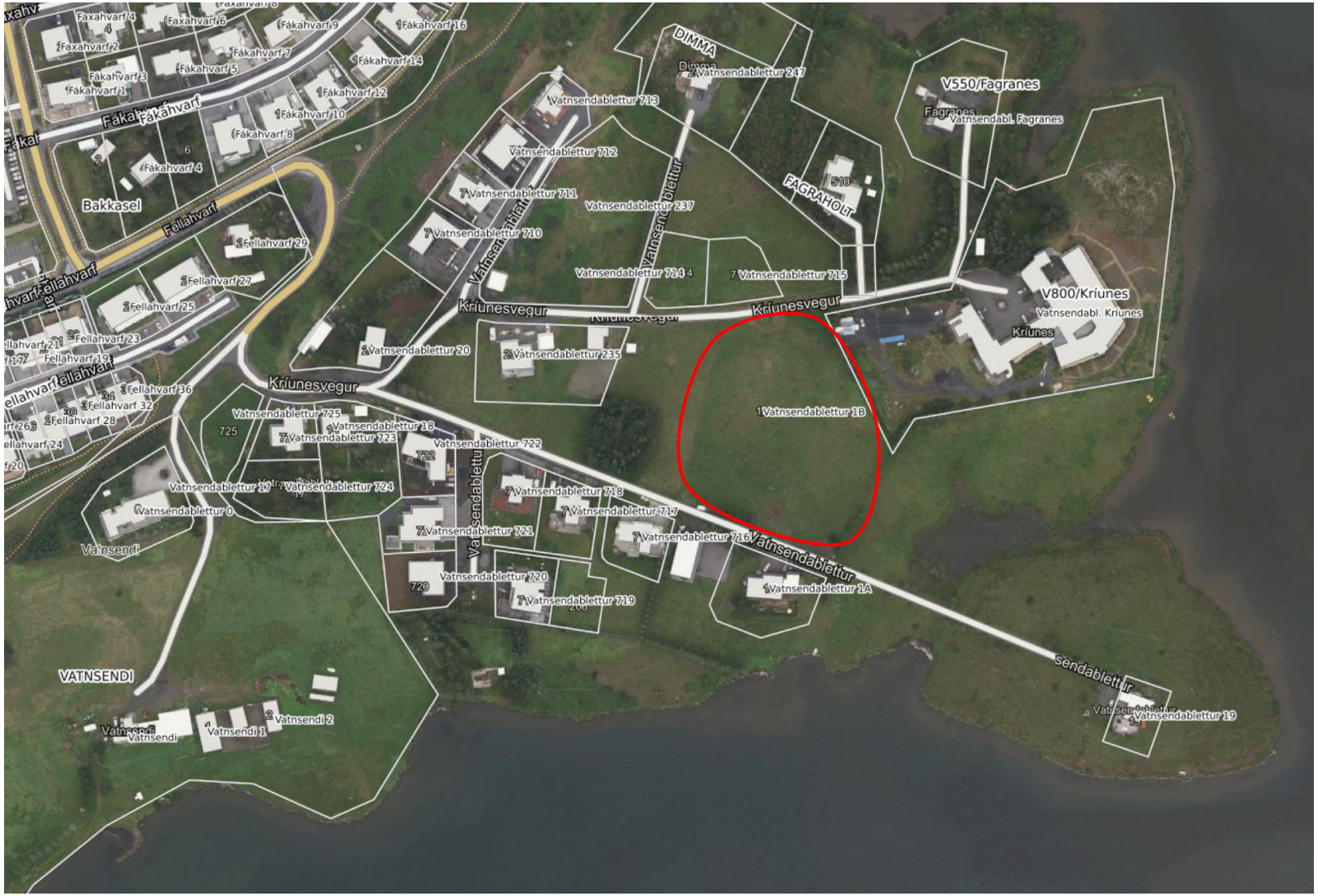
Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Erindi um breytta landnotkun á Vatnsendabletti 1b frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á fundi skipulagsráðs 5.9.2022. Skipulagsráð frestaði afgreiðlsu málsins og vísaði til umsagnar skipulagsdeild.

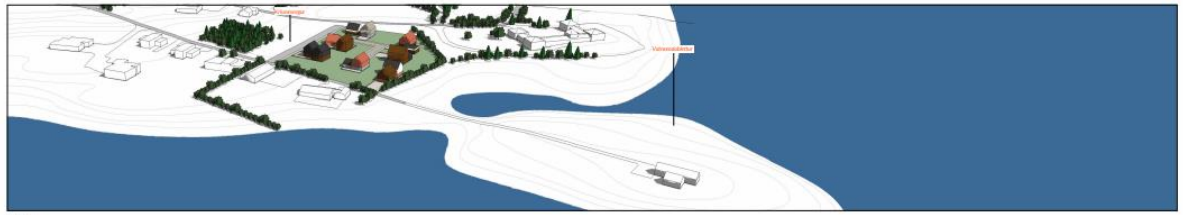
Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Vistvæn byggingarefni



Yfirlit

Dæmi um útliti og blæbrigði

Dæmi um útliti og blæbrigði

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE / ___

02/09/2022 *Deiliskipulag*

rcdpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@rcdp.is
00 354 8497928

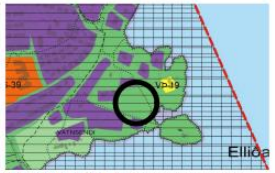
A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

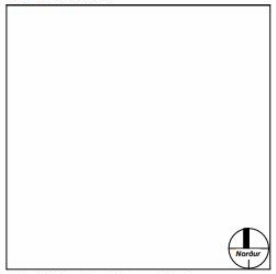
Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



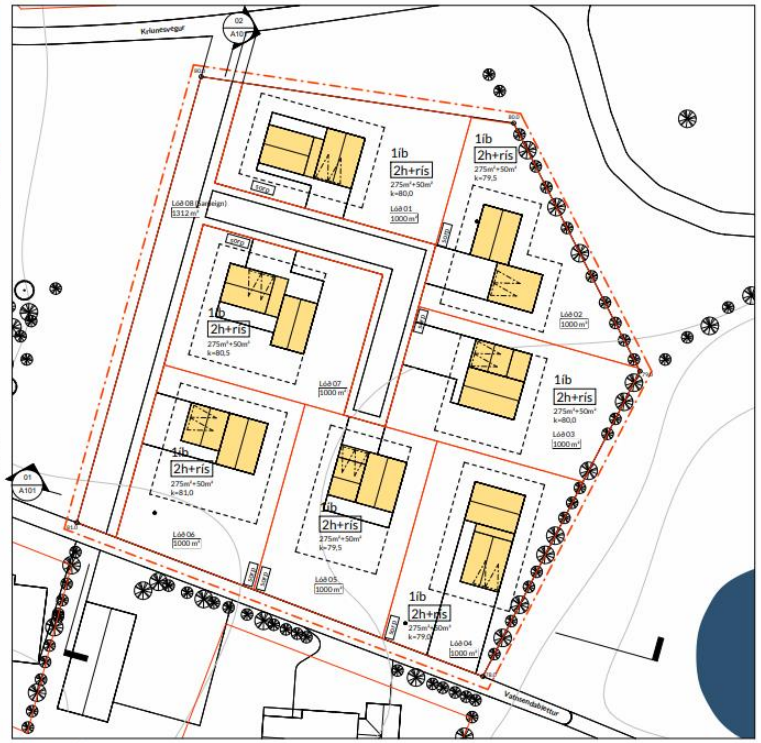
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendablettur 1b
samþykkt í bæjarstjórn __. ____ 20__. Birt í B- deild
Stjórnartíðinda __. ____ 20__. Í mkv. 1:1000

Lóðarstærðir

			Íbúð	bílskúr	alls
Lóð 01	1000 m²	Íbúð 01	275m²	50m²	325m²
Lóð 02	1000 m²	Íbúð 02	275m²	50m²	325m²
Lóð 03	1000 m²	Íbúð 03	275m²	50m²	325m²
Lóð 04	1000 m²	Íbúð 04	275m²	50m²	325m²
Lóð 05	1000 m²	Íbúð 05	275m²	50m²	325m²
Lóð 06	1000 m²	Íbúð 06	275m²	50m²	325m²
Lóð 07	1000 m²	Íbúð 07	275m²	50m²	325m²
Lóð 08 (Sameign)	1312 m²				
Alls: 8	8312 m²	**Alls: 7 einbýlishús**			**2275m²**
		Nýtingarhlutfall			**0.27**



Skýringaruppdráttur
1:500

Snið 01
1:500

Snið 02
1:500

Skýringar
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og rís
- Göngustígur
- Bindandi byggingarreitur 1. hæðar
- Kvöð um trjágróður
- Bílastæði - bílskúr

GREINARGERÐ

Forsendur og markmið:
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðir Vatnsendablettur 1b, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs ___. 20__. og birt í B-deild Stjórnartíðinda ___. ____ 20__. Lóðir er ónýtt og er innan íbúðasvæðis sbr. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Tillaga að skiptingu lóðarinnar á Vatnsendablett 1b (8.312m²) að flatarmáli í 8 lóðir, þar af ein lóð sem er undir sameiginlegum garði og götusvæði með afkomu frá Vatnsendablett og Kríuvesveg og 7 lóðir fyrir einbýlishús allt að 275m² á 2 hæðum með rísi og 50m² bílskúr. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða sé 0,27 og að hámarksterð efri hæða nýbygginga sé undir 150m². Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 19 miðað við 2,7 íbúa á íbúð.

Markmið tillögunar er að reisa vistvæna byggð í gróðursælu umhverfi og um leið auka framboð lítilla íbúða og þétta byggð.

Viðmið:
Byggðin verður skipulögð í þyrpingar af nútímalegum húsum með flötum göflum og brúnum þökum með tilvísun í hefðbundinn stíl (vernacular). Vandlega hannaðir fletir úr fjölbreyttum efnivið og mismunandi áferðarnum, jarðtónum sem varpa mjúkum og hlýjegum blæ á byggðina, líkt og sýnt er á meðfylgjandi myndum.

Tekið er tillit til staðsetningar hvers húss til að hámarka sólarljós og útsýni - frá nánast öllum húsum verður hægt að bera stöðuvatnið augum. Byggð raðhúsa í kringum sameiginlegan garð skapar íbúasamfélag sem hækkar virði hverrar einingar.

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. gildandi byggingarreglugerð og BREEAM staðli. Miðað er við kolefnisjafnaða uppbyggingu, notast skal við timburverk og lífrænan frágang og skaðlítila jarðhegvörnu.

Landmótunin, einnig hönnun á innkeyrslum, mun skapa hlýja, snotra og hlýlegslega stemningu á milli húsanna. Girðingar á milli húsanna skulu vera trjágróður eða annars ekki hærri en 1,1m. Leita skal samþykkis aðalhönnuðar við efnisval á girðingum við lóðarmörk.

Byggingaráform og áfangaskipting:
Mikilvægt er að vel takist til í mótun og hönnunn fyrirhugaðrar bygginga og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útlits og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikningar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Ein hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsyfirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í töflgu að breytthu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrættí sem fylgir deiliskipulagi þessu.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma akandi að húsunum mun vera beint frá Vatnsendablett eða í gegnum innkeyrslúna og þar af í gegnum húsagarð. Yfirborð innkeyrslunnar skal vera hellulögn sem einnig hentar fótgangandi og liggur meðfram gróðri og er stígurinn lýstur með ljósum sem ekki ber mikið á. Umhirða s.s snjómokstur og viðhald á sameiginlegum lóðum er á kostnað lóðarhluthafa.

Lagnir:
Skólp frá byggð verði veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Frávatnslögn er til staðar á svæðinu og hægt að dæla skólpi frá umræddum húsum í skolplagnir Kópavogsbæjar.

Sorp:
Sameiginleg sorpílát til flokkunar er á _____ mismunandi stöðum á sameiginlegri lóð.

Bílastæði:
Minnsta 2 bílastæði munu fylgja hverju húsi og þeim verður dreift líkt og sést á meðfylgjandi útskýringarmynd. Gestabílastæði verða staðsett við aðalinnkeyrslúna.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda - Hvörf, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 13. ágúst 1992.

Lóðasalarðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mælibláða. Hæðakótar húsa og lóða eru leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastæðir og hæðarlega gatur breyst við gerð hæðar- og mælibaða.

1. Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

a. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og frágang lands á lóðarmörkum.
b. Frágangur og hæð marnvörkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, hleðsina og trappa.
c. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu tjátegunda hæri en 1,8m.

2. í 7. hluta byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi of gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. f-lið 1. mgr. 2.3.5 gr.

3. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hárvöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4.0m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóðu skal hafð þeirra ekki verða meira en 1,8m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, f-lið nema annað sé tekið fram í séraðvæðum í skipulagsskilmálum.

4. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlega kaupenda. Öll stöðlun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um lausn málsins. Fláa við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem aðrkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

5. Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða rylla jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílageymslur skulu vera í samræmi við skilmála þessa og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hlutir af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Kópavogi, _____ 2022,

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsstjóri

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/201

ONE / ____

02/09/2022 Deiliskipulag

rcdpa
RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928

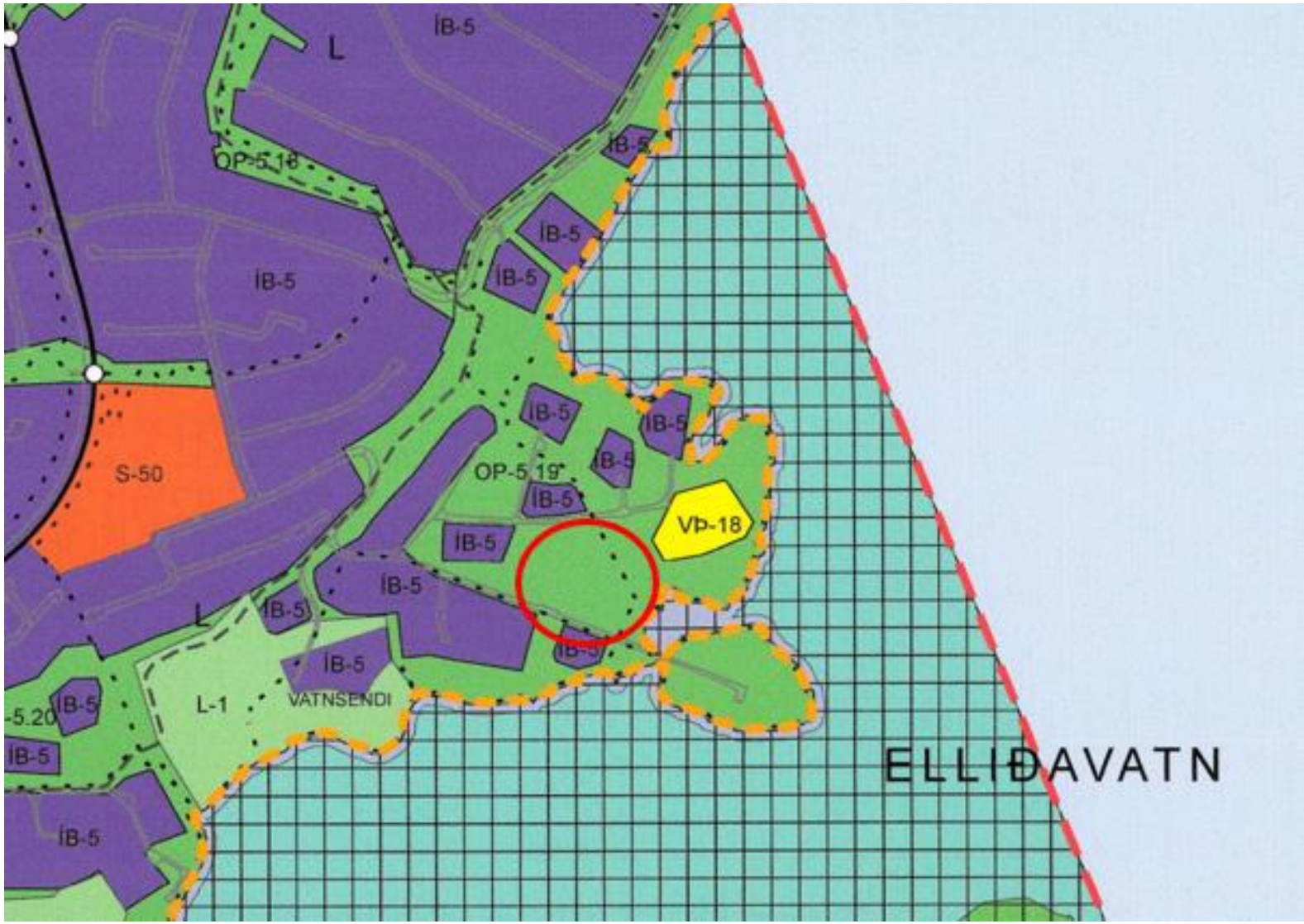
A2

Skjal sótt af '000000000' dags: 18.11.2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792



Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11 2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Tillaga að deiliskipulagi:

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.

Ekki er gert ráð fyrir sumarbústöðum á svæðinu og skal fjarlægja núverandi bústaði þegar íbúðarhús verða byggð á lóðum frá einstökum leigulöndum. Þó er gert ráð fyrir að sumarbústaðirnir Vbl. nr 7og 10a fái takmarkað stöðuleyfi og að Vbl. 19 og 42 sem hafa leyfi til heilsársbúsetu standi áfram í óbreyttri mynd. Einnig er gert ráð fyrir að sumarbústaður á Vbl. 206 standi áfram. Deiliskipulag fyrir Vbl. 241a var samþykkt af bæjarráði Kópavogs þann 2. desember 1999 og var auglýsing um gildistökuna birt í Stjórnartíðindum nr. 43, árið 2000.

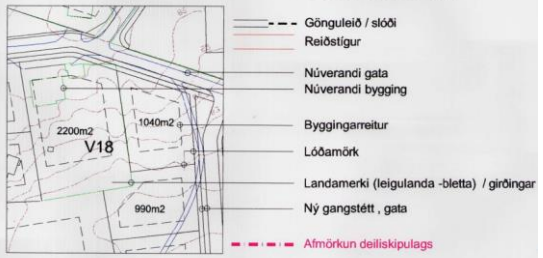
Með tilvísan í gr. 4.15.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er afmarkað belti meðfram Elliðavatni sem er að jafnaði 50 metra breitt og þar verða ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús.

Opin svæði og afþreying:

Það svæði sem er utan íbúðarlóða, umferðaræða og landbúnaðarsvæða er skilgreint í aðalskipulagi sem opið svæði og opið svæði til sérstakra nota. Eitt slíkt svæði er við vatnið vestanvert, sunnan Elliðahvamms, og er það útivistarsvæði sérhannað fyrir hreyfihamlaða og var samþykkt af bæjaráði Kópavogs í júní 1995. Þar er sýndur byggingarreitur fyrir þjónustubyggingu á einni hæð. Hámarksflatarmál hennar er 110m^2.

Girðingar á lóðarmörkum eru m.a. háðar samþykki landeiganda. Reiðleiðir og gönguleiðir liggja um svæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi, en m.a. er gert ráð fyrir sérstakri gönguleið meðfram vatnsbakkanum. Akstursaðkoma fyrir almenning er að vatninu á tveim stöðum.

SKÝRINGAR:



Skjal sótt af '000000000' dags: 18.11.2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Vatnsendablettur 1b.

Fyrirspurn um breytta landnotkun.

One / 2205792

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að Vatnsendablettur 1b sé opið grænt svæði í nálægð við Elliðavatn. Hluti lóðarinnar liggur innan helgunarsvæði hverfisverndar Elliðavatns þar sem ekki eru heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús.

„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.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026