Vatnsendi. Milli vatns og vegar.
Gilsbakki nr. 1 (áður Vatnsendablettur – Gilsbakki)

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
One2212629 / EML

Dags. 12. maí 2023

Umsögn skipulagsdeildar
Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1) Forsendur

Gilsbakki er eignarland. Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem íbúðarsvæði, ÍB-5. Gilsbakki liggur meðfram opnu svæði (OP-5.20). Í gildi er deiliskipulag „Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar“ samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001. Í gildandi deiliskipulagi eru skilmálar nýbygginga eftirfarandi: Íbúðarhús á svæðinu mega vera á einni til tveim hæðum. Hámarksgrunnflötur bygginga á lóð má vera 260m^2 en hámarksflatarmál 350m². Aðeins ein íbúð skal vera á lóð, bílskúrar mega vera stakstæðir. Í landupplýsingakerfi bæjarins eru lóðarmörk afmörkuð og er sá hluti lóðar 2625 m² en í fasteignaskrá er lóðin skráð 3000 m². Á lóðinni er einbýlishús 175.5 m² að stærð. Bílastæði miðast við gildandi deiliskipulag/mæliblað. Svæði breytingarinnar afmarkast við lóðina Gilsbakka.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 16. janúar 2023 var lagt fram erindi lóðarhafa dags. 22. desember 2022 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Vatnsendablettur, Gilsbakki. Í breytingunni felst að komið verði fyrir nýjum byggingarreit að stærð 16.5 x 8.35m fyrir vinnustofu á norðvesturhluta lóðarinnar. Núverandi skúr sem þar er í dag verður rifinn (óskráður í fermetratölu). Fyrirhugð vinnustofa mun vera á einni hæð og stærð hússins um 107m^2. Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Áfram verður gert ráð fyrir 4 bílastæðum innan lóðarmarka og breyta þarf innkeyrslu á lóð. Aðkoma á lóðinni í samræmi við núverandi fyrirkomulag á lóðinni. Byggingarmagn á lóðinni er 175,5 m², verður 282,4 m². Nýtingarhlutfall er 0,07, verður 0,11.
Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Bæjarstjórn Kópavogs staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs þann 24. janúar 2023.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000, 1:1000 og 1:200 ásamt greinargerð og skýringarmyndum dags. 29. desember 2022. Aðaluppdráttur í mkv. 1:100 dags. 14. desember 2022.

Kynningartími var frá 28. febrúar 2023 til 26. apríl 2023, athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Veitur ohf. Fylgiskjal 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1. Veitur ohf,
Bæjarháls 1, 110 Reykjavík.

1.1

Veitur hafa kynnt sér breytingu á deiliskipulagi fyrir Gilsbakka og gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Dreifilögn hitaveitu sem þjónustar stærra svæði liggur í gegnum lóðina. Lögnin er ekki innmæld og því þarf að innmæla og skoða hvort að færa þurfi lögnina. Mikilvægt er að flutningi lagna sé unnin í samráði við Veitur og að honum sé lokið áður en framkvæmdir hefjast. Veitur benda einnig á að lóðarhafi gæti þurft að sækja um nýja heimlögn fyrir rafmagn.

Umsögn 1.1

Skipulagsdeild tekur undir ábendingu frá Veitum og leggur áherslu á mikilvægi góðra samskipta milli hönnuðar og Veitna á hönnunar- og framkvæmdartíma. Uppdráttur uppfærður dags. 12. maí 2023 þar sem bætt er við greinargerð á uppdrætti eftirfarinn texta: „ Sérstakt samráð við Veitur þarf að fara fram á hönnunarstigi. Skoða þarf sérstaklega staðsetningu og mögulegan flutning á lögnum fyrir hitaveitu og rafmagn.“

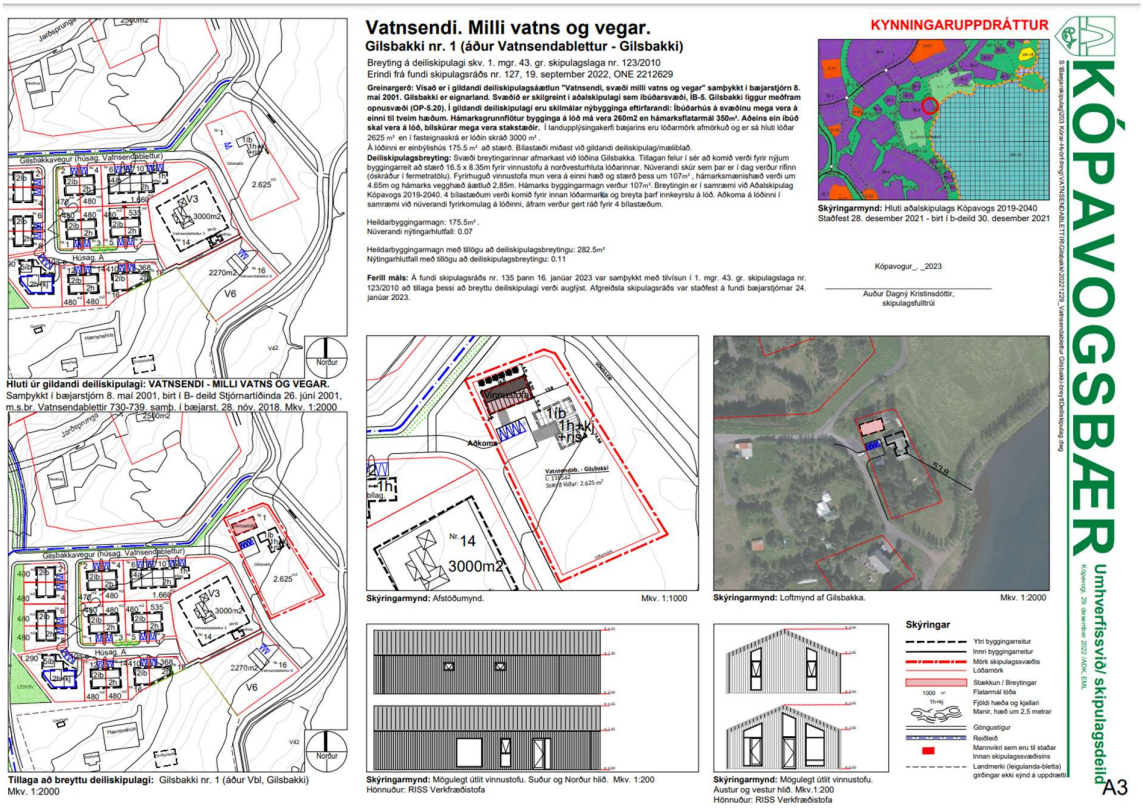
4) Niðurstaða umsagnar

Komið er til móts við ábendingum frá Veitum með þeim hætti sem lýst er í umsögn 1.1.

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi sé í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 2

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
b.t. skipulagsstjóra
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 26. apríl 2023

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi Gilsbakka

Veitur hafa kynnt sér breytingu á deiliskipulag Gilsbakka í Kópavogi. Í breytingunni felst að komið er fyrir nýjum byggingarreit að stærð 16.5 x 8.35m fyrir vinnustofu/gestahús á norðvesturhluta lóðarinnar. Núverandi skúr sem þar er í dag verður rifinn. Fyrirhuguð vinnustofa/ gestahús mun vera á einni hæð og stærð þess um 107m². 4 bílastæðum verði komið fyrir innan lóðarmarka og breyta þarf innkeyrslu á lóð

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Dreifilögn hitaveitu sem þjónustar stærra svæði liggur í gegnu lóðina. Lögnin er ekki innmæld og því þarf að innmæla skoða hvort að færa þurfi lögnina. Mikilvægt er að flutningi lagna sem unnin í samráði við Veitur og að honum sé lokið áður en framkvæmdir hefjast. Veitur benda einnig á að lóðarhafi gæti þurft að sækja um nýja heimlögn fyrir rafmagn.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026