



## Vatnsendablettur 5

ONE2109353

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Dags. 17. mars 2023

### Umsögn skipulagsdeildar

#### 1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.12.21 gerir ráð fyrir tveimur reitum fyrir íbúðarbyggð umkringdu opnu svæði. Deiliskipulag: Vatnsendi, milli vatns og vegar staðfest 8. maí 2001

#### 2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 6. mars 2023 var lagt fram erindi Sigurðar Hafsteinssonar byggingartækni- og fræðings dags. 22. nóvember 2022 f.h. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 5 við Vatnsendablett. Í breytingu felst að lóðinni verði skipt í tvær lóðir, Vatnsendablettur 5 og 5A, og að reist verði einnar hæðar einbýlishús á nýrri lóð. Á lóðinni er í dag einnar hæðar einbýlishús og hesthús, núverandi byggingarmagn á lóðinni er 335,7m<sup>2</sup>, lóðarstærð er 15.213 m<sup>2</sup> og núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,02. Eftir breytingu yrði Vatnsendablettur 5, 13.404 m<sup>2</sup> að stærð með nýtingarhlutfall 0,03 og Vatnsendablettur 5A yrði 1.809 m<sup>2</sup> að stærð með nýtingarhlutfall 0,17. Gert er ráð fyrir að hámark byggingarmagns á Vatnsendabletti 5A verði 300 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð nýbyggingar yrði 6,5 metrar og byggingarreitir 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.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Þann 10. janúar 2023 staðfesti bæjarstjórn ákvörðun skipulagsráðs.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mvk. 1:200 og 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 12. desember 2022, uppfært 11. janúar 2023. Kynningartíma lauk 1. mars 2023, athugasemd barst.

Erindið var lagt fram að nýju á fundi skipulagsráðs þann 6. mars 2023. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.



### 3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Veitur, Helga Rún Guðmundsdóttir – fylgiskjal 2

#### 1.1

Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna> staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

#### Umsögn 1.1

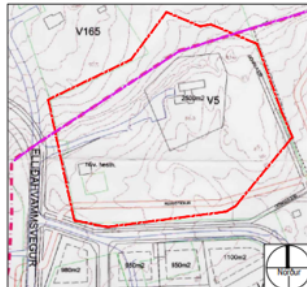
**Þessari setningu hefur verið bætt við í greinagerð deiliskipulags breytingarinnar,**  
*Staðsetja skal inntaksrými og heimalagnir í samræmi við tæknilega tengiskilmála Veitna og nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Sérstakt samráð skal vera haft við Veitur á hönnunar- og uppbyggingartíma.*

### 4) Niðurstaða

Þessum atriðum hefur verið bætt við í greinagerð deiliskipulags breytingarinnar. Að öðru leiti þá er það mat skipulagsdeildar að framlög tillaga að breyttu deiliskipulagi sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040  
Staðfest 28.12.2021



Deiliskipulag: Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar í m.k.v.  
1:2000. Samþykkt í bæjarráði / bæjarstjórn 9. maí 2001



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Vatnsendablettur 5A, ásamt  
áorðnum breytingum á svæði og götu fyrir sunnan reitinn, í m.k.v.  
1:2000. Sjá deiliskipulag Vatnsendablettur 730-739  
(Gilsbakkavegur og húsaþaga A)

## Vatnsendi, svæði milli vatns- og vegar Vatnsendablettur 5, Lindarhvamur / Breytt deiliskipulag

Breyting skv. 2 mgr.43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. XX.

ONE / 2109353

Greinargerð: Við er í gildandi deiliskipulagsáttun "Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar", samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001.

Deiliskipulagsáttun.

Tillaga að breytingu tekur afstöðu til lóðar Vatnsendablettis 5.

Í breytingunni felst að lóðarmörk verði samræmt við gildandi mæliðað við frá 2004. Skipulagsmörk deiliskipulagsins og aðliggjandi deiliskipulag til norðurs verða aðlagð að núverandi lóðarmörkum við Vatnsendablett 5. Þess "Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar" - samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001 og "Vatnsendi - Reitur F2" samþykkt í bæjarstjórn 27. maí 2003. Verður það gert samræmt áðurnefndum breytingum á deiliskipulaginu.

Í tillaginu er dælt eftir að dæla upp núverandi lóð í tveir lóðir.

Lóðarstærðir og nýtingarhlutfall

| Lóð                                   | Stærð                | Byggingarmagn       | Nýtingarhlutfall |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Vatnsendablettur 5 - fyrir breytingu  | 15.213m <sup>2</sup> | 335,7m <sup>3</sup> | 0,02             |
| Vatnsendablettur 5 - eftir breytingu  | 13.404m <sup>2</sup> | 335,7m <sup>3</sup> | 0,03             |
| Vatnsendablettur 5A - eftir breytingu | 1.809m <sup>2</sup>  | 300m <sup>3</sup>   | 0,17             |

Lagt er til að heimkeyrslan verði óbreytt, frá Elldahvammavegi. Gerð verður afreik frá núverandi heimkeyrslu að nýju íbúðarhúsi við Vatnsendablett 5A. Afkoman verður því samgenging og kvíð gerð um aðkomu á lóð Vatnsendablettis 5.

Á nýrri lóð við Vatnsendablett 5A verður komið fyrir byggingarmagn á stærð 350m<sup>3</sup> (13x27m) þar sem hámarkbyggingarmagn verður 300m<sup>3</sup>, staðartur samkvæmt uppdrætti. Eimbýlishúsi á einni hæð með innbyggjum bílur með hámarkgrunnfót uppá 260m<sup>2</sup>. Hámarkshæð byggingar verður 6,5m og bakform fjólfát.

Einnig er lagt til að samsetna reði- og göngustíga við núverandi aðstæður. Gerð var ráð fyrir að reðistígur og gönguleið lög um lóð Vatnsendablettis 5 en bæði hefur verið staðfest fyrir utan lóðarmörk.

Að öðru leiti eru skilmála í gildandi deiliskipulagsáttun breytt.

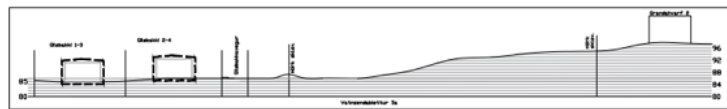
## KYNNINGARUPPDRATTUR DRÖG

### Skýringar

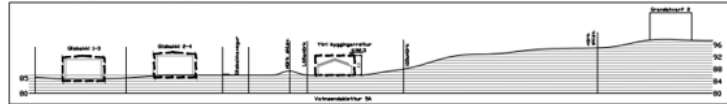
- Ytri byggingarmúr
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Flatsamli lóða
- Fjórð hæða og kjallari
- Byggingarmúr
- Reiðstígur

Kópavogi, dags.

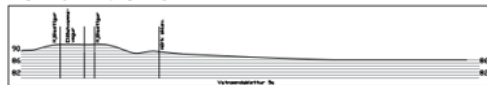
Auður D. Kristinsdóttir  
skipulagsfulltrúi



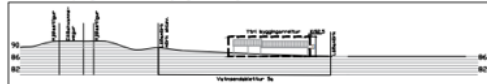
Gildandi deiliskipulag með á orðnum breytingum: sniðing B-B í m.k.v. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: sniðing B-B í m.k.v. 1:1000



Gildandi deiliskipulag með á orðnum breytingum: sniðing A-A í m.k.v. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: sniðing A-A í m.k.v. 1:1000



Skýringaruppdráttur: Mögulegt útlit hússins (SA horn)



Skýringaruppdráttur: Mögulegt útlit hússins (NV horn)

Skýringaruppdráttur / hönnuður: Vektor hönnun og ráðgjf

\* Á uppdráttum þessum er notað við Landshæðakerfið, eins og á kortsjá Kópavogsbæjar.



Góðan daginn

Veitur hafa kynnt sér eftirfarandi skipulagsbreytingar og vilja koma ábendingum/athugasemdum á framfæri:

**Hafnarbraut 10** – Breytingin felur í sér aukið uppbyggingarmagn og stækkun á byggingarreit fyrir bílakjallara. Veitur benda á að mikilvægi þess að lagnir Veitna séu varðar með viðeigandi hætti á framkvæmdatíma.

**Vatnsendablettur 5** - Breytingin felst í því að Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir og nýr byggingarreitur skilgreindur. Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

**Kríunes** – Breytingin felst í að byggingarmagn er aukið og byggingarreitur stækkaður. Veitur benda á að heimlög rafmagns kemur til með að lenda undir nýjum byggingarreit og því þarf lóðarhafi að gera ráð fyrir færslu á heimlög í samráði við Veitur.

Kær kveðja,

**Helga Rún Guðmundsdóttir**

Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum  
Framtíðarsýn og rekstur / Veitur  
Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: [Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is](mailto:Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is)  
Veitur | [www.veitur.is](http://www.veitur.is)



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>