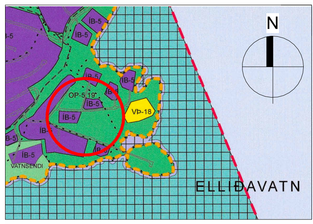
Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Milli vatns og vegar



Hluti úr gildandi deiliskipulagi Vatnsenda. Milli vatns og vegar. Samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001.



Fyrir breytingu
1 : 2000



Hluti af aðalskipulagsmynd

SKÝRINGAR:
- Byggingarreitur
- Lóðamörk
- Afmörkun deiliskipulags
- Útivistarsvæði

Greinargerð

Inngangur:
Á fundi skipulagsráðs xx. xx 2025 var lögð fram fyrir hönd landeigenda Vatnsenda tillaga lóðarhafa leigulandsins að Vatnsendabletti 1B að breyttu deiliskipulagi Vatnsenda; Milli vatns og vegar, sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. maí 2001 m.s.br. Meðal annars hafa eftirfarandi breytingar hafa verði gerðar á umræddu skipulagssvæði: Leigulandið Vbl. 206 var stækkað til norðurs og gert ráð fyrir nýjum byggingarreit með sömu skilmálum og gilda fyrir einbýlishúsalóðir í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarráði 5. desember 2002. Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulag Hótel Kríunes þar sem byggingarreitir hafa stækkað, staðfest á fundi bæjarstjórnar 25. apríl 2025.

Gildandi deiliskipulag sem birt var í B- deild Stjórnartíðinda 21 júní 2001 nær til 37 ha lands. Umrædd breyting nær aðeins til hluta þess lands; opins svæðis vestan lóðarinnar V247 (Dimmu), opins svæðis vestan lóðarinnar Fagraholts og opins svæðis vestan lóðarinnar V 235 ásamt hluta leigulandsins V237A. Breytingin nær einnig til lóðarinnar (leigulandsins) að Vatnsendabletti 1B og lóðarinnar (leigulandsins) V237 sem og Vatnsendabletts 510.

Stærð og afmörkun:
Ofangreint skipulagssvæði er um 7 ha að stærð og afmarkast af Elliðavatni til norðurs, lóðinni Kríunes til austurs, lóðunum við Vatnsendablett 1A og 716 til 718 til suðurs og lóðunum við Vatnsendablett 710 til 712 til vesturs.

Forsendur:
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021. Deiliskipulagstillagan er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag en lögð verður samhliða breyttu deiliskipulagi tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem gert verður ráð fyrir breyttri landnotkun þar sem að í stað opins lands (OP 5.19) komi íbúðarbyggð (ÍB5) og verður þá samræmi milli skipulagsáætlana. Að öðru leiti er deiliskipulagstillagan í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 sem og Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040.

Rök fyrir breytingu.
Rök fyrir breytingunni eru m.a að nýting umræddra lóða og leigulanda er ekki hagkvæm fyrir landeigenda, sveitarfélagið í heild eða íbúa í nágrenni skipulagssvæðisins.
Þéttleiki svæðisins sem er um 1.6 íbúð á ha. og verður eftir breytingu um 2,5 íbúðir á ha. sem er langt undir því sem gerist annarsstaðar á bæjarlandinu. Þau opnu svæði sem ráðgert er að byggja eru leigulönd en með samþykktri breytingu verða til falleg opin svæði sem íbúar allir geta notið til útivistar og leikja.
Einnig er bent á að fordæmi eru fyrir verulegum breytingum á deiliskipulagi Vatnsenda, svæðinu milli vatns og vegar og má nefna sem dæmi Vatnsendablett 730 þar sem samþykkt var að fjölga um 13 íbúðir og koma fyrir blandaðri íbúðarbyggð í stað sérbýlis.
Tillagan er í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 en eins og tekið er fram í meginmarkmiðum þess í kafla 2, gr. 2.1 skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis og vermdarsjónarmið að leiðarljósi.
Einnig er greint frá að stefnt skuli að auknu framboði af húsnæði. Tekið er fram að gert sé ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða í Vatnsenda.

Lýsing á landi
Skipulagssvæðið er annars vegar opið grænt svæði sem er í eigu landeigenda og leiguaðila eða lóðir (leigulönd/ blettir) þar sem fyrir eru hús. Landið er að mestu flatt en vestast á deiliskipulagssvæðinu hallar landi lítillega til austurs. Landið er víða grasi vaxið og mikið um nokkuð hávaxin tré á lóðamörkum. Stærstur hluti fyrirhugaðs byggingarlands er ekki nýtt í dag.

Markmið
Með vísan í gildandi aðalskipulag og stefnumörkun þess og meginmarkmið um góða landnýtingu og fjölgun íbúða er lagt til að breyta opnusvæði í íbúðarbygg (sérbýli).

Framkvæmdartími:
Sú uppbygging sem kynnt er í þessari ástælun mun eiga sér stað á nokkrum árum og gera má ráð fyrir að við töku húsgrunna og byggingu húsa verð hávaði.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Byggð:
Í breytingunni felst að í stað opins svæðis OP 5.19 eru skilgreind svæði fyrir nýja íbúðabyggð (ÍB5) Stofnaðar verða í allt 18 nýjar sérbýlishúsalóðir með aðkomu frá húsagötunni Vatnsendabletti.
Fimm lóðum verður komið fyrir á blettinum V237 og hús sem þar er fyrir verður fjarlægt. Ellefu lóðum verður komið fyrir austan V235 á opnu svæði og tveimur lóðum austanvert við V237 (Dimmu).
Á lóðum þessum verður heimilt að reisa einbýlishús ásamt innbyggðri bílageymslu innan byggingarreits að stærð frá 235 m2 að hámarki 275 m2 á einni hæð. Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum á hverri lóð. Að Vbl 1B er gert ráð fyrir að leggja húsgötu á móts við Vbl. 1A sem veitir aðkomu að 5 lóðum. Gatan skal lögð bundnu slitlagi og vera í samræmi við helðbundna húsagötu á bæjarlandi.
Þó skal gera ráð fyrir að götulýsing þar sé „dempuð " og hæð ljósastaura sé ekki hærri en 1,5 meter.
Fallið er frá ákvæðum í gildandi deiliskipulagi að koma megi fyrir hesthúsum á lóðum sem stærri eru en 1400 m2.
Þrjú gróðri vaxin opin svæði fyrir leiksvæði og almenna útivist, samtals um 10.000 m2 að stærð verða staðsett á skipulagssvæðinu, þar sem gróður er fyrir á deiliskipulagsinu er lögð áhersla á að varðveita hann og lagt er til að óhreyfð opin náttúrusvæði verði varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki
Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag svæðisins Milli vatns og vegar frá 2001 með síðari breytingum.

Fráveita, lagnir og ofanvatnslausnir
Svæðið er ekki lengur innan vatnsverndarsvæðis en fyrir síðustu aldamót áður en hafist var handa um að veita skólpi frá íbúðabyggð í nágrenni Elliðavatns um lagnir í sjó var töluvert um slæmt ástand rotþróa við sumarbústaði og heilsársbyggð og ætlað var að þröngur þeirra væri í slæmu ástandi.
Þegar ofanvatn er leitt um settjarnir er hætta af mengun hverfandi. Settjörn er staðsett norðan dimmu og mun taka við ofanvatni frá umræddri byggð.
Kópavogsbær hefur látið frumhanna fráveitukerfi fyrir umrætt hverfi, í samvinnu við þá íbúa sem hlut eiga að máli.
Kópavogsbær greiddi fyrir þá hönnun úr eigin vasa. Bærinn sendi svo þær teikningar til íbúa svæðisins og hefur gefið leyfi til að vinna eftir þeim og fara í framkvæmdir á eigin kostnað.
Fyrirhugaðar 18 lóðir falla vel að því kerfi, þar sem allir byggingarreitir liggja þétt að nýhönnuðu fráveitukerfinu.

Möguleg áhrif uppbyggingar á umræddu skipulagssvæði á nærliggjandi byggð og umhverfið.
Reiknað er með 3 íbúum í hverri íbúð þannig að gert er ráð fyrir að íbúum fjölgi um 54 á skipulagssvæðinu. Af því leiðir að umferðarskipun af fjölgun íbúa er metin um 200 bílar á sólarhring. (54 x 3,7)
Í tillögunni er gert ráð fyrir að umferðarhraði haldist óbreyttur á Vatnsendabletti eða 30 km. Ekkert slys er skráð frá 2015 til dagsins í dag samkvæmt samgöngustofu og líklar líkur á aukningu þeirra. Samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 var fyrirhuguð byggð í landi Vatnsenda ekki matskyld.

Umhverfisþættir:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru: **umferð (heilsa /hljóðvist og andrúmsloft), borgarlandslag og samfélag (félagslegt umhverfi). Mengun**

Áhrif á heilsu og hljóðvist/andrúmsloft eru ekki talin verulega neikvæð vegna hversu lítil umferð er á Kríunesvegi og Vatnsendabletti og aukningin hlutfallslega lítil.
Brugðist verður við aukinni umferð með því að malbika vegina og setja malbikaða göngustíga beggja megin vegs með góðri lýsingu. Reikna má með að umræddar úrbætur á vegum muni bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Áhrif á samfélag eru jákvæð fyrir heildina og felast í betri nýtingu lands eins og tekið er fram í meginmarkmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 í kafla 2, grein 2.1 þar sem tekið er m.a. fram að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis og verndarsjónarmiði að leiðarljósi.
Stefnt skuli að auknu framboði af húsnæði.

Borgarlandslag (útsýni og skuggavarp)
Á deiliskipulagssvæðinu Milli vatns og vegar eru í nágrenni skipulagssvæðisins gert ráð fyrir einbýlishúsabyggð á einni til tveimur hæðum 260 m2 að grunnfleti með hámarks heildarbyggingarmagn að 350 m2. Fyrirhuguð byggð verður á einni hæð og stærð húsa frá 235 til 275 fermetrar. Þar sem lóðir eru stórar og fjarlægð milli nýrra bygginga og þeirrar sem fyrir er rífleg er ekki talin neikvæð áhrif af skuggavarpi. Að sama skapi er ekki talið að mikil nánd stafi af nýrri byggð.

Mengun.
Fráveita verður í samræmi við gildandi deiliskipulag Vatnsenda, svæðisins milli vatns og vegar og þær tillögur sem koma fram í Greinargerð 3; (Vatnsendahverfi. Greinargerð um fyrirhugaða fráveitu skolps og ofanvatns og áhrif byggðar á lífríkið og vistræði Elliðavatns. Skýrsla gerð af Hönnun ehf og Fiskirannsóknum, ráðgjöf í október 2000. Gert er ráð fyrir að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa og lagnakerfi bæjarins.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.
1 : 2000



Skýringamynd
1 : 2000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Milli vatns og vegar, Vatnsendablettur 1B

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 11/12/24

Blað: A901 Málsnr.:

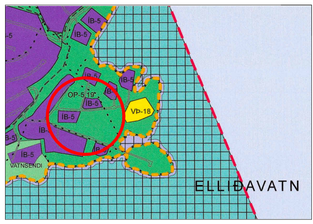
Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944 2669

ark.

Afstöðumynd fyrir
Milli vatns og vegar





Afstöðumynd fyrir breytingar
1 : 1000

Afstöðumynd fyrir

Milli vatns og vegar, Vatnsendablettur 1B

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 11/12/24

Blað: A902 Málsnr.:

Blaðstærð: A1

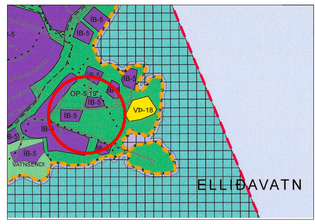
Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944.2669

ark.

Afstöðumynd eftir
Milli vatns og vegar





Afstöðumynd eftir breytingu
1 : 1000

Afstöðumynd eftir

Milli vatns og vegar, Vatnsendablettur 1B

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 11/09/24

Blað: A903 Málsnr.:

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944 2669

ark.