m² að flatarmáli fyrir 2ja hæða einbýli. Auk þess er á leigulandinu sumarbústaðalóð. Leigulandið er um 2900 m² að flatarmáli (mælt af upprætti). Lóðið er í einkaeign. Í úmræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi felst að afmörkun leigulandsins er breytt, þannig að það stækkar í suður að Elliðahvammur og í vestur að Laxatangi. Landinu er skipt upp í tvö leigulönd, Vatnsendablett 241a sem verður um 2000 m² að flatarmáli og Vatnsendablett 241b sem verður um 2100 m² að flatarmáli. Inn í leigulögunum er skilgreindar tvær íbúðarlóðir. Áætluð stærð íbúðarlóðar á Vbl 241a er um 850 m² og á Vbl 241b um 900 m². Fyrirhugaðar íbúðarlóðir innan leigulandanna eru að jafnaði 44 metra frá Elliðavattni.

Á hvorri þessara nýju íbúðarlóða eru skilgreindir byggingarrettir sem eru fyrir Vbl. 241a 15x17 metrar og fyrir Vbl. 241b 14x17 metrar að flatarmáli fyrir einbýlishús á einni hæð auk kjallara. Miðað er við 3 bílastæði á lóð og bílageymslu í kjallara. Byggingarrettir eru með bundinni byggingarlínu í átt að Elliðavattni. Hámarksgrunnflötur húss að lóðinni Vbl. 241a er 250 m² og heildarbyggingarmagn er 400 m². Hámarksgrunnflötur húss að lóðinni Vbl. 241b er 235 m² og heildarbyggingarmagn er 400 m². Hámarkshæð húsa er 6.5 metrar frá kjallara og 3.8 frá fyrstu hæð. Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sækji Vatnsendaskóla. Svæðið er hluti stærri skipulagsheldar í Vatnsendi og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður um Elliðahvammurveg. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Breyta þarf aðkomu að lóðinni að Vatnsendabletti 8. Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Vatnsendaveg.

Gönguleiðir og reiðleiðir:
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsendi. Kvæðir um gönguleiðir eru sýndar á deiliskipulagsupprættinum. Gert er ráð fyrir reiðleið um Elliðahvammurveg.

Bílastæði og bílageymslur:
Á einbýlishúsalóðinni skal miða við 2 bílastæði innan lóðar.

Frávætt: Gert er ráð fyrir því að byggingar á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjóm sem fyrirhuguð nordan Elliðavattinsstíflu. Sjá deiliskipulagsupprátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. febrúar 2002, breytt 15. ágúst 2002 og 8. nóvember 2002. Deiliskipulagið Settjóm við Elliðavattinsstíflu tók gildi 15. janúar 2003 (Stjórnartíðindi 10-11/2003). Við hönnun á fráveitukerfi verður sérstaklega hugað að gerð og frágangi með tilliti til jarðsprunga.

Formleifavæmd:
Nú finnst formleifa sem áður voru ókunnar og skal finndir skýra Formleifavæmd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef formleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Formleifavæmd ríkisins um hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateiningum fyrir einstakar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarlóð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarretti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og bakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarlóð. Mæli- og hæðarlóð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlóð getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Kópavogi 17. janúar 2022

Auður D. Kristinsdóttir