Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Vatnsendablettur 1B
Umsókn um breytta landnotkun

Umsögn skipulagsdeildar
Inngangur
Ferill málsins
Forsendur
Umsögn

11. ágúst 2023
Málsnúmer: 2307584

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1) Inngangur

Skipulagsfulltrúa barst umsókn frá lóðarhafa, dags. 15. júní 2023, um breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1B (lóð), fasteignanúmer F2329436 og landeignanúmer L179505.

Lóðin (svæðið) er skilgreind í núverandi aðalskipulagi sem opið svæði (OP).

Þess er farið á leit að Kópavogsbær samþykki fyrir sitt leyti að landnotkun Vatnsendabletts 1B verði framvegis fyrir íbúðarbyggð og tilllaga þess efnis fái meðferð samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fram kemur að jarðeigandi hafi þegar sent skipulaginu samþykki sitt fyrir umræddri breytingu.

Lóðarhafi hefur áður óskað eftir breytingum á Vatnsendabletti 1B:

- 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.
- 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 einnig samantekt skipulagsdeildar um Vatnsendablett 1B, dags. 14. júlí sl. (lagf. 20. júlí 2023) um umsóknir, erindi og gögn er fylgdu áðurgreindum umsóknum frá árunum 2022 og 2020. *(Sjá fylgiskjal 1 aftast með umsögn þessari – sjá einnig lið 2 Ferill máls hér fyrir neðan)*

2) Ferill máls

Umsókn um breytta landnotkun að Vatnsendabletti 1B frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni, dags. 15. júní 2023, var lögð fram á fundi skipulagsráðs nr. 146 þann 17. júlí 2023. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu umsóknar og vísaði henni til umsagnar skipulagsdeildar, sbr. fundargerð skipulagsráðs:

> *„Lögð fram umsókn lóðarhafa lóðarinnar Vatnsendablettur 1B, dags. 15. júní 2023, ásamt fylgiskjölum, um breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í breytingunni felst breytt landnotkun á lóðinni úr opnu svæði í íbúðarbyggð. Lóðin er 7.088 m² að flatarmáli. Umsókninni fylgja drög að tillögu að deiliskipulagi þar sem lóðinni er skipt upp í sjö minni lóðir fyrir einbýlishús með sameiginlegri aðkomu úr suðri frá Vatnsendabletti. Þá er lögð fram samantekt skipulagsdeildar, dags. 14. júlí 2023, ásamt fylgiskjölum.*
>
> **Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.“**

Fylgiskjöl:

- Umsókn um breytta landnotkun 15.júní2023. Vatnsendabl-1B.
- Fylgiskjal 1 Vatnsendabl-1B.Lýsing tillögu og rök með breyttu erindi.pdf
- Fylgiskjal 2 Vatnsendablettur1B. Ný og lagfærð drög að deiliskipulagi, uppdrættir dags. 2. september 2022.
- Samantekt skipulagsdeildar dags 14. júlí 2023.pdf
- Fylgiskjöl 3,4,5,6,7,8,9,10,11. Vatnsendablettur 1B.
- Fylgiskjal12.ONE-2205792.Vatnse.bl-1B.Lok máls 13.okt.2022 (til málsaðila)
- Fylgiskjal13a.ONE-2205792.Vatnse.bl-1B.Umsögn skipulagsdeildar 28.sept.2022.pdf
- Fylgiskjal13b.ONE-2205792 glærur skipulagsráð 3.okt.2022.pdf
- Fylgiskjal14.ONE-2205792.Vatnse.bl-1B.Umsögn framkvæmdadeildar 29.08.2022.pdf
- Fylgiskjal15a.ONE2205792.Vatnsendablettur DSK2 drög 005, ásamt greinargerð dags.2.9.2022.pdf
- Fylgiskjal15b.ONE2205792.Vatnsendablettur 1b, skýringaruppdráttur.pdf
- Fylgiskjal16.ONE-2011091.Vatnse.bl-1B.Lok máls. 20.apr.2021 (til málsaðila)
- Fylgiskjal17.ONE-2011091.Vatnse.bl-1B.Minnisblað lögfræðideildar 25.mars2021
- Fylgiskjal18.ONE-2011091.Vatnse.bl-1B.Erindi-umsókn dags. 3. nóv.2020

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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)

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)

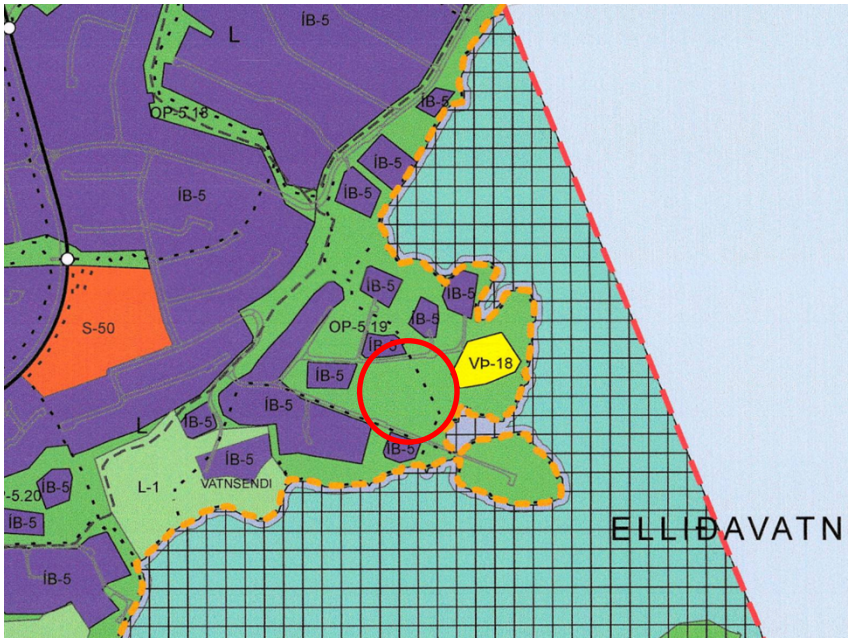
HV-14. Elliðavatn. S*kilgreint sem hverfisverndað svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægis vatnsins til útivistar. Verndin nær frá fjöruborði og að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur um miðbik vatnsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram vatninu og 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)

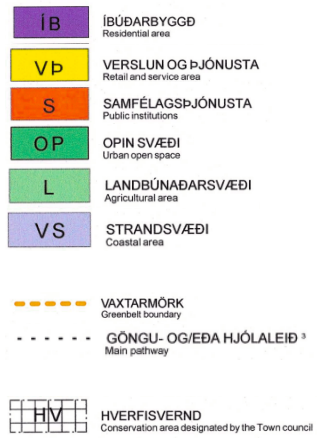
- Sama atriði kemur fram í deiliskipulagi fyrir svæðið í grein um „Byggð“. Deiliskipulag kallast ,,Milli vatns og vegar“ sjá næsta lið „Deiliskipulag – Forsendur“.

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





Vatnsendablettur 1B og nágrenni.

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

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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, samþ. 28. mars 2023	Lóð breytt í tvær lóðir nr 5 og 5A.

Á fundi skipulagsráðs 19.09.2022 var tekin fyrir fyrirspurn lóðarhafa Kríuness v. Vatnsendablett um breytt deiliskipulag. Hluti byggingarreits fór í opið svæði sem skilgreint er í aðalskipulagi Kópavogs. Skipulagsráð leit neikvætt á framlagða fyrirspurn þar sem fyrirhuguð nýting samræmdist ekki að öllu leyti skilgreindri landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, OP-5.19 og ákvæðum hverfisverndarsvæðis Elliðavatns HV-1.

4) Umsögn

Umsækjandi sækir um breytingu á aðalskipulagi og leggur fram með umsókn uppfærðar hugmyndir/drög að mögulegu deiliskipulagi á lóðinni/svæðinu. (*sjá framar í umsögn þessari lið 1 Inngangur og lið 2 Ferill máls*).

Að mati umsækjanda er aukning um 7 íbúðir í samræmi við áherslur og meginmarkmið bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar með vísan til Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Umsækjandi bendir meðal annars á *<u>í fylgiskjali nr. 1 með umsókn</u> – sjá lið 2 Ferill máls hér framar.*

- Fordæmi um þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu „Milli vatns og vegar“ þegar heimilaðar voru 13 nýjar íbúðir að Vatnsendabletti 730-739, september 2018.
- Markmið í aðalskipulagi kafla 2, undirkafla 2.1 *Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.*
- Að lóðin sé ekki bæjarland og nýtist því ekki sem opið svæði til almannanota.
- Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í kafla um framtíðarsýn sé sérstaklega tekið fram að Kópavogur sé samfélag sem byggi á lýðræðislegum ákvörðunum, þar sem íbúar hafi áhrif á eigin mál. *(sjá nánar í fylgiskjali 1 með umsókn)*
- Skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015. (sjá nánar áðurgreint fylgiskjal 1 með umsókn *Lýsing tillögu og rök með breyttu erindi – sjá lið 2 Ferill máls hér framar*)
- Bendir á dæmi þar sem íbúðum hefur verið fjölgað á deiliskipulögðu svæði (Milli vatns og vegar, breyting samþykkt í september 2018, sjá lið 3.2 framar í umsögn þessari)
- Bendir á að lóðin er ekki bæjarland og nýtist því ekki sem opið svæði til almannanota.
- Bendir á að í gildandi aðalskipulagi séu vikmörk sem heimili fjölgun íbúða og fleira.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn framkvæmdadeildar dags. 25.07.2023

„Áður en hægt að að veita umsögn um hugsanlega aukningu á íbúðum á svæðinu þarf að fara fram mat á áhrifum aukningarinnar á núverandi innviði, umhverfið og tengingar þess við nágrennið.

Slíkt mat liggur fyrir í gildandi aðalskipulagi Kópavogs fyrir þau svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð og framkvæmdadeild vinnur eftir í uppbyggingu hverfa og svæða í Kópavogi. Þar sem ekki er skilgreind íbúðarbyggð í aðalskipulagi fyrir umrætt svæði þá liggur ekki fyrir mat á áhrifum íbúðabyggðar á innviði, náttúru, votlendi og tengingar þess við nágrennið eða með hvaða hætti unnið er með áskoranir sem gætu komið upp við uppbyggingu á svæðinu og tengingu þess við innviði Kópavogsbæjar. Slíkt mat tekur til fjölda þátta, dæmi um matsþætti eru m.a.

- Skilgreining umhverfisþátta
- Tillögur að matsaðferðum
- Áhrif ofanvatnslausna, grundunar og framkvæmda á vistkerfi í nágrenninu
- Lega lands m.t.t. fráveitulagna
- Með hvaða hætti svæðið er þjónustað með sorphirðu, snjómoksturs og viðhalds gatna og lagna
- Hvaða hluta af almenningssvæði mun sveitarfélagið taka á móti og þjónusta
- Tenging svæðisins við samgöngukerfi Kópavogsbæjar
- Tenging við aðra innviði á svæðinu
- Annað sem tiltekið er í vinnslu skipulagsáætlana

Að slíku mati koma hinir ýmsu sérfræðingar og stofnanir s.s. verkfræðingar með sérhæfingu í veitumannvirkjum, vistfræðingar, skipulagsfræðingar, Heilbrigðiseftirlit, Umhverfisstofnun og fl.

Mat þetta fer fram við vinnslu aðalskipulags og nánar í deiliskipulagi.

Framkvæmadeild leggur því áherslu á að hefja þarf vinnu við aðalskipulag til þess að meta þá þætti sem taka þarf mið af uppbyggingu á svæðinu. Að því loknu fer fram forhönnun á veitum og þeim aðgerðum sem beita þarf til að viðhalda þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi. Samhliða vinnslu á skipulagi er unnin forhönnun á lögnum og vegum sem veitir svör er varðar tæknilegar áskoranir sem koma fram við uppbyggingu íbúðarbyggðar.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn skipulagsdeildar dags. 11. ágúst 2023

Umsögn skipulagsdeildar með vísan til fyrri umsagnar, dags. 28. september 2022 (í tengslum við fyrri umsókn umsækjanda).

Inngangur. Með umsókn um breytta landnotkun að Vatnsendabletti 1B fylgja *ný lagfærð drög* að mögulegu deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 7 einbýlishúsum - drögin hafa verið lagfærð frá fyrri fyrirspurn sem skipulagsráð leit neikvætt á 3. október 2022.

- Í umsögn þessari er horft til gildandi aðalskipulags Kópavogs og deiliskipulags sem á við um svæðið „Milli vatns og vegar“. Ekki er fjallað um ný uppfærð drög að deiliskipulagi á þessu stigi enda er sótt um breytta landnotkun samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (Breytingar á aðalskipulagi).
- Drög (að deiliskipulagi) eru sett fram sem eins konar skýringarmyndir og margt sem þarf að liggja fyrir áður en hægt er að fjalla um hugsanlega aukningu íbúðarhúsalóða á svæðinu og fyrirkomulag **eins og kemur fram í umsögn framkvæmdadeildar hér að framan.**

Skýringarmynd. Úr landupplýsingakerfi Kópavogs. Myndin er ekki í mælikvarða.
Sýnir Vatnsendablett 1B og nágrenni. Lóðarmörk eru ekki sýnd.
Rúðustrikað svæði er hluti hverfisverndarsvæðis, HV-14, Elliðavatn.

.....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....“

Greinargerð aðalskipulags. Kafli 4.1.8 Hverfisverndarsvæði, Tafla 4-6. Yfirlit yfir hverfisverndarsvæði. HV-14 Elliðavatn, bls 94.

HV
HVERFISVERND
Conservation area designated by the Town c

- Til upplýsinga er vísað hér í greinargerð aðalskipulags, töflu *7.5. Áætlun um uppbyggingu íbúða í Vatnsenda.* Þar kemur m.a. fram að vikmörk geti orðið -10/+20 % (sjá skýringar hér á eftir úr greinargerð aðalskipulagsins)

  Eftirfarandi eru skýringar með töflu 7.5, kafla 7.7.2, bls. 186 í greinargerð aðalskipulags:
  **Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%. Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.
  Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.
  ***Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m2) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Til skoðunar

- Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að Vatnsendablettur 1B sé opið grænt svæði í nálægð við Elliðavatn. (sjá klipp úr þéttbýlisuppdrætti undir lið 3.1 hér að framan)
- Hluti svæðisins (lóðarinnar skv. fasteignaskrá) liggur innan helgunarsvæðis hverfisverndar Elliðavatns, HV-14 (sjá skýringarmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs framar í umsögn þessari)
- 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 markmiðum aðalskipulagsins kemur m.a. fram að *Stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.* (Markmið í kafla 4.1.5 Opin svæði, bls 83)
- 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.* (Undirkafli í 2.1.1.1 Markmið, bls 35)
- 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 28. september 2022 var það mat deildarinnar að ekki ætti að leyfa breytta landnotkun á lóðinni heldur ætti hún að vera áfram grænt opið svæði.

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. með vísan til umsagnar framkvæmdadeildar hér að framan.**
- **Í umhverfismati þarf einnig að huga að byggðarmynstri, þéttleika og gæðum nýrrar byggðar.** Í því samhengi þarf m.a. að taka mið af staðbundnum sérkennum. Ennfremur meta hvernig möguleg uppbygging á lóðinni styður við markmið í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags og kafla 7.7 Vatnsendi og hugmyndir aðalskipulags um 20 mínútna hverfið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1. Samantekt skipulagsdeildar dags. 14. júlí 2023, lagf. 20. júlí 2023

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

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

Dagsetning: 14. júlí 2023,
lagf. 20. júli 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 3. október 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 2022** 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.

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

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. Yfirlitsmynd sem sýnir hugmyndir að byggingu 7 einbýlishúsa.
- Fylgiskjal 4. Yfirlitsmynd sem sýnir breytingu á nýjum drögum frá fyrri umsókn.
- Fylgiskjal 5. Ljósmynd sem sýnir lóðamörkin.
- Fylgiskjal 6. Yfirlitsmynd sem sýnir upplýsingar um nærliggjandi lóðir.
- Fylgiskjal 7. Ljósmyndir/Panorama (myndir teknar af sama punkti af lóðinni og lóðarmörkum.
- Fylgiskjal 8. Yfirlitsmynd sem sýnir samþykkta tengingu skolps inn á dæluburnn hjá hótel Kriunesi.
- 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.

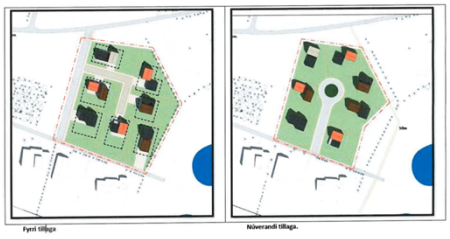
2

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

Skýringarmynd með umsókn.
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:



- 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.
- Alt 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)

3

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

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. október 2022 þar sem tilkynnt var um niðurstöðu skipulagsráðs. Fylgiskjal 12.

4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

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.

5

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

4. 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 4.2.

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".

6

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2307584

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.Höfuðbóli (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.

7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026