Vatnsendi svæði milli vatns og vegar

Breytingar á skipulagssvæðinu

Minnisblað

Við afgreiðslu skipulagsráðs á uppfærðri umsókn Ásgeirs Arnar Hlöðverssonar f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 1B við Vatnsendablett dags. 8. desember 2023 um breytingu á aðalskipulagi var gerð eftirfarandi bókun af hálfu bæjarfulltrúa Theódóru S. Þorsteinsdóttur

Undirrituð óskar eftir minnisblaði um þær breytingar sem gerðar hafa verið á skipulagssvæðinu m.t.t. jafnræðis milli lóðarhafa á svæðinu.

Í þessu minnisblaði er farið yfir þróun skipulags og breytingar sem gerðar hafa verið deiliskipulagi Vatnsenda svæði milli vatns og vegar, 9 maí 2001.

Aðalskipulag Kópavogs 1992-2012

Á tíunda áratuginum var svæðið milli vatns og vegar að mestu og mótað af notkun þess í áranna rás, með sumarbústöðum, árbústöðum, hesthúsum og landbúnaðarsvæðum, sem var svo til ósnortið land. Í Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 var landnotkun svæðisins skilgreint sem opið svæði og landbúnaðarsvæði.





Mynd 1 Landnotkun í aðalskipulagi 1992 og loftmynd frá 1996

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breyting á Aðalskipulag 1992-2012, milli vatns og vegar

Gerð var breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 sem staðfest var 19. mars 2001. Þá breytist afmörkun landbúnaðarsvæða og opinna svæða og inn koma svæði fyrir íbúðabyggð og opin svæði til sérstakra nota. Gönguleiðum meðfram vatni fjölgar inni á svæðinu. Einnig er bætt við undirgöngum við Vatnsendaveg og reiðleiðum. Hluti reiðleiðar í norðvesturhorni svæðisins er felld út. Gert er ráð fyrir um 1,5 íbúð á ha. að meðaltali.



Mynd 2. Breyting á Aðalskipulag Kópavogs 1992-2012 samþykkt 19 mars 2001

Breytingin vakti viðbrögð umsagnaraðila og íbúa. Eftir samráð við Skipulagsstofnun var breytingin staðfest af umhverfisráðherra 19 mars 2001 (sjá umsögn skipulagsstofnunar í fylgiskjal 1).

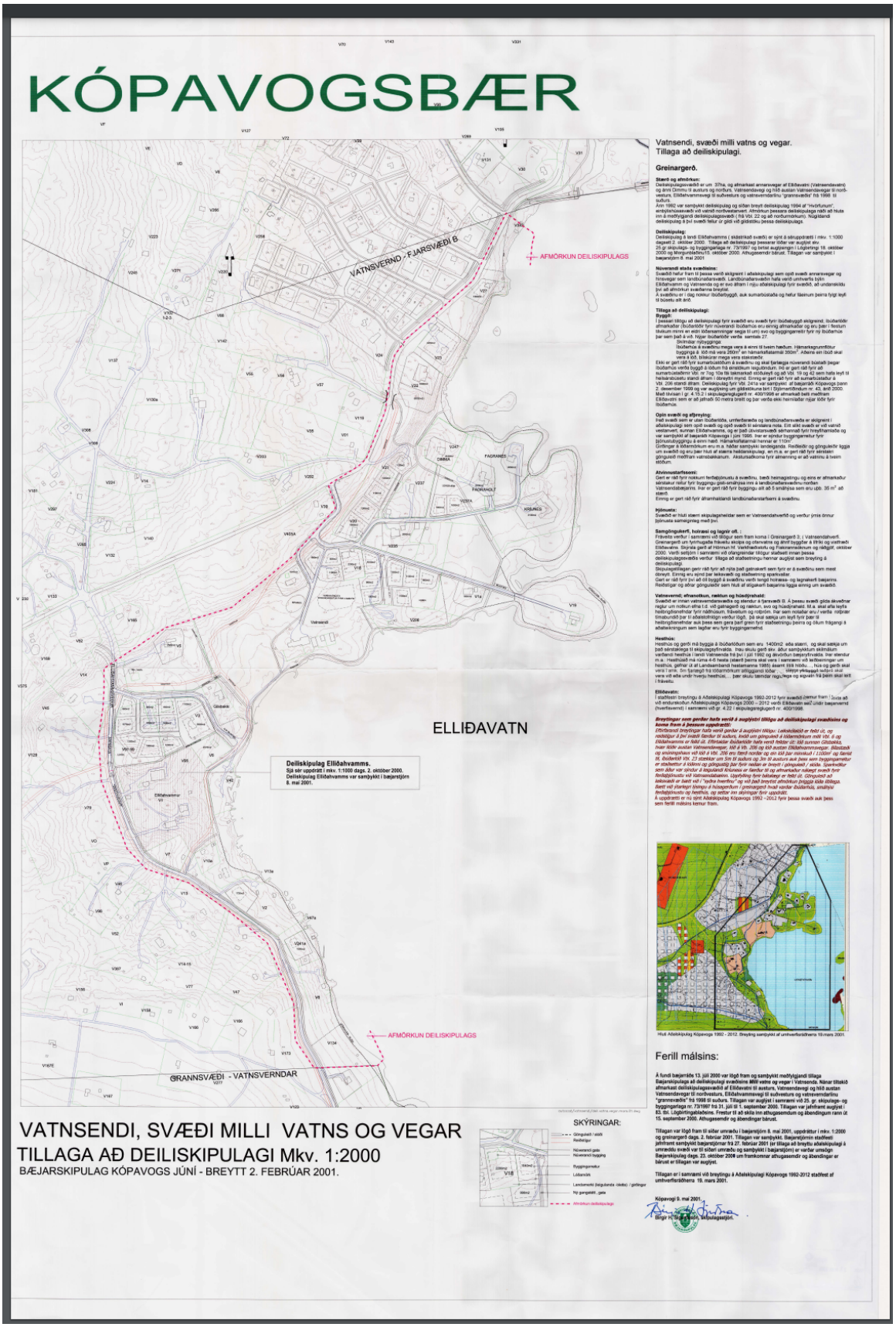
Deiliskipulag Vatnsenda svæði milli vatns og vegar, samþykkt 2001

Deiliskipulagið á svæðinu „Milli vatns og vegar“ var unnið samhliða aðalskipulagsbreytingunni á árunum 2000 og 2001 og samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. 65/27. júní 2001.

Deiliskipulagssvæðið nær til alls 37 ha svæðis sem afmarkaðist Elliðavatni og ánni Dimmu til austur og norðurs, Vatnsendavegi (nú Fornahvarfi) til norðvestur, Elliðahvammsvegi til suðvesturs og vatnsverndarlínu grannsvæðis frá 1998 til suðurs þ.e. í u.þ.b. miðu landi Vbl. 134.
Í deiliskipulaginu er íbúðarlóðir afmarkaðar bæði fyrir íbúðarhús sem nú þegar voru á svæðinu sem og byggingarlóðir fyrir ný íbúðarhús. Deiliskipulagið gerði ráð fyrir 27 nýjum íbúðarhúsalóðum.

Ekki var gert ráð fyrir sumarbústöðum á deiliskipulagsvæðinu og gert var ráð fyrir að þeir verði fjarlægðir þegar íbúðarhús verða byggð á lóðum frá einstökum leigulöndum. Þau svæði sem eru utan íbúðarlóða, umferðaræðar og landbúnaðarsvæða voru skilgreind í aðalskipulagi sem opið svæði og svæði til sérstakra nota. Deiliskipulagið leyfir að byggja hesthús og gerði á íbúðarlóðum, sjá nánar greinargerð deiliskipulags (fylgiskjal 2).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 3. Deiliskipulag Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar, dags 9 maí 2001

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Aðalskipulagið 2000-2012

Landnotkun í nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2000- 2012 er í samræmi við aðalskipulagsbreytingu samþykkt 2001 og deiliskipulag Vatnsenda, svæði milli vatns og vegar dags 8. maí 2001.

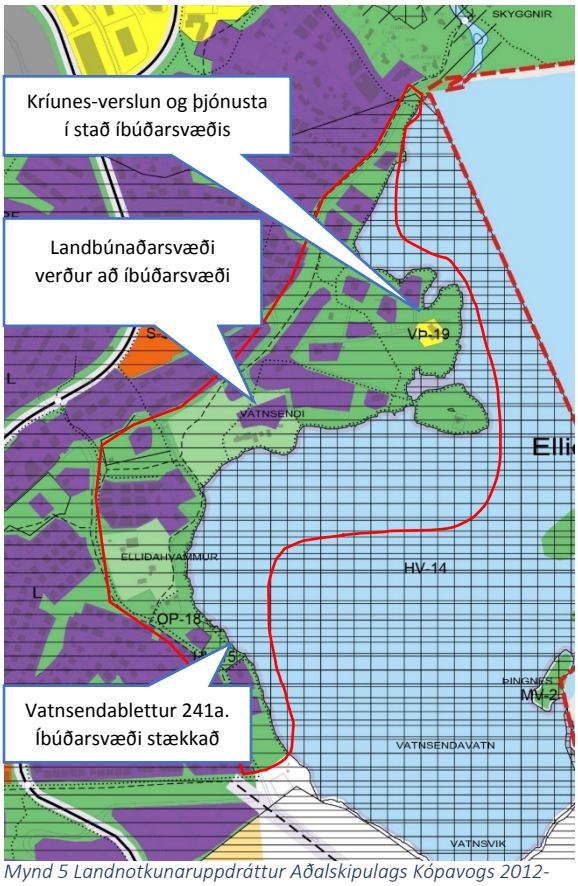


Mynd 4 Landnotkunaruppdráttur Aðalskipulags Kópavogs 2000- 2012 og loftmynd frá árinu 2002

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Landnotkun á umræddu svæði breytist lítilega en helst í meigindráttum óbreytt. Landnotkun í kringum rekstur í Kríunesi er breytt í verslun og þjónustu í stað íbúðasvæðis. Einnig er íbúðasvæði stækkað við Vatnsendablett 241 og landnotkun breytt úr landbúnaði í íbúðarsvæði í landi Vatnsendabýlis sem er samkvæmt eignarsátt dags. 30. janúar 2007, (sjá fylgiskjal 3). Ennfremur var græna treflinum og græna stígnum er komið fyrir í Aðalskipulagi Kópavogs



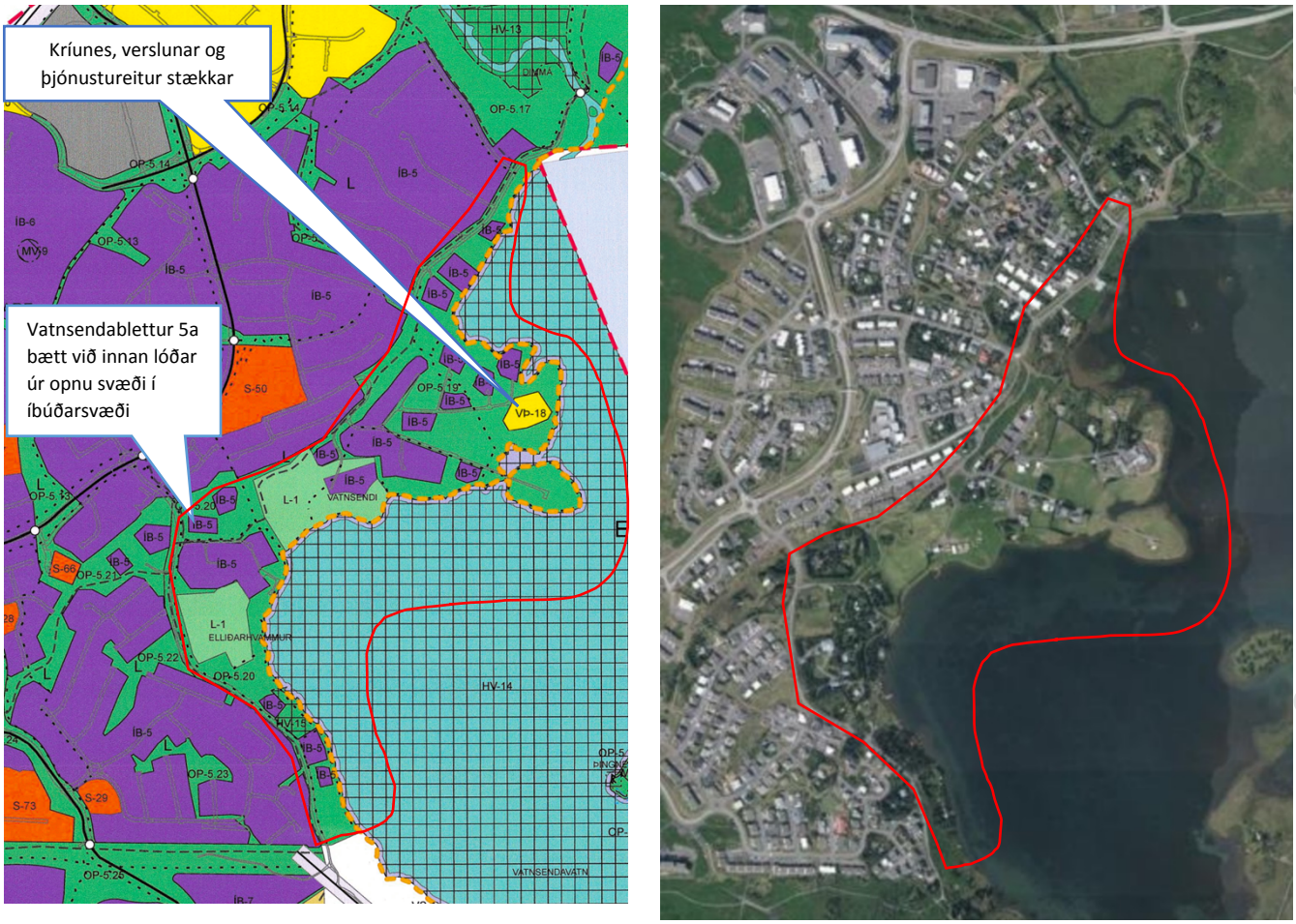


Mynd 5 Landnotkunaruppdráttur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 og loftmynd frá árinu 2012

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Landnotkun á svæði milli vatns og vegar helst að meginhluta til óbreytt. Verslun og þjónustureitur í Krísunesi er stækkaður og reitur fyrir íbúðasvæði á Vatnsendablett 5 er bætt við innan lóðar. Ennfremur minnka vatnsverndarsvæði við Elliðavatn og nær nú ekki lengur yfir svæði milli vatns og vegar.



Mynd 6 Landnotkunaruppdráttur Aðalskipulags Kópavogs 2019- 2040 og loftmynd frá árinu 2019

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breytingar á deiliskipulag Vatnsenda svæði milli vatns og vegar, samþykkt 2001

Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar eru skráðar 15 breytingar á deiliskipulagi Vatnsenda svæði milli vatns og vegar, þar af eru sex breytingar á lóð Kríuness.

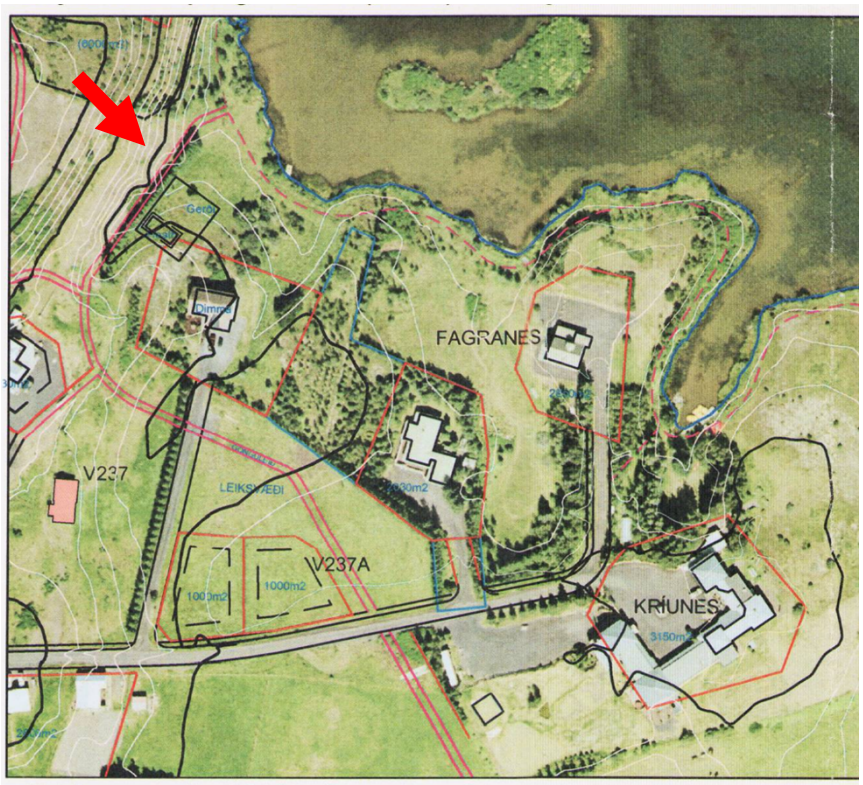
Breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu eru í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs.

	dags.	**breyting**	**lýsing**	**landnotkun skv gildandi aðalskipulagi**	
1	8.5.2001	Elliðahvammur, séruppdráttur af deiliskipulagi hluta svæðisins	Byggja upp ferðaþjónustu Fimm smáhýsi u.þ.b. 35 m2 hvert. Steypt landbúnaðarbygging 200 m2 fyrir ungauppeldishús. Gróðurskáli 100 m2. Bílskúr 50 m2	Landbúnaður (ask 1992-2012)	Byggt að hluta
2.	6.6.2001	Kríunes, Vatnsenda,	Stækka heimagistingu í Kríunesi í tveimur áföngum	íbúðarbyggð (ask 1992-2012)	byggt
3	5.12.2002	Vatnsendablettir 206, 716 og 719	Leiguland stækkað til norðurs, nýjar lóðir og afmörkun lóða breytt Skilmálar deiliskipulags óbreyttir.	íbúðarbyggð (ask 2000-2012)	byggt
4	19.9.2003	Kríunes,	Ferðaþjónusta.....	íbúðarbyggð (ask 2000-2012)	byggt
5	23.4.2004	Höfuðból (Vatnsendabýlið)	Byggingarreitir fyrir einbýlishús (endurbygging) og úthús	Landbúnaður (ask 2000-2012)	ekki til teikningar
6	22.1.2009	Vatnsendablettur 723	Viðbygging við hús (lítil)	íbúðarbyggð (ask 2000-2012)	ekki til teikningar
7.	28.7.2009	Kríunes, samþykkt	Ferðaþjónusta.....	íbúðarbyggð (ask 2000-2012)	byggt
8.	8.9.2015	Vatnsendablettur 247, Dimma, Vatnsendi, svæðið milli vatns og vegar	Hesthús og hestagerði	Opið svæði og íbúðabyggð (ask 2012-2024)*	Ekki byggt
9.	22.9.2015	Kríunes, deiliskipulag Vatnsenda, svæðið milli vatns og vegar	Ferðaþjónusta.....	Verslun og þjónusta (ask 2012-2024)	byggt
10	27.6.2017	Vatnsendi, Kríunes	Ferðaþjónusta.....	Verslun og þjónusta (ask	byggt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

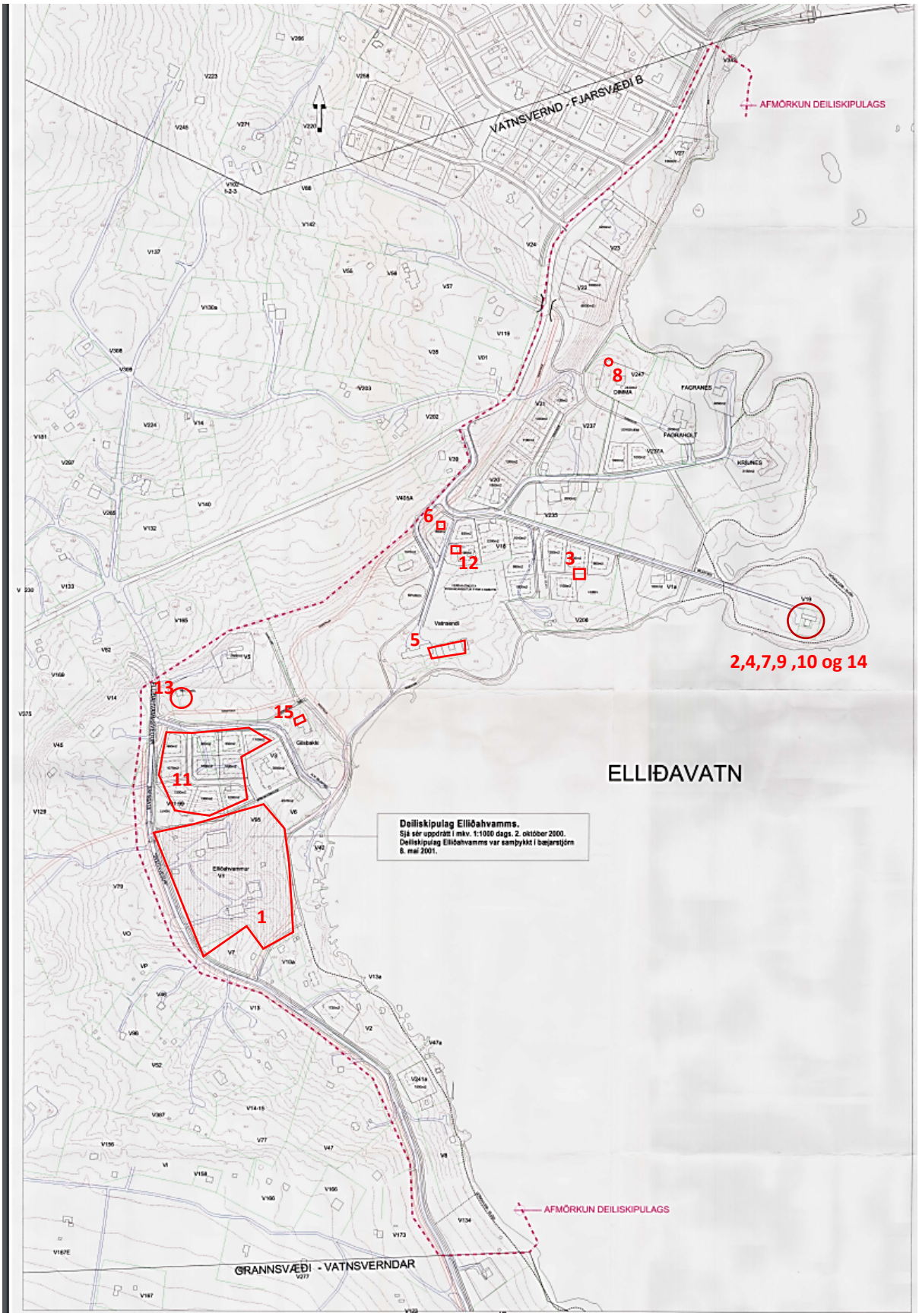
				2012-2024)	
11.	25.9.2018	Vatnsendablettur 730-739 (Gilsbakkavegur og húsagata A	10 lóðum með einni íbúð (á hverri lóð) breytt í lóðir fyrir 7 parhús, fjórbýlishúsi og fjölbýlishúsi með 5 íbúðum.	Íbúðabyggð (ask 2012-2024)	Ekki byggt
12.	23.08.2022	Vatnsendablettur 724	Niðurrif á núverandi byggingar og stækkun lóðar	Íbúðarbyggð (ask 2019-2040)	-
13.	28.03.2023	Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur,	Ný lóð fyrir íbúðarhúsnæði.	Íbúðarbyggð (ask 2019-2040)	-
14.	25.04.2023	Kríunes við Vatnsenda, viðbygging við hótel	Ferðaþjónusta	Verslun og þjónusta (ask 2019-2040)	-
15.	13.06.2023	Gilsbakki	Vinnustofa á lóð	Íbúðarbyggð (ask 2019-2040)	-

*Á Vatnsendabletti 247, Dimmu, var gerð breyting á deiliskipulagi 2015 þar sem sótt var um hesthús og hestagerði sem staðsett eru að hluta til á opnu svæði í gildandi aðalskipulagi. Lóðarhafi hefur ekki ennþá byggt hesthúsið samkvæmt þessari heimild sem veitt er í deiliskipulagsbreytingu.



Skýringarmynd: Vbl 247 (Dimma) og nágrenni. Afstöðumynd / Loftmynd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 7. Staðsetning breytinga sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi Vatnenda, milli vatns og vegar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Niðurlag

Uppbygging á skipulagssvæðinu hefur í öllum megin dráttum verið í samræmi við gildandi deiliskipulag Vatnsenda svæði milli vatns og vega, frá gildistöku þess. Deiliskipulaginu hefur verið breytt 15 sinnum og þar af eru 6 breytingar á lóð Kríuness, eins og áður hefur komið fram. Þrjár breytingar má flokka sem óverulegar, þar sem veitt er heimild fyrir tilfærslum á byggingarreit, viðbyggingum eða öðru slíku. Umfangsmesta breytingin var gerð 2018 þar sem heimild var veitt að fjölga íbúðum á Vatnsendabletti 730-739 (Gilsbakkavegur), í samræmi við gildandi aðalskipulagi Kópavogs.

Ekki eru fordæmi fyrir því að fara í aðalskipulagsbreytingu til að heimila aukna uppbyggingu íbúða innan svæðisins og breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu hafa verið í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Yfirlit yfir fylgiskjöl

Fylgiskjal 1 *Umsögn skipulagsstofnunar við breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 varðandi svæði milli vatns og vegar Vatnsenda, dags. 19 janúar 2001.*

Fylgiskjal 2 *Deiliskipulag Vatnsenda- svæði milli vatns og vegar, staðfest var 19. mars 2001*

Fylgiskjal 3 *Þinglýst eignarsátt, dags.30. janúar 2007*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026