Kópavogi, 8. desember 2025
2510161/ FS

Ögurhvarf 1

Umsögn um stafrænt (LED) auglýsingaskilti

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. október 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 26. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Handknattleiksfélags Kópavogs var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um byggingarleyfi fyrir 7,8m háu auglýsingaskilti úr stáli með tveimur stafrænum skjáum (LED) 3,8 x 5,8m að stærð á bæjarlandi við Ögurhvarf og Vatnsendahvarf.



Mynd 1. Loftmynd af svæðinu. Skiltið myndi rísa innan rauða kassans. Tekin af kortavef Kópavogs.

Fyrirhugað auglýsingaskilti er staðsett á bæjarlandi og á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs sem samþykkt var dags. 25. september 2001 (með síðari breytingum).



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 yrði flettiskiltið staðsett á opnu svæði, nánar tiltekið á landnotkunarflákanum OP-5.15 en í töflu 4-3 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 segir um svæðið „Svæði sem liggur sunnan megin við Breiðholtsbraut og liggur inn að Arnarnesvegi. Stærð: 1,35 ha.“

Aðliggjandi landnotkunarflákar eru verslunar- og þjónustusvæði VÞ-17 og opið svæði OP-5.17. Í töflu 3-6 í greinargerð Aðalskipulags segir um VÞ-17: „Vatnsendahvarf, Ögur- og Urðarhvarf: Svæði fyrir verslun og þjónustu í bland við athafnasvæði. Núverandi hlutfall verslunar og þjónustu miðað við athafnasvæði er 93%/7% en verður 95%/5%. Stærð 16 ha.“ Í töflu 4-3 greinargerðarinnar segir um OP-517: „Svæði sem er vestan megin við Dimmu og liggur að Ögurhvarfi og að Elliðavatni. Innan svæðis eru Dimmuhvarf 4-14 og Fornahvarf 1-3. Innan svæðis liggja reiðstígar og þar er hluti af hverfisverndarsvæði, HV-13. Innan svæðis liggja einnig reiðstígar. Stærð: 7,35 ha.“

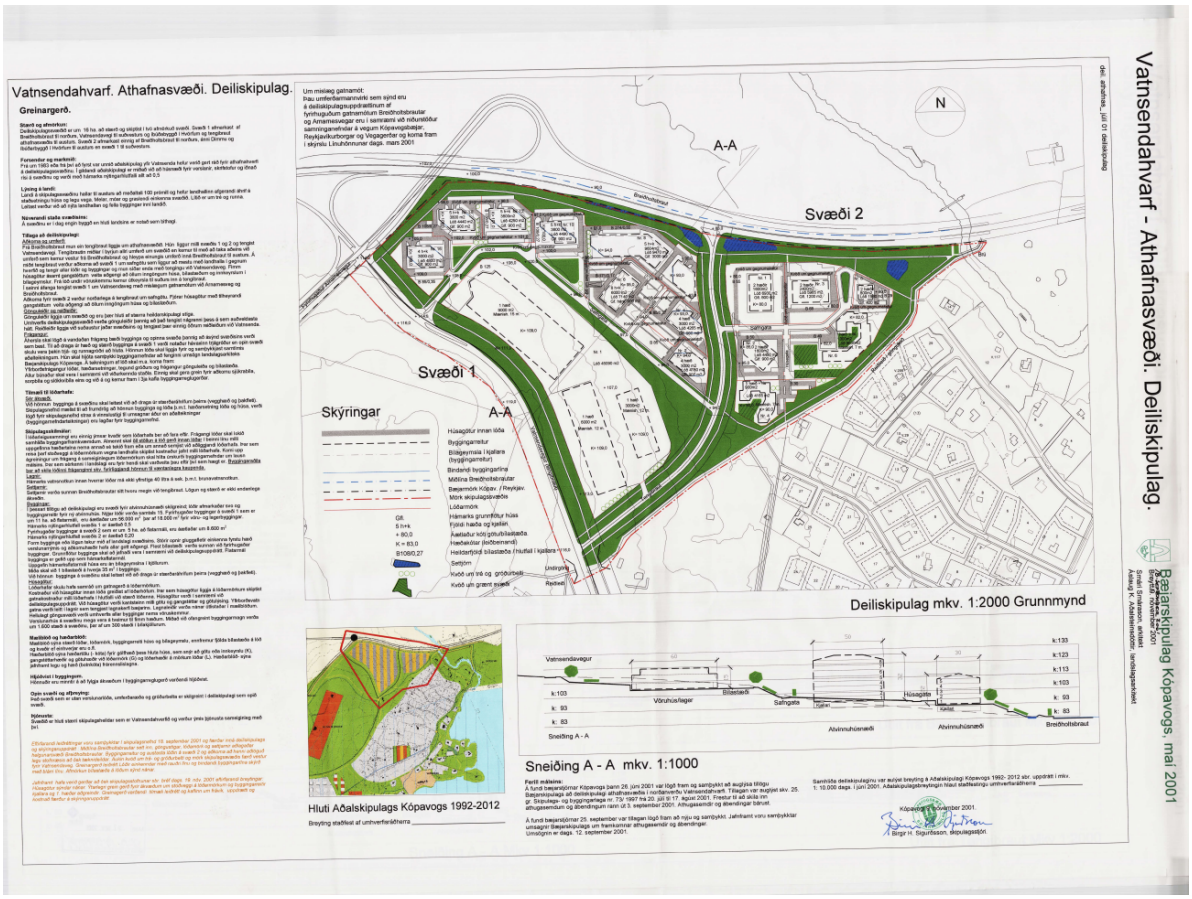
Auglýsingaskiltið sem óskað er eftir að reisa er í um 13m fjarlægð frá sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur.



Mynd 3. Staðsetning sýnd með rauðum punkti á aðalskipulagsuppdrætti, einnig sýnd fjarlægð frá sveitarfélagamörkum.

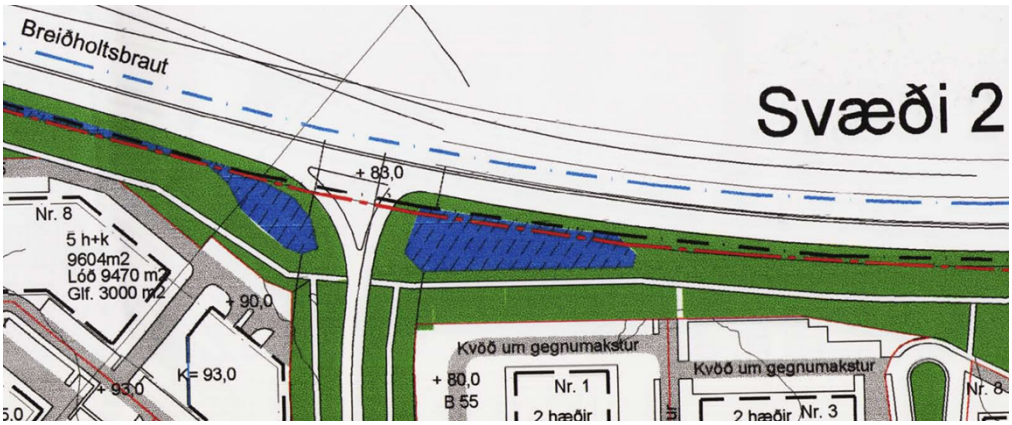
Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs. Yfirskrift deiliskipulagsuppdráttarins er „Vatnsendahvarf. Athafnasvæði.“ Staðfest af bæjarstjórn Kópavogs 25. september 2001.



Mynd 4. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur, Vatnsendahvarf.

Frá gildistöku hefur deiliskipulaginu verið breytt alls átján sinnum. Í upprunalegu deiliskipulagi er gert ráð fyrir settjörn á því svæði sem óskað er eftir að byggja auglýsingaskiltið, sjá mynd 5. Með breytingu á deiliskipulaginu, staðfest í bæjarstjórn 12. apríl 2022 (fylgiskjal 1) var mörkum deiliskipulagsins breytt vegna byggingu Arnarnesvegar að Breiðholtsbraut einnig færðist staðsetning settjarnarinnar og staðsetningin varð leiðbeinandi, sjá mynd 7.



Mynd 5. Settjörn austan við gatnamót Breiðholtsbrautar og Vatnsendahvarfs.

Skipulagsskilmálar:
Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal lokið samhliða byggingarframkvæmdum. Almennt skal öll stöllun á lóð gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semjist við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem reisa þarf stoðveggi á lóðarmörkum vegna landhalla skiptist kostnaður jafnt milli lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

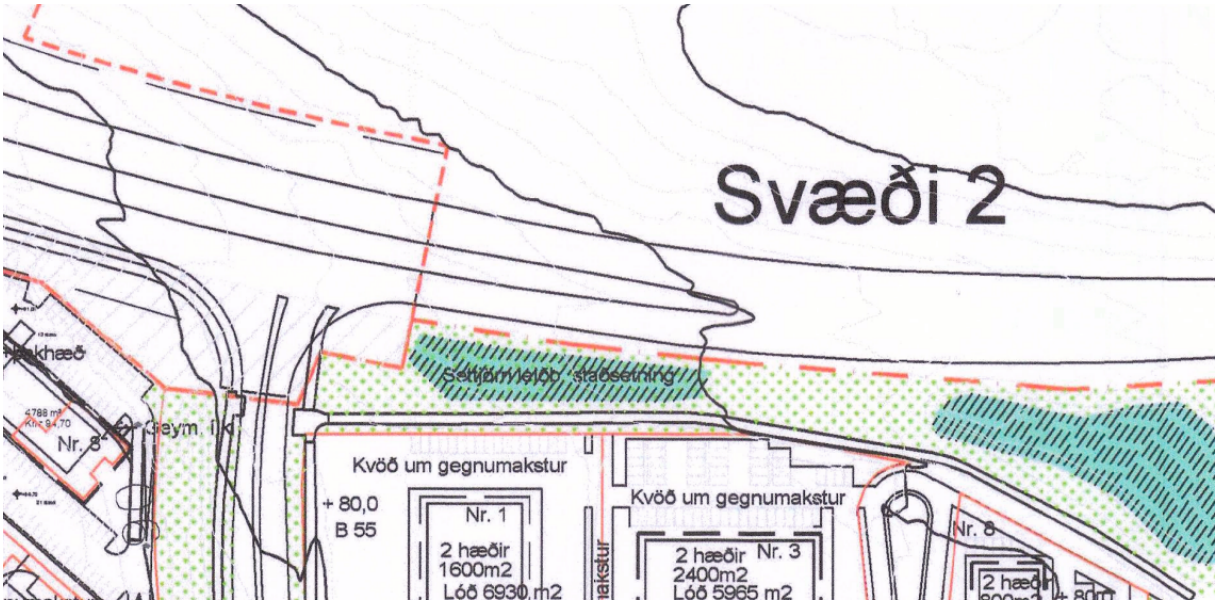
Lagnir:
Hámarks vatnsnotkun innan hverrar lóðar má ekki yfirstíga 40 lítra á sek. þ.m.t. brunavatnsnotkun.

Settjarnir:
Settjarnir verða sunnan Breiðholtsbrautar sitt hvoru megin við tengibraut. Lögun og stærð er ekki endanlega ákveðin.

Byggingar:
Í þessari tillögu að deiliskipulagi eru svæði fyrir atvinnuhúsnæði skilgreind; lóðir afmarkaðar svo og byggingarreitir fyrir ný atvinnuhús. Nýjar lóðir verða samtals 15. Fyrirhugaðar byggingar á svæði 1 sem er um 11 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 56.000 m^2 þar af 18.000 m^2 fyrir vöru- og lagerbyggingar.
Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 1 er áætlað 0,5
Fyrirhugaðar byggingar á svæði 2 sem er um 5 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 8.600 m^2
Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 2 er áætlað 0,20
Form bygginga eða lögun tekur mið af landslagi svæðisins. Stórir opnir gluggafletir einkenna fyrstu hæð verslunarrýmis og aðkomuhæðir hafa allar gott aðgengi. Flest bílastæði verða sunnan við fyrirhugaðar byggingar. Grunnflötur bygginga skal að jafnaði vera í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt. Flatarmál bygginga er gefið upp sem hámarksflatarmál.
Uppgefin hámarksflatarmál húsa eru án bílageymslna í kjöllurum.
Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m^2 í byggingu.
Við hönnun bygginga á svæðinu skal leitast við að draga úr stærðaráhrifum þeirra (vegghæð og þakfleti).

Húsagötur:
Lóðarhafar skulu hafa samráð um gatnagerð á lóðarmörkum.
Kostnaður við húsagötur innan lóða greiðist af lóðarhöfum. Þar sem húsagötur liggja á lóðarmörkum skiptist gatnakostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við stærð lóðanna. Húsagötur verði í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt. Við húsagötur verði kantsteinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn gatna verði leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlistaðar í mæliblöðum.
Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar nema vöruskemmur.
Verslunarhús á svæðinu mega vera á tveimur til fimm hæðum. Miðað við ofangreint byggingarmagn verða um 1.600 stæði á svæðinu, þar af um 300 stæði í bílakjöllurum.

Mynd 6. Skipulagsskilmálar deiliskipulagsins.

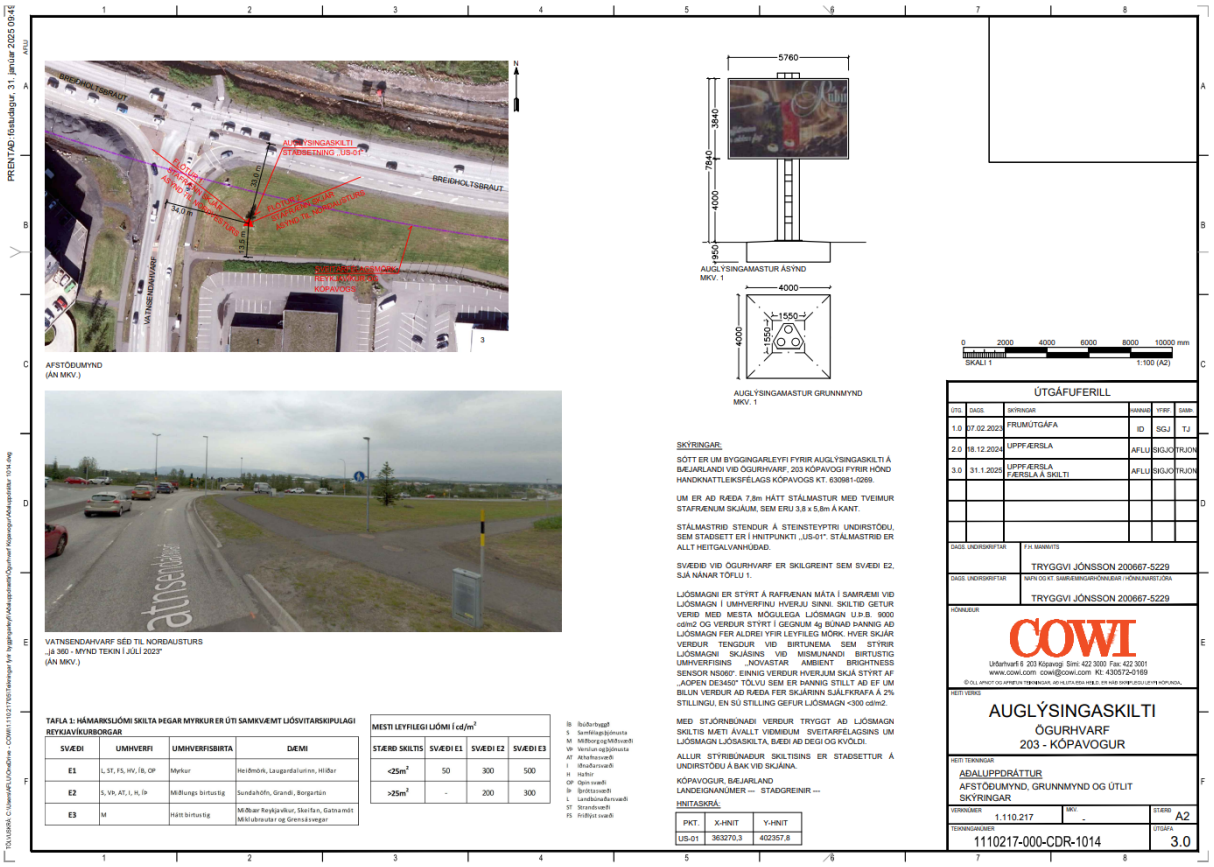


Mynd 7. Hluti úr deiliskipulagsuppdrætti sem sýnir breytingu á skipulagsmörkum, staðfest í bæjarstjórn 12. apríl 2022.

Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf sýnir hvergi byggingarreit fyrir auglýsingaskilti á uppdrætti né er þeirra getið í skipulagsskilmálum.

Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um byggingarleyfi fyrir auglýsingaskilti sem væri 7,8m hátt stálmastur með tveimur stafrænum (LED) skjáum að stærð 3,8m x 5,8m. Skjáirnir tveir myndu annars vegar snúa til norðvesturs og hins vegar norðausturs í báðum tilvikum í átt að Breiðholtsbraut.



Mynd 8. Innsend byggingarleyfisumsókn.

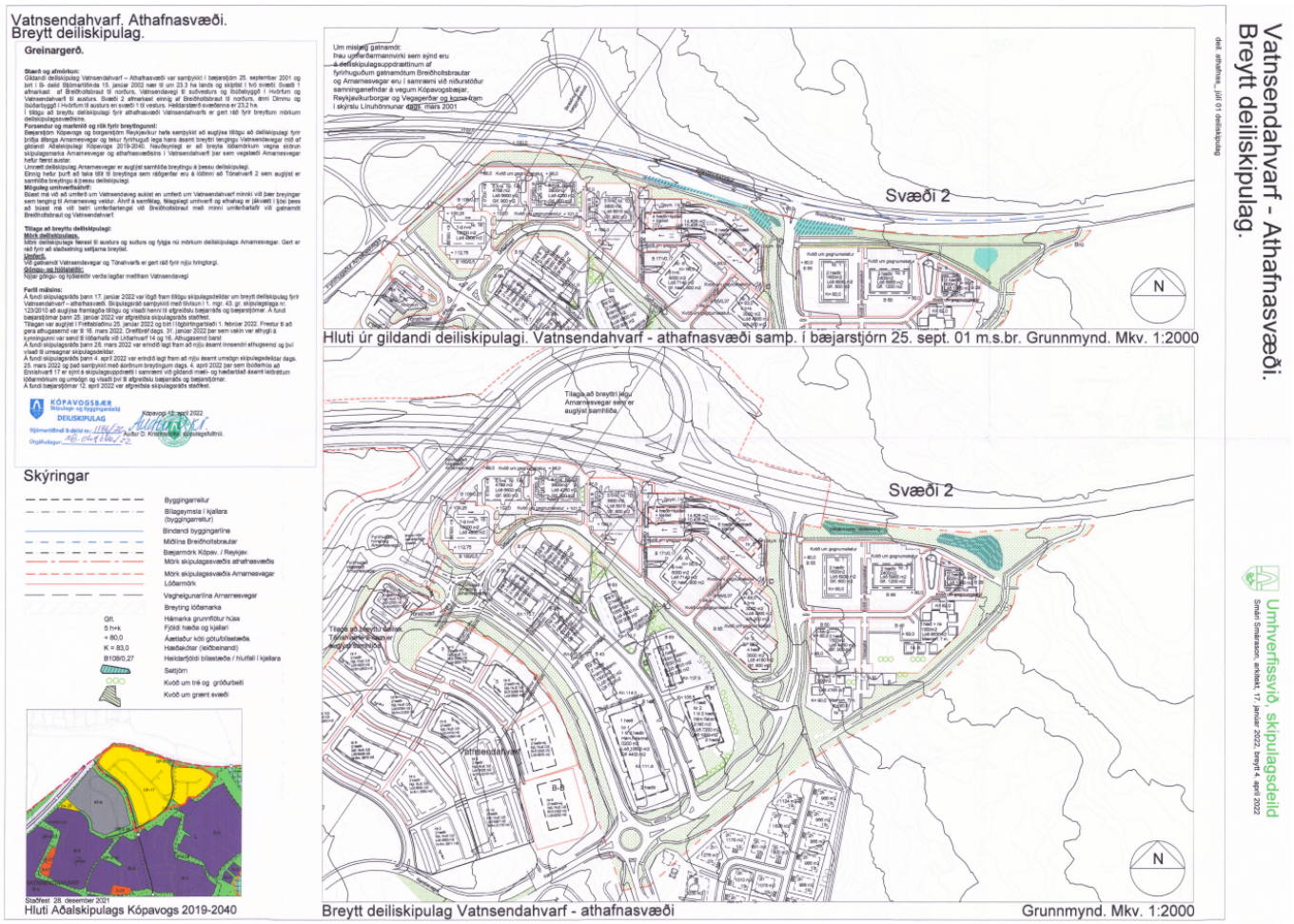
Í greinargerð með umsókninni segir að ljósmagni væri stýrt á rafrænan máta í samræmi við ljósmagn í umhverfinu. Mesta mögulega ljósmagn verður u.þ.b. 9000 cd/m² (kandela á fermetra (e. candela per square meter)) og yrði stýrt í gegnum 4G búnað. Ef um bilun verður að ræða færi skjárinn sjálfkrafa á 2% stillingu sem yrði ljósmagn undir 300 cd/m².

Umsögn og niðurstaða

Niðurstaða skipulagsdeildar er sú að umrætt skilti sé ekki í samræmi við deiliskipulag. Ekki er unnt að veita heimild fyrir slíku skilti án þess að það eigi sér stoð í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er ekki fjallað um slíkt auglýsingaskilti.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason, verkefnastjóri

Fylgiskjal 1 – Breytt skipulagsmörk, deiliskipulagsuppdráttur. Staðfest í bæjarstjórn 12. apríl 2022.



Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 08.12.2025 14:55
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign