

Vatnsendablettur 1B

Erindi með umsókn: Breytt landnotkun og bygging 7 einbýlishúsa.

Á fundi skipulagsráðs 3. Október 2022 var lögð fram fyrirspurn dags. 2. September 2022 ásamt umsögn Skipulagsdeildar dags. 28. September 2022. Skipulagsráð svaraði því til að „fyrirhuguð breyting á landnotkun falli ekki að markmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir svæðið og ákvæðum hverfisverndar Elliðavatns HV-14.“

Nýr uppdráttur tekur á meðfylgjandi athugasemdum sem komu fram í umsögn Skipulagsdeildar:

- Búið að fara með húsin meira en 50 metra frá vatni.
- Búið að minnka byggingarlóðina, þannig að hægt sé að koma fyrir göngustíg inn á lóð lóðarhafa umhverfis vatnið.
- Búið að laga aðkomu að húsunum innan lóðarinnar.
- Allt skólp verður veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Samþykki er komið frá eiganda Hótel Kríunes, um að tengjast skolpkerfi hótelsins sem dælist svo upp í götu í holræsakerfi bæjarins. Það þarf því ekki að notast við rötþrær. Það er nú þegar búið að tengja og gangsetja lögnina. Lögnin var lögð nógu sver til að geta annað umræddum 7 einbýlishúsum.
- (Með þessu er einnig mögulegt að hleypa lóðarhöfum að Vatnsendabletti 1A, 716 og 717 að lögninni í Kríunesi í gegnum lóðina að Vatnsendabletti 1B. Það sparar nágrönnum að setja upp dælubrunn, og eins að leggja lögn upp alla götuna og að skolpkerfi bæjarins. Leiðin í gegnum lóðina að Vatnsendabletti 1B er talsvert styttri.)

Rök með breyttu erindi:

- Með breytti tillögu að deiliskipulagi Vatnsendablettis 1B, heiti: „Vatnsendablettur DSK2 drög 006“, er komið til móts við athugasemdir skipulagsráðs frá fundi ráðsins þann 3. Október 2022 er varðar nálægð fyrirhugaðrar byggðar að Elliðavatni. Erindið er nú í samræmi við ákvæði hverfisverndar nánar tiltekið HV-14 um Elliðavatn og 50 metra helgunarsvæði þess.
- Í umræddi tillögu að breyttu deiliskipulagi er um að ræða 7 einbýlishús sem eru hver áætluð um 325m² að stærð á um 1.000 fermetra lóðaskika (stórar lóðir). Reitanýting er áætluð um 0,23. Byggingarreitir eru hvergi nærri Elliðavatni en 50 metrar. Lóðin er rúmlega 7.000 m² að stærð og núverandi lóðaleigusamningur gildir til ársins 2075. Lóðin er staðsett inn á milli núverandi einbýlishúsabyggðar og hótél Kríuness. Svæðið „Milli vatns og vegar“ er um 37ha að stærð og þar eru um 60 íbúðir. Þéttleiki er því um 1,6íb/ha (með fyrirhugaðri þéttingu á Vbl. 730-739). Þéttleiki svæða í næsta nágenni deiliskipulagstillögunnar er mun meiri. Í þingum er hann um 10íb/ha og svæðið við Grandahvarf um 20 íb/ha. Breyting á þéttleika byggðar á deiliskipulagssvæðinu „Milli vatns og vegar“ vegna umræddrar þéttingar er því óveruleg.
- Frá árinu 2001 þegar deiliskipulag „Milli vatns og vegar“ var samþykkt hefur orðið áherslubreyting í stefnumörkun bæjaryfirvalda hvað varðar þéttingu byggðar eins og greinilega kemur fram, bæði í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014 sem og í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, en þar segir í kafla 2, grein 2: „*Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft*

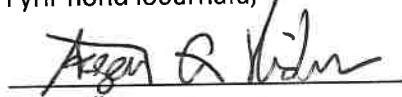
er í ríkari mæli til þéttingu byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum

- Þegar er komið fordæmi um verulega þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu „Milli vatns og vegar“ frá árinu 2001 þar sem bæjarstjórn heimilaði 25. September 2018, 13 nýjar íbúðir að Vatnsendabletti 730-739.
- Þar sem lóðin er ekki bæjarland er ekki um að ræða opið svæði til almannanota og því nýtist umrædd landspilda ekki sem skildi til betri útivistarmöguleika eins og kveðið er á um í gildandi Aðalskipulagi. Það er því mat okkar að með breyttri lóðanýtingu í Aðalskipulagi þar sem í staðinn fyrir opið svæði yrði heimiluð íbúðabyggð, þá yrði þétting byggðar að Vatnsendabletti 1B í góðu samræmi við heildaryfirbragð gildandi deiliskipulags „Milli vatns og vegar“. Nágrannar verða ekki fyrir íþyngjandi umhverfisáhrifum af skertu útsýni eða skuggavarpi og breytingin stuðlar að betri nýtingu lands.
- Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2014 er í kaflanum um framtíðarsýn séstaklega tekið fram að Kópavogur sé samfélag sem byggir á lýðræðislegum ákvörðunum, þar sem íbúar hafa áhrif á eigin mál. Kópavogsbær er rekin af ráðdeild þar sem áhersla er lögð á sjálfbærni og skilvirkni. Grunnreglur bæjarfélagsins eru skýrar og miða að því að allir hafi tækifæri til áhrifa. Í kaflanum er sérstaklega tekið fram á bls. 26 að lögð sé áhersla á hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, heilnæmt umhverfi, gott nærumhverfi og gæði borgarbyggðar og umhverfis í byggð og utan byggðar.
- Jakobssynir ehf. hafa fengið skv. skilmálum 5.gr. gildandi leigusamnings samþykki ábúanda jarðarinnar Vatnsenda fyrir því að á lóðinni verði reist 7 einbýlishús með þeim fyrirvara að lóðarhafi afli á eigin ábyrgð og áhættu samþykki Skipulags og Byggingaryfirvalda Kópavogs.
- Um nýbýlisrétt er tekið fram að annars vegar verður að meta rétt eigenda til að nýta eign sína eins og hann vill og hins vegar rétt eiganda á að búa á eign sinni í friði. Samkvæmt nábýlisrétti ráðast mörkin milli leyfilegra og óleyfilegra athafna af því í hve miklum mæli þær hafa óþægindi í för með sér fyrir nágranna.
- Tillagan er í samræmi við tilgreind rammaákvæði í kafla 7 um nýtingarhlutfall, hæð bygginga og stærð byggingarreita en tekið er fram í greinargerð Aðalskipulags að rammaákvæðin skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. gr. Skipulagslaga. Þó má gera ráð fyrir að með aukinni þéttingu byggðar stafi óþægindi tímabundið meðan á framkvæmdum standi og reikna megi með að umferð aukist um 70 bíla á sólarhring.
- Í töflu 7.5 um áætlaða uppbyggingu íbúða í Vatnsenda er gert ráð fyrir að íbúðum í Vatnsendahverfi fjölgi úr 3.037 í búðum árið 2019 í 4.460 íbúðir árið 2040 eða um 1.420. Tekið er fram að helstu þéttingarsvæði verði að Vatnsendahvarfi (500íb) Vatnsendahlíð (900íb) og „Milli vatns og vegar“ (20íb). Þar sem aðeins er gert ráð fyrir 13 íbúða fjölgun að Vbl. 730-739 rúmast umrædd fjölgun að Vbl. 1b innan þeirra 1.420 íbúða sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig er gert ráð fyrir vikmörk geti orðið -10/+20%
- Í skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015 þar sem fram kemur skýr stefna bæjaryfirvalda um að stuðla að fjölgun íbúða. Þar segir m.a. að samhliða nýjum lausnum á

húsnæðismarkaði þurfi að fylgja öflug uppbygging á íbúðarhúsnæði til að koma til móts við þá miklu umframeftirspurn sem hefur skapast. Í gein 4.1.1 segir m.a. að skortur á húsnæði skapaðist meðal annars vegna þess hve seint verktakar hófu að reisa nýjar íbúðir eftir efnahagshrunið, sem skýrist meðal annars á því að verð á nýju íbúðarhúsnæði eftir efnahagshrunið dugði ekki fyrir byggingarkostnaði að meðtöldu lóðarverði. Niðurstaða skýrslunnar gefur til kynna að verulega skorti á að sveitarfélögin uppfylli skyldur sínar í húsnæðismálum gagnvart þeim íbúum sem vantar húsnæði og auka framboð á eignum og auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð.

- Í greinagerð Aðalskipulags er tekið m.a. fram að framtíðarsýn og stefnumörkun Kópavogs sé í samræmi við stefnu Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 um sjálfbæra þróun, hagkvæman vöxt og fjölbreytilegan húsnæðismarkað, skilvirkar samgöngur og breyttar ferðavenjur, lýðheilsu og heilnæmt og gott nærumhverfi, fjölbreyttan húsnæðismarkað og verndarsvæði. Kveðið er á um náið samstarf sveitarfélaganna um skipulagsmál og hagkvæman vöxt svæðisins næstu 25 ár enda er höfuðborgarsvæðið eitt búsetusvæði, einn atvinnu- og húsnæðismarkaður og með sameiginleg grunnkerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru.
- Að lokum er okkar mat að aukning um 7 íbúðir sé í samræmi við áherslur og megin markmið bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar eins og fram kemur í greinagerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Fyrir hönd lóðarhafa,



Ásgeir Örn Hlökkversson