Vatnsendablettur 510

Ósk um uppskiptingu lóðar

Umsögn skipulagsdeildar

Ferill málsins

Forsendur

Umsögn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1) Inngangur

Erindi um uppskiptingu lóðar á Vatnsendabletti 510 frá Þórði Þorvaldssyni arkitekts fh. lóðarhafa barst skipulagsdeild 13. október 2024.

Á fundi skipulagsráðs þann 29. janúar 2024 var fyrri umsókn, dags 22. nóvember 2023 synjað frá lóðarhafa, um að lóðinni væri skipt í tvær lóðir og heimilt yrði að byggja einbýlishús á einni hæð með innbyggðum bílskúr.

Í umsögn skipulagsdeildar dags. 26. janúar 2024 vegna málsins kom fram að skv. aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 væri lóðin staðsett á opnu svæði, Elliðavatnssvæði, en ekki íbúðarsvæði og ekki beri að heimila stofnun lóðar fyrir íbúðabyggð (sjá umsögn í fylgiskjali).

Lóðarhafi fór fram á endurupptöku málsins sem bæjarráð hafnaði á fundi sínum þann 21. mars 2024 með vísan til umsagnar bæjarlögmanns, en í henni kom fram að sú grundvallarforsenda að um sé að ræða opið svæði hafi verið rétt og því hafi ákvörðun skipulagsráðs ekki byggst á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum.

2) Ferill máls

Umsókn um uppskiptingu lóðar frá Ásgeir Erni Hlöðverssyni var lögð fram á fundi skipulagsráðs 4. nóvember 2024.

> Lögð fram umsókn dags. 12. október 2024 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 510 við Vatnsendablett um að lóðinni verði skipt í tvær lóðir. Lóðarleigusamningur dags.27.maí 2022 fylgir umsókninni ásamt uppdrætti/skýringarmynd ódags.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Forsendur

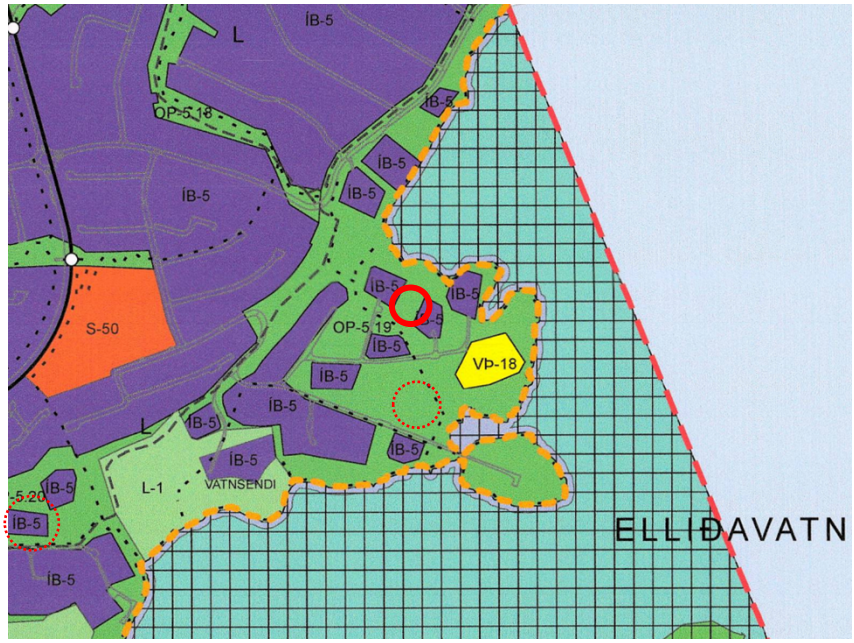
Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Vatnsendablettur 510 að hluta staðsettur á opnu svæði OP-519 Elliðavatnssvæði. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði. Skjólsæld verði aukin á opnum svæðum og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt. Í allri skipulagsvinnu skal lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

- *„Öruggt aðgengi að opnum svæðum og þjónustu fyrir alla verði tryggt í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Frágangur nýrra opinna svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.*
- *Skjólsæld verði aukin og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt.*
- *Í allri skipulagsvinnu skal lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.“*
  (Markmið í kafla 4.1.5 Opin svæði, bls 83)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Elliðavatn er skilgreint sem hverfisverndað svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægi vatnsins til útivistar. Verndin nær frá fjöruborði og að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur um miðbik vatnsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram vatninu og áningarstöðum við hann. Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Landnotkun á helgunarsvæðinu einkennist af því að það er að mestu leyti óbyggt svæði, en að hluta til landbúnaðarland Vatnsenda, trjárækt og útivistarsvæði Sjálfsbjargar. (Kafli 4.1.8 Hverfisverndarsvæði, Tafla 4-6. Yfirlit yfir hverfisverndarsvæði, bls 94)



Úr þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags Kópavogs. Myndin er ekki í mælikvarða.

ÍB ÍBÚÐARBYGGÐ Residential area
VÞ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Retail and service area
S SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA Public institutions
OP OPIN SVÆÐI Urban open space
L LANDBÚNAÐARSVÆÐI Agricultural area
VS STRANDSVÆÐI Coastal area
VAXTARMÖRK Greenbelt boundary
GÖNGU- OG/EÐA HJÓLALEIÐ Main pathway
HV HVERFISVERND Conservation area designated by the Town council
Vatnsendablettur 510
Vatnsendablettur 1B
Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur, breytt landnotkun ASK 2019-2040

Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins sem skilgreind eru í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og útfærð í aðalskipulagi liggja meðfram Elliðavatni.

Deiliskipulag - forsendur

Í gildi er deiliskipulagið fyrir hverfið *„Milli vatns og vegar“* dags 08.05.2001. Ekki er gert ráð fyrir lóð eða byggð á svæði þar sem óskað er eftir að stofna lóð. Í greinargerð deiliskipulags kemur fram að það svæði sem er utan íbúðalóða, umferðaræða og landbúnaðarsvæða er skilgreint í aðalskipulagi sem opið svæði.

„Reiðleiðir og gönguleiðir liggja um svæðið og eru þær hluta af stærra heildarskipulagi, en m.a er gert ráð fyrir sérstakri gönguleið meðfram vatnsbakkanum. Aksturs aðkoma fyrir almenning er að vatninu á tveim stöðum“

Það eru um 20 íbúðir óbyggðar en samþykktar innan deiliskipulagssvæðisins, þá aðallega á svæði er kennt við Gilsbakka.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar eru skráðar 15 breytingar á deiliskipulaginu.

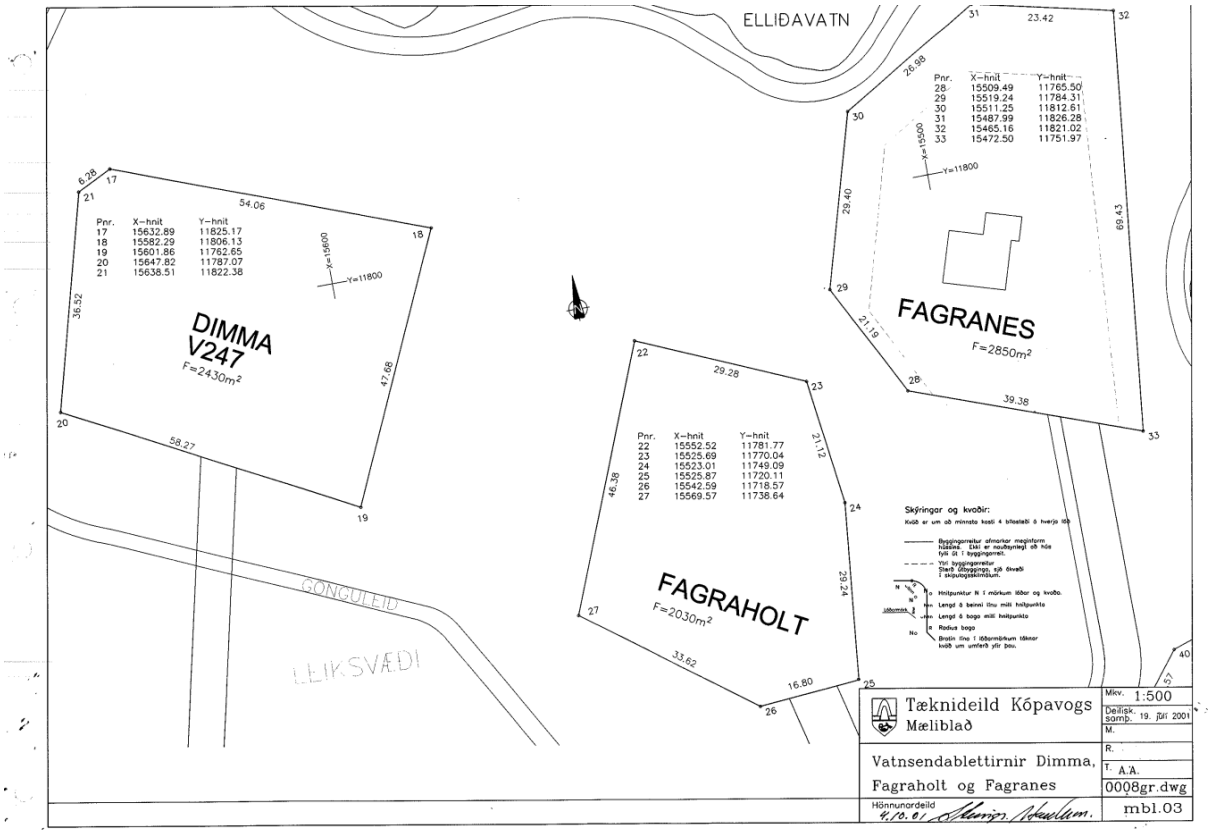
1.Elliðahvammur, séruppdráttur af deiliskipulagi hluta svæðisins samþykkt 8.5.2001	Byggja upp ferðaþjónustu Fimm smáhýsi u.þ.b. 35 m2 hvert Steypt landbúnaðarbygging 200 m2 fyrir ungauppeldishús Gróðurskáli 100 m2 Bílskúr 50 m2
2.Kríunes, Vatnsenda, samþykkt 6.6.2001	Stækka heimagistingu í Kríunesi í 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	Ferðaþjónusta.....
10.Vatnsendi, Kríunes, samþykkt 27.6.2017	Ferðaþjónusta.....

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

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.
12.Vatnsendablettur 724, samþykkt 23.08.2022	Niðurrif á núverandi byggingar og stækkun lóðar
13. Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur, samþykkt 28.03.2023	Ný lóð fyrir íbúðarhúsnæði
14. Kríunes við Vatnsenda, viðbygging við hótel, samþykkt 25.04.2023	Ferðaþjónusta
15. Gilsbakki, samþykkt 13.06.2023	Vinnustofa á lóð

Mæliblað - forsendur

Á grundvelli deiliskipulags 2001 var unnið mæliblað fyrir lóðir á svæðinu. Mæliblaðið er dags 4.10.2001.



4) Umsögn skipulagsdeildar

Í aðalskipulagi er sett fram stefnumörkun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðarþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.

Það er stefna í gildandi aðalskipulagi Kópavogs og heimsmarkmiðum sameinuðu þjóðanna sem samþykkt eru sem yfirstefna Kópavogs, að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyrir almenning að grænum svæðum almennt í Kópavogi.

Í markmiðum aðalskipulagsins kemur fram að *stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Í skipulagsreglugerð kemur fram að *opin svæði (OP) séu svæði* fyrir útivist, aðallega í tengslum, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

Nú er sótt um skiptingu lóðarinnar í tvær lóðir en ekki tiltekið í hvaða tilgangi. Ljóst er að til að skipta lóðinni felur í sér breytta landnotkun. Skipulagsdeild telur uppskiptingu lóðarinnar í tvær lóðir á þessu svæði ekki samræmast markmiðum skipulagsreglugerðar né stefnu gildandi aðalskipulags um opin græn svæði.

Lagt er til að erindinu verði synjað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1 Umsögn skipulagsdeildar dags 26.01.2024

Vatnsendablettur 510

Ósk um stofnun lóðar

Umsögn skipulagsdeildar

Ferill málsins

Forsendur

Umsögn

1) Inngangur

Erindi um stofnun nýrrar lóðar á Vatnsendabletti 510 frá Þórði Þorvaldssyni arkitekts fh. lóðarhafa barst skipulagsdeild 22. nóvember 2023. Óskað er eftir því að reisa einbýlishús á einni hæð með innbyggðum bílskúr á nýrri lóð. Gert er ráð fyrir að búinn verði til nýr vegspotti frá núverandi aðkeyrslu að lóð 510. Umræddur vegspotti verði þinglýstur sem kvöð á lóðinni. Ný lóð yrði 4502 m². Lóðaleigusamningur um byggingalóð sem gerður var við landeigenda fylgir umsókninni.

2)

Ferill máls

Ósk um stofnun nýrrar lóðar frá Ásgeir Erni Hlöðverssyni var lögð fram á fundi skipulagsráðs 18.12.2023,

> Lögð fram umsókn Þórðar Þorvaldssonar arkitekts dags. 22. nóvember 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 510 við Vatnsendablett um stofnun nýrrar lóðar fyrir einbýlishús vestan núverandi lóðar. Uppdrættir í mkv. 1:500 ásamt greinargerð dags. 7. september 2023.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Vatnsendablettur 510 staðsettur á opnu svæði OP-519 Elliðavatnssvæði. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði. Skjólsæld verði aukin á opnum svæðum og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt. Í allri skipulagsvinnu skal lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

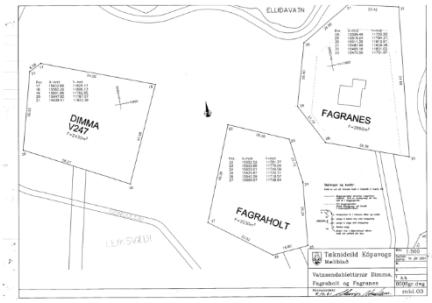
- *„Óruggt aðgengi að opnum svæðum og þjónustu fyrir alla verði tryggt í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Frágangur nýrra opinna svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði.*
- *Stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.*
- *Skjólsæld verði aukin og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt.*
- *Í allri skipulagsvinnu skal lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða."*

(Markmið í kafla 4.1.5 Opin svæði, bls 83)

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, fjórbýlishús og fjölbýlishúsi með 5 íbúðum.
12.Vatnsendablettur 724, samþykkt 23.08.2022	Niðurrif á núverandi byggingar og stækkun lóðar
13. Vatnsendablettur 5 og 5A, Lindarhvammur, samþykkt 28.03.2023	Ný lóð fyrir íbúðarhúsnæði
14. Krúnes við Vatnsenda, viðbygging við hótel, samþykkt 25.04.2023	Ferðaþjónusta
15. Gilsbakki, samþykkt 13.06.2023	Vinnustofa á lóð

Mæliblað - forsendur

Á grundvelli deiliskipulags 2001 var unnið mæliblað fyrir lóðir á svæðinu. Mæliblaðið er dags 4.10.2001.



3) Umsögn skipulagsdeildar

Í aðalskipulag er sett fram stefnumörkun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðarþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.

Það er stefna í gildandi aðalskipulagi Kópavogs og heimsmarkmiðum sameinuðu þjóðanna sem samþykkt eru sem yfirstefna Kópavogs, að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyrir almenning að grænum svæðum almennt í Kópavogi.

Í markmiðum aðalskipulagsins kemur fram að *stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði.* Aðalskipulag Kópavogs gerir ennfremur ráð fyrir að uppbygging

íbúða á skipulagstímabilinu verði að mestu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Þéttleiki byggðar verði mestur næst miðju en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.

Líkt og að ofan greinir er óskað eftir stofnun nýrrar lóðar við Vatnsendablett 510 á skilgreindu opnu svæði samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Myndi því stofnun nýrrar lóðar hafa í för með sér breytingu á gildandi aðalskipulagi hvað landnotkun varðar og hefur jafnframt í för með sér stefnubreytingu á núgildandi skipulagsforsendum aðalskipulags. Er það því mat skipulagsdeildar að ekki eigi að heimila stofnun nýrrar lóðar á Vatnsendablett 510 heldur eigi svæðið að standa óbreytt sem opið svæði, enda býður strönd Elliðavatns upp á mikla útivistamöguleika.

Er þó bent á að næst þegar tilefni þykir til að endurskoðunar aðalskipulags Kópavogs væri hægt að meta hvort að tilefni sé til að breyta landnotkun á skiplagssvæðinu. Slíkt mat yrði ávallt gert í tengslum við fyrirhugaða innviðauppbygginu í sveitarfélaginu og í kjölfarið væri hægt að endurskoða gildandi deiliskipulag á milli vatns og vegar.

Að heimila stofnun nýrrar lóðar á Vatnsendabletti 510 væri ekki í samræmi við stefnu sveitarfélagsins sem sett er fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Ennfremur er mikil stjórnsýsluleg umsýsla að breyta aðalskipulagi fyrir eitt einbýlishús á einni lóð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026