Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skipulags- og umhverfisráð Kópavogsbæjar
Digranesvegur 1, 200 Kópavogi

Kópavogur 30. desember 2025

Erindi vegna breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi Vatnsenda

Hér með óska landeigandi Vatnsenda, lóðarhafi Vatnsendabletti 1B og lóðarhafi Vatnsendabletts 510 eftir heimild skipulagsyfirvalda til að leggja fram tillögu að breyttu deiliskipulagi svæðisins milli vatns og vegar.

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag sem gerir ráð fyrir opnu svæði OP 5.19. Til að gæta innbyrðis samræmis milli gildandi skipulagsáætlana (aðal- deiliskipulag) er því einnig óskað eftir að unnin verði breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Deiliskipulagstillagan verður unnin í samræmi við 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir að landeigandi eða framkvæmdaraðili geti óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Sveitarstjórn getur einnig veitt landeiganda eða framkvæmdaraðila samkvæmt hans beiðni heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags.

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 verndarsjónarmið 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 áætlun 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)
Í tillögunni er gert ráð fyrir alls 18 nýjum sérbýlishúsalóðum á skipulagssvæðinu. Þar af eru 11 lóðir í eigu Magnúsar. Aðrar fyrirhugaðar lóðir eru innan lands sem er í eigu Vatnsenda en í leigu til byggingaverktaka samkvæmt gildandi samningum.
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 húsagötu á móts við Vbl. 1A sem veitir aðkomu að 5 lóðum. Gatan skal lögð bundnu slitlagi og vera í samræmi við hefðbundna húsagötu á bæjarlandi.
Þó skal gera ráð fyrir að götulýsing sé „dempuð“ og hæð ljósastaura sé ekki hærri en 1,5 metrar.
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 deiliskipulaginu 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 faratæki

Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag svæðisins Milli vatns og vegar frá 2001 með síðari breytingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 þriðjungur 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 umferðarsköpun 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 litlar 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 vistfræði 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.

Í þegar kynntum hugmyndum lóðarhafa að byggð hefur þegar hefur verið komið til móts við ábendingar Skipulagssviðs með því að:

1. Umsækjandi hefur undanfarið verið að vinna í nánu samstarfi við Kópavogsbæ að lausn veitumála, vegamála, og lýsingamála og gengur sú vinna vel. Umsækjandi staðfestir að hann mun greiða fyrir umræddar framkvæmdir. (umræddar 18 nýjar lóðir)
2. Á íbúafundi sem haldinn var 11. desember 2025 á Hótel Kríunesi kom skýrt fram vilji íbúa á svæðinu til að ráðast í nauðsynlegar framkvæmdir, að því gefnu að Kópavogsbær taki við rekstri og viðhaldi innviðanna að framkvæmdum loknum. Þar undir falla m.a. viðhald vega, snjómokstur, rekstur og viðhald fráveitu- og veitukerfa, enda verði hönnun og framkvæmd í samræmi við kröfur bæjarins.
3. Fyrir liggur frumhönnun veitna á svæðinu unnið af Verkfræðistofunni Verkís.
4. Teknar hafa verið prufuholur á svæðinu í umsjón VBV verkfræðistofu varðandi ástand á jarðvegi á svæðinu.
5. Fyrir liggja magnskrár, kostnaðaráætlanir og frumhönnunargögn unnin af Verkfræðistofunni VBV varðandi veitu- og vegaframkvæmdir á svæðinu og hafa gögn þess efnis verið send á Kópavogsbæ. Tilboð frá VBV hefur borist í gerð útboðsgagna og getur vinna við fullnaðarhönnun hafist strax. Umrædd vinna verður kostuð af nýjum lóðarhöfum.
6. Fyrir liggur að Kópavogsbær er jákvæður að sjá um viðhald og rekstur veitukerfis, vega, göngustíga og lýsingu ef íbúar kosta sjálfir framkvæmdirnar. Landeigandi hefur enn fremur heimilað það.
7. Í markmiðum aðalskipulagsins kemur m.a. fram að stefnt skal að því að opin svæði verði ekki skert enda bjóða þau upp á umhverfisleg gæði. Það er stefna í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 ogHeimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyriralmenning að grænum svæðum almennt í Kópavogi. Strönd Elliðavatns býður upp á miklaútivistarmöguleika.
    - *Það eru í dag engin opin svæði sem nýtast fyrir almenning. En með nýjum uppdrætti fylgir heimild landeiganda að nýta þrjú opin græn svæði til útivistar fyrir almenning. Alls yfir 5.000m2. Umrædd svæði eru vel skilgreind á nýjum meðfylgjandi drögum að deiliskipulagsuppdrætti.*
8. Í aðalskipulagi Kópavogs kemur ennfremur fram að huga skal að sjálfbærum lausnum í skipulagsvinnu og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka.
    - *Verkfræðistofan VBV hefur leyst þessi mál með blágrænum ofanvatnslausnum í huga (landmótun og rásir) vegna afvötnunar gatna/stíga.*
9. Til að skerða ekki útsýni nágranna og lágmarka áhrif vinds þá er búið að breyta byggðinni á þann veg að öll húsin verða á einni hæð.
10. Búið að fara með húsin meira en 50 metra frá vatni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

11. Búið að minnka byggingarlóðina Vatnsendablett 1B, þannig að hægt sé að koma fyrir göngustíg inn á lóð lóðarhafa umhverfis vatnið.
12. Búið að laga aðkomu að húsunum á Vatnsendabletti 1B, þannig að hún sé innan lóðarinnar.
13. Sem mótvægisaðgerð við umhverfisáhrifum, þá verður allt skólp veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó í samræmi við hönnun Verkfræðistofunnar Verkís.

Fyrir hönd lóðarhafa,

Magnús Hjaltested, Landeigandi að Vatnsenda

Ásgeir Örn Hlöðversson, Vatnsendabletti 1B

Davíð Berndsen, fyrir hönd lóðarhafa Vatnsendabletts 510

Fylgiskjöl:

1. Drög að nýjum deiliskipulagsuppdrætti sem sýnir 19 nýjar lóðir og 3 græn útivistarsvæði.
2. Skýringarmynd sem sýnir núverandi stöðu.
3. Skýringarmynd sem sýnir stöðuna miðað við umrædda breytingu.
4. Hönnunaráætlun innviðaframkvæmda
5. Framkvæmdaráætlun innviðaframkvæmda