Vatnsendablettur, Gilsbakki við Elliðavatn.

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi - varðandi gestahús, vinnustofur og bílskúr

Málsnr. ONE 2208344.

Dags. 15. september 2022 – drög í vinnslu

Minnisblað – Rýni fyrirspurnar

Lagt fram erindi lóðarhafa að Vatnsendabletti, Gilsbakka með fyrirspurn – og hugmyndum að mögulegri breytingu á lóð til skoðunar. Í breytingunni felst að breyta þarf gildandi deiliskipulagi.

Erindið er ódagsett en móttekið 5. september 2022.

Lóð og fasteignaskrá

Lóð, mæliblað og landupplýsingakerfi Kópavogs, LUKK. Fyrir liggur mæliblað dags. 19. júlí 2001. Í landupplýsingakerfi bæjarins eru lóðarmörk afmörkuð og er sá hluti lóðar 2625 m2 – en í fasteignaskrá er lóðin skráð 3000 m2.

Jafnframt kemur fram í erindi lóðarhafa að sé lóðin skráð 3000 m2 í þjóðskrá og í afsölum en mæld stærð samkvæmt landeignaskrá sé 2625,4 m2.

Um eignarland er að ræða.

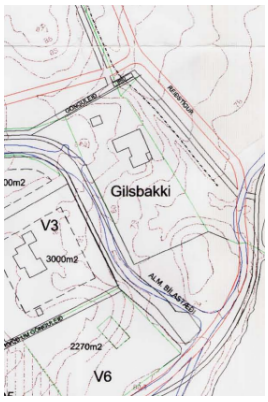
Í fasteignaskrá: Vatnsendabl. Gilsbakk, Fasteignanúmer (F2066479), einbýlishús, byggingarár 1970, 175,5 m2. Landeignanúmer L116542, íbúðarhúsalóð, stærð 3000 m2.

Samkvæmt teikningum í landupplýsingakerfi er húsið 167,6 m2 – kjallari, hæð og ris. Skráð 1983. Í grunnmynd má sjá íbúðarhúsnæði, vinnustofur (2 stk) og þvottahús og geymslu í kjallara.

Ábending frá Umhverfissviði (SLS)

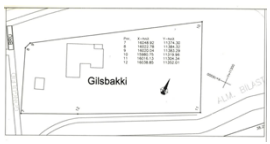
Í samþykktu skipulagi lóða suðvestan við Gilsbakka er gert ráð fyrir götu framan við lóðina Gilsbakka og allt bendir til að leggja þurfi þrýstilögn fráveitu meðfram lóð Gilsbakka. Nú eru bílastæði við Gilsbakka utan lóðarmarka þau þarf að sýna innan lóðarmarka.

Gilsbakki er eignarland.









Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Gildandi deiliskipulag og breytingar

Uppdráttur ásamt greinargerð. Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar. Unnið af Bæjarskipulagi Kópavogs, dags. í júní 2000 – breytt 2. febrúar 2001.

Deiliskipulag Vatnsenda, svæðið milli vatns og vegar
Tillagan var lögð fram til síðari umræðu og **samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 8. maí 2001.**

Úr skilmálum deiliskipulags (á skipulagsuppdrætti)

Byggð:
Í þessari tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið eru svæði fyrir íbúðabyggð skilgreind; íbúðarlóðir afmarkaðar (Íbúðarlóðir fyrir núverandi íbúðarhús eru einnig afmarkaðar og eru þær í flestum tilvikum minni en eldri lóðarsamningar segja til um) svo og byggingarreitir fyrir ný íbúðarhús þar sem það á við. Nýjar íbúðarlóðir verða samtals 27.

Skilmálar nýbygginga:
Íbúðarhús á svæðinu mega vera á einni til tveim hæðum. Hámarksgrunnflötur bygginga á lóð má vera 260m^2 en hámarksflatarmál 350m^2. Aðeins ein íbúð skal vera á lóð, bílskúrar mega vera stakstæðir.

Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar má sjá að skráðar eru 11 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fyrirspurn – rýni

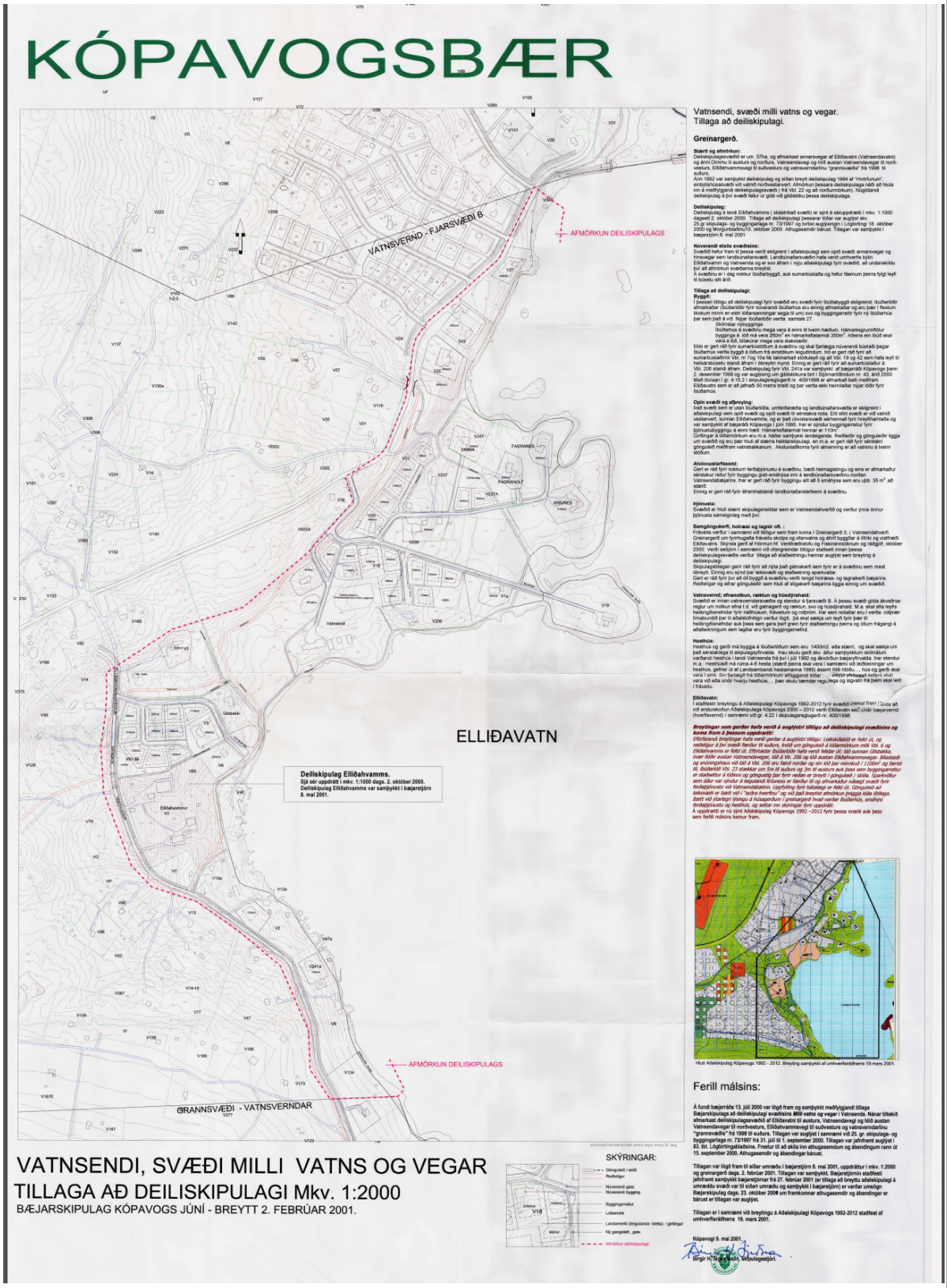
Í fyrirspurn felst að sótt er um		
-Í fyrirspurn felst að sótt er um að byggja viðbótarhús á lóð - Aukahús/gestahús fyrir aukaíbúð um 40-50 m2? Það yrði skráð sem - Ekki er sótt um séreignaríbúð (með aðskilið eignarhald).	Í deiliskipulaginu er ekki er gert ráð fyrir viðbótarhúsi á lóð nema að tekið er fram að bílskúrar megi vera stakstæðir. Viðbótarhús er því breyting á deilisk. Sérstaklega er tekið fram að ,,íbúðarhús á svæðinu mega vera á einni til tveim hæðum..... aðeins ein íbúð skal vera á lóð“ Í þessu felst að breyta þarf deiliskipulagi (skilmálabreyting) og heimila aukaíbúð án fastanúmers. Ekki er sótt um séreignaríbúð (með aðskilið eignarhald). Eignin yrði áfram skráð sem einbýlishús með eina skráða íbúð (eitt skráningarnúmer).	Breyting á deiliskipulagi Breyting á deiliskipulagi
- Rífa gamlan skúr (12-15m2)	Byggja bílskúr í staðinn. Sjá næsta lið.	
- Byggja bílskúr innbyggðan eða stakstæðan	Í gildandi deiliskipulagi er tekið fram að bílskúrar megi vera stakstæðir. Í því felst að bílskúr má einnig vera innbyggður sem hluti af annarri byggingu. (túlkun)	Í samræmi við deiliskipulag
- Vinnustofur, um 20-40 m2 ? stakstætt hús	Viðbótarhús á lóð (annað en bílskúr) kallar á breytingu á deiliskipulagi. Vinnustofur sem hluti af gestahúsi eða í öðru stakstæðu húsi?	Breyting á deiliskipulagi
- Aukið byggingarmagn vegna breytinga um 85-100 m2.	Hámarksgrunnflötur bygginga á lóð skv. deiliskipulagi má vera 260 m2 en hámarksflatarmál 350 m2. Byggingarmagn verður þá 175,5 m2 auk 100 m2 = 275,5 m2. Upplýsingar vantar um hámarksgrunnflöt bygginga. EF grunnflötur beggja bygginga á lóð er 260 m2 eða minni er það innan skilmála gildandi deiliskipulags.	Athuga þarf nánar hámarks-grunnflöt bygginga

Til skoðunar

Áður en endanleg afstaða er tekin til hugmynda að staðsetningu, stærð og hæð bygginga á lóð.

- Lóðin m.a. með hliðsjón af stærð ætti að þola viðbótarhús með því byggingarmagni sem fjallað er um í fyrirspurn.
- Skoða þarf útfærslu með hliðsjón bílaaðkomu að viðbótarbyggingu, fyrirkomulag og földa bílastæða.
- Staðsetningu/legu, hæð, breidd og útfærslu viðbótarbyggingar með hliðsjón af núverandi húsi og aðstæðum á lóð.
- Útfærslu hugsanlegrar deiliskipulagsbreytingar með hliðsjón af ábendingu Umhverfissviðs þ.e. „í samþykktu skipulagi lóða suðvestan við Gilsbakka er gert ráð fyrir götu framan við lóðina Gilsbakka og allt bendir til að leggja þurfi þrýstilögn fráveitu meðfram lóð Gilsbakka. Nú eru bílastæði við Gilsbakka utan lóðarmarka þau þarf að sýna innan lóðarmarka.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026