Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsstofnun
Guðrún Lára Sveinsdóttir
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Kópavogi, 28. júní 2024
23091637/501.03 EML

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Efni: Breyting á deiliskipulagi Kjóavellir, Landsendi 31. Kópavogsbær.
Svar við ábendingum Skipulagsstofnunar. Bréf dags. 11. apríl 2024.

Inngangur: Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 14. mars 2024, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 23. janúar 2024. Engar athugasemdir bárust á kynningartímanum en umsögn barst frá Heilbrigðiseftirliti og ábending vegna vegar frá Skógræktarfélagi Kópavogs. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn þann 13. febrúar 2024 ásamt umsögn um framkomnar umsagnir, dags. 2. febrúar 2024.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að afmörkun á nýjum byggingarreit fyrir nýjan 4.000 m3 miðlunargeymi norðan við núverandi vatnstank sem er sömu stærðar, á svæði sem er að mestu leyti óhreyft. Núverandi aðkoma helst óbreytt frá Landsenda en fyrirkomulag bílastæða breytist. Fallið er frá byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur en gert veður ráð fyrir lóð fyrir fjarskiptamastur í deiliskipulagi Vatnsendahlíðar.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2000, dags. 2. nóvember 2023 og breytt 22. nóvember 2023 og 2. febrúar 2024. Fylgigögn eru Jarðtækniskýrsla unnin af Mannvit, dags. 28. febrúar 2023.

Umsögn Skipulagsstofnunar: Borist hefur umsögn/bréf frá Skipulagsstofnun dags. 11. apríl 2024. Í bréfi Skipulagsstofnunar kemur fram að gerð sé athugasemd við að bæjarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem núverandi byggingareitur vatnstanks á svæðinu virðist vera innan tveggja deiliskipulagsuppdrátta þ.e. annars vegar í ofangreindu deiliskipulagi Kjóavalla, hesthúsabyggð og hins vegar á deiliskipulagi Vatnsendahlíðar – Þing.

- Einnig þarf að gera breytingu á aðliggjandi deiliskipulagi Vatnsendahlíðar samhliða, sbr. það sem kemur fram í texta deiliskipulagsbreytingarinnar og gera þarf grein fyrir byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur sem er verið að falla frá í breyttu deiliskipulagi Kjóavalla.

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Eftirfarandi eru viðbrögð Kópavogsbæjar og uppfærð gögn deiliskipulags. Svör í bláu:

1)

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að bæjarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem núverandi byggingareitur vatnstanks á svæðinu virðist vera innan tveggja deiliskipulagsuppdrátta þ.e. annars vegar í ofangreindu deiliskipulagi Kjóavalla, hesthúsabyggð og hins vegar á deiliskipulagi Vatnsendahlíðar – Þing.

Á fundi skipulagsráðs þann 3. júní 2024 var lögð fram tillaga umhverfissviðs Kópavogbæjar að breyttu deiliskipulagi Vatnsendahlíðar-þings. Breytingin felst í því að aðlaga mörk skipulagssvæðisins að mörkum aðliggjandi skipulagssvæðis Kjóavalla. Núverandi vatnstankur og fyrirhugaður nýr miðlunargeymir verður áfram aðeins innan marka deiliskipulags Kjóavalla. Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu með tilvísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum þann 11. júní 2024.

Sjá fylgigagn 1. Uppdráttur dags. 31. maí 2024

2)

- Einnig þarf að gera breytingu á aðliggjandi deiliskipulagi Vatnsendahlíðar samhliða, sbr. það sem kemur fram í texta deiliskipulagsbreytingarinnar og gera þar grein fyrir byggingareit og lóð fyrir fjarskiptamastur sem er verið að falla frá í breyttu deiliskipulagi Kjóavalla.

Tækni þráðlausra fjarskipta og sérstaklega farsímafjarskipta hefur þróast ört á undanförnum árum. Er nú svo komið að verið er að undirbúa að leggja af elstu gerðir farsímaþjónustu og færa þjónustur yfir á nýrri tæknibúnað. Nýrri búnaður krefst minni og annarskonar aðstöðu en sá eldri. Þannig eru möstur og tækjahús varla byggð lengur í þéttbýli, en búnaði er komið fyrir á þökum fjölbýlishúsa eða annarra bygginga sem liggja vel við nærumhverfi sínu. Á skipulagsstigi er ekki heppilegt að fastsetja fyrirkomulag og staðsetningu þessarar þjónustu, því þarfir fyrirtækja sem sinna henni eru mismunandi. Hins vegar getur verið heppilegt við úthlutanir byggingarlóða að setja kvaðir á lóðir um staðsetningu búnaðar til farsímaþjónustu á húsum sem byggð verði á þeim.

Á Vatnsendahæð er mastur sem ætlað er fyrir hvers konar þráðlausa fjarskiptaþjónustu. Þaðan er mjög víðsýnt og þar hefur lengi verið starfrækt útvarps- og sjónvarpsþjónusta. Þessi þjónusta hefur nú að mestu flust á Úlfarsfell. Þó er gert ráð fyrir mastri áfram á þessum stað ef þörf skyldi skapast fyrir áframhald á slíkri þjónustu auk þess að vera þjónustustaður fyrir farsímaþjónustu í næsta nágrenni.

Fjarskiptalóðin sem afmörkuð er í núverandi skipulagi Kjóavalla fyrir mastur er alls ekki heppilega staðsett. Litlar líkur eru á að fjarskiptafyrirtæki muni sækjast eftir henni vegna farsímaþjónustu sinnar. Enn síður mun hennar verða þörf fyrir útvarps- eða sjónvarpsþjónustu. Því er lóðin sem tekin var frá í núverandi skipulagi felld niður og ekki gert ráð fyrir annarri í hennar stað. Byggingaryfirvöld í Kópavogi munu hyggja að því að þessi þjónusta fái samastað þegar kemur að úthlutun lóða og samþykkt byggingaráforma Vatnsendahlíðar- Þings.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Höfum við því uppfært texta á uppdrætti í tillögu að breytingu úr *„Fallið er frá byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur en gera skal ráð fyrir lóð fyrir fjarskiptamastur í deiliskipulagi Vatnsendahlíðar“* í ***„Fallið er frá byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur og ekki gert ráð fyrir annarri lóð í hennar stað.“***

Sjá fylgigagn 2, uppfærðan uppdrátt dags. 28. júní 2024

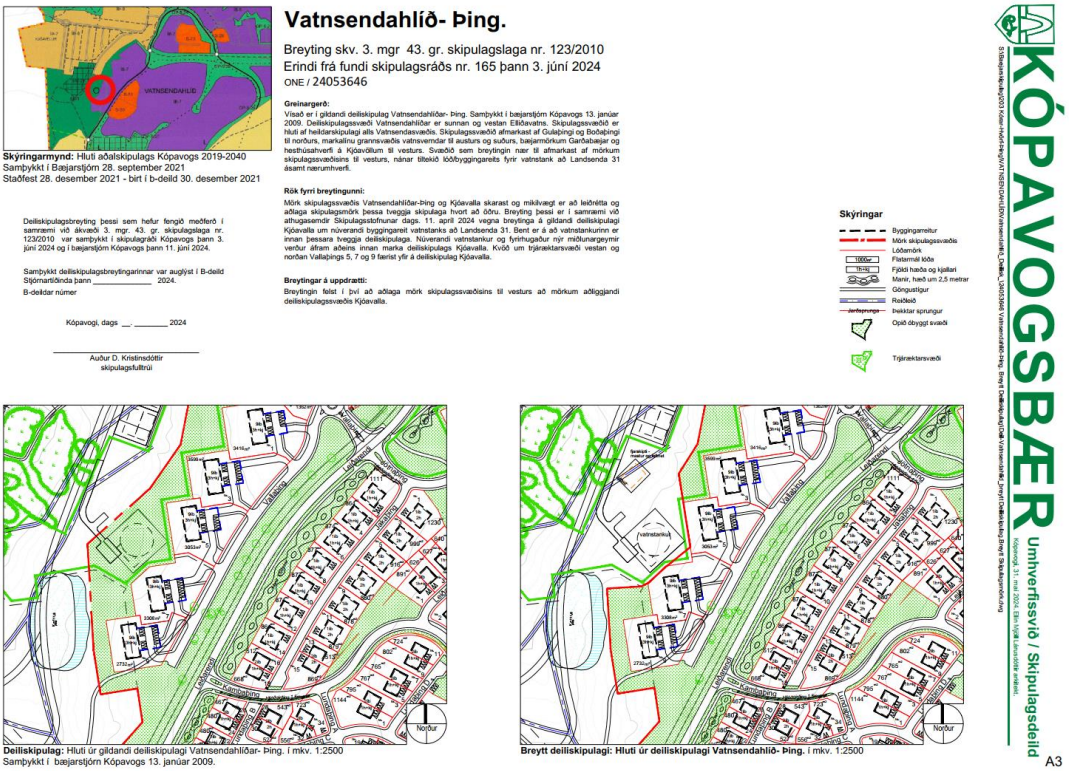
Virðingarfyllst,

_____
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

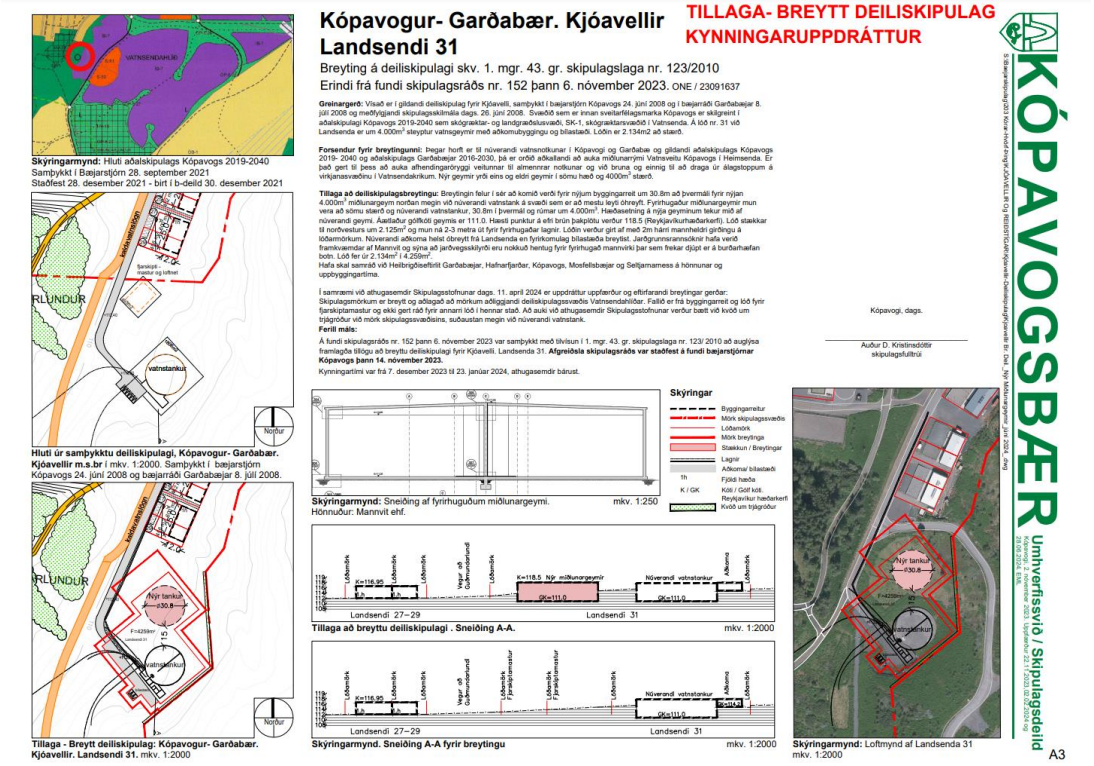
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgigagn 1. Vatnsendahlíð- Þing. Breytt deiliskipulag dags. 31. maí 2024.



Fylgigagn 2. Uppfærður uppdráttur. Kópavogur-Garðabær. Kjóavellir. Breytt deiliskipulag dags. uppfærslu 28. júní 2024.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026