Vatnsendablettur 1b
Fyrirspurn um breytta landnotkun í aðalskipulagi og deiliskipulagi

Umsögn skipulagsdeildar
Ferill málsins
Forsendur
Umsögn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

1) Inngangur

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.



2) Ferill máls

Erindi um breytta landnotkun frá Ásgeir Erni Hlöðverssyni var lagt fram á fundi skipulagsráðs 16.11.2020.

> Lagt fram erindi Jakobssona ehf. dags. 3. nóvember 2020 þar sem óskað er eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1b sem er 7.088 m2 að flatarmáli. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er landið skilgreint sem opið óbyggt svæði en óskað er eftir að Kópavogsbær samþykki að breyta landnotkun á svæðinu þannig að þar verði heimilt að byggja 7 íbúðarhús.
>
> Afgreiðslu frestað. Skipulagsráð óskar umsagnar bæjarlögmanns.

Erindið um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á ný með umsögn bæjarlögmanns á fundi skipulagsráðs 29.03.2021

> Lagt fram erindi Jakobssona ehf. dags. 3. nóvember 2020 þar sem óskað er eftir breytingu á landnotkun Vatnsendabletts 1b sem er 7.088 m2 að flatarmáli. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er landið skilgreint sem opið óbyggt svæði en óskað er eftir að Kópavogsbær samþykki að breyta landnotkun á svæðinu þannig að þar verði heimilt að byggja 7 íbúðarhús. Þá lagt fram minnisblað lögfræðideildar dags. 25. mars 2021.
>
> Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Bæjarstjórn á fundi 13.04.2021 staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum og hafnar erindinu. Málsaðilum var tilkynnt um lok máls í bréfi dags. 20.04.2021og málinu í kjölfarð lokað.

Nýtt erindi um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni ásamt samþykki frá lóðarhafa var lagt fram á fundi skipulagsráðs 30.05.2022.

> Lagt fram erindi RCDP Arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 12. maí 2022, óskað er eftir því að heimilt verði að skipta lóðinni í 7 lóðir. Lóðin er 7088 m² og yrði hver lóð um 1000 m². Meðfylgjandi skýringaruppdrættir.
>
> Lagt fram. Afgreiðslu frestað.

Erindi um breytta landnotkun frá Ásgeiri Erni Hlöðverssyni var lagt fram á ný á fundi skipulagsráðs 5.9.2022.

> Lögð fram að nýju fyrirspurn RCDP Arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 12. maí 2022 um breytta landnotkun á lóðinni að Vatnsendabletti 1B. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin á opnu svæði OP-5.19. Í breytingunni felst að landnotkun breytist úr opnu svæði í íbúðarsvæði. Í fyrirspurninni er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipti upp í sjö smærri lóðir og heimilt verði að reisa eina í búð að hámarki 325 m² á hverri lóð. Aðkoma að lóðunum verði sameiginleg og frá Kríunesvegi og Vatnsendabletti. Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var afgreiðslu frestað. Þá lögð fram breytt fyrirspurn dags. 2. september 2022. þar sem aðkoma að lóðum er breytt sem og fyrirkomulagi sameignarlóðar. Þá er fyrirkomulag fráveitu á svæðinu endurskoðað. Jafnframt lögð fram umsögn deildarstjóra framkvæmdadeildar dags. 29. ágúst 2022
>
> Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Forsendur

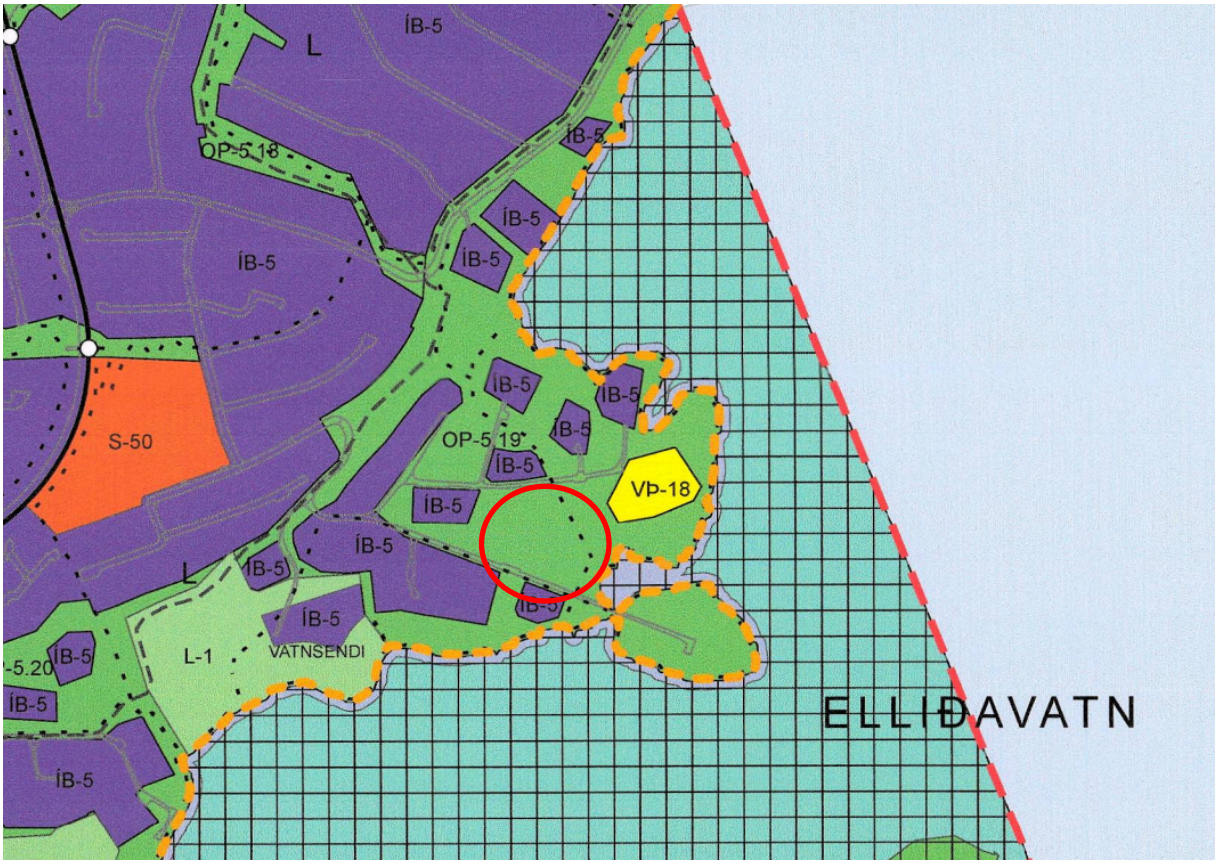
Aðalskipulag 2019-2040– Forsendur

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin Vatnsendablettur 1b staðsett á opnu svæði **OP-519** Elliðavatnssvæði. Á aðalskipulagsuppdrættinum er einnig gert ráð fyrir göngu- og/eða hjólaleið við lóðina.

Elliðavatn er s*kilgreint sem hverfisverndað svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægis 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. Stærð: 92,11 ha.*

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Deiliskipulag – Forsendur

Í gildi er deilisikpulagið fyrir hverfið *„Milli vatns og vegar“* dags 08.05.2001. Ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á umræddu svæði. 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“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Í skipulagssjá Skipulagsstofnunar má sjá að skráðar eru 11 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	Ferðaþjónsta.....
10.Vatnsendi, Kríunes, samþykkt 27.6.2017	Ferðaþjónusta.....
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.

Á fundi skipulagsráðs 19.09.2022 var tekin fyrir fyrirspurn lóðarhafa Kríuness v. Vatnsendablett um breytt deiliskipulag. Hluti byggingarreits fór í opið svæði sem skilgreint er í aðalskipulagi Kópavogs. Skipulagsráð leit neikvætt á framlagða fyrirspurn þar sem fyrirhuguð nýting samræmist ekki að öllu leyti skilgreindri landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, OP-5.19 og ákvæðum hverfisverndarsvæðis Elliðavatns HV-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3) Umsögn skipulagsdeildar

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.“

Það er stefna í aðalskipulagi Kópavogs og heimsmarkmiðum sameinuðu þjóðanna að viðhalda opnum svæðum og gera aðgengi betra fyrir almenning að grænum svæðum allmennt í Kópavogi. Strönd Elliðavatns býður upp á mikla útivistamöguleika.

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.

Breytt landnotkun á þessu svæði samræmist ekki skilgreindri landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, OP-5.19 og ákvæðum hverfisverndarsvæðis Elliðavatns HV-1.

Útfrá ofannefndu er það mat skipulagsdeildar að ekki eigi að leyfa breyta landnotkun á lóðinni heldur eigi lóðin að vera áfram grænt opið svæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026