

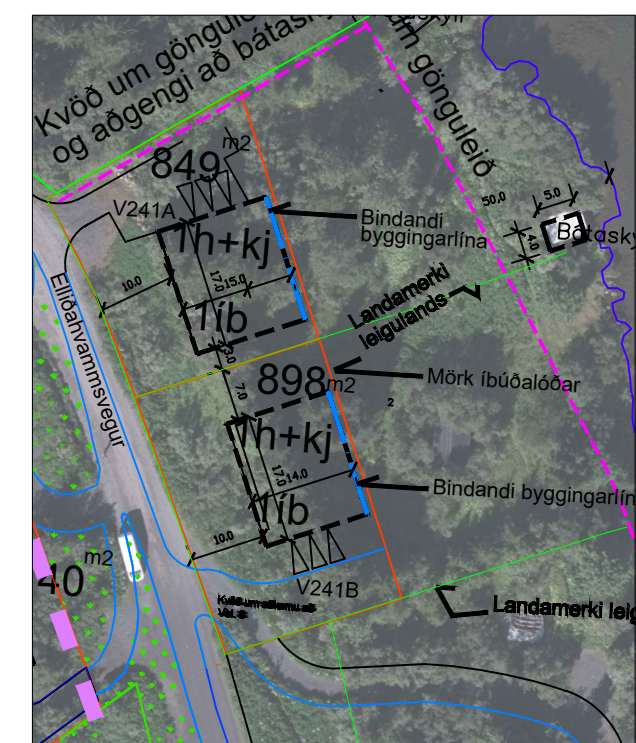


S: Bæjarstjórn 2023 Kórur-Hvörf-Hringið/HVÖRF-mill Vatns Og Vegar 2112910 Vatnsendablettur 241A - Breytt Deiliskipulag 02 Breyting Á Deiliskipulagi: Gíðar Útgáfur CAD Og PDF/Vatnsendablettur 241A Breytt Deiliskipulag Maí 2025.dwg

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI KYNNINGUPPDRÁTTUR

Kópavogi, 19. maí 2025

Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi



Skýringarmynd - Tillaga með loftmynd í mkv. 1:1000

VATNSENDI - SVÆÐIÐ MILLI VATNS OG VEGAR Vatnsendablettur 241A

Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulags- og umhverfisráðs nr. 8, dags. 19. maí 2025 ONE / 2112910

Greinargerð: Almennt er vísað í gildandi deiliskipulag, Vatnsendi, svæði milli vatns og vegar samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 8. maí 2001. Í skilmálum og greinargerð deiliskipulagsins kveður m.a. á um forsendur og markmið deiliskipulagsins og nánari útfærslu á skilmálum. Landnotkun er skilgreind í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem íbúðarbyggð, ÍB-5.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Forsendur fyrir breytingunni: Breytingin er liður í endurgjaldi Kópavogsbæjar í eignamámsmámi sbr. 2.2.6 gr. eignamámsáttar Kópavogsbæjar og Þorsteins Hjaltested dags 30. janúar 2007. Í gildandi deiliskipulagi og í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Elliðavatn skilgreint sem hverfisverndað (bæjarverndað) svæði. Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belt sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Er því gerð tillaga þar sem lóð og byggingarreitur eru færðir fjær Elliðavatni og nær Elliðahvamsvegi. Ekki er gert ráð fyrir sumarbústöðum á svæðinu og skal fjarlægja núverandi bústaði þegar íbúðarhús verða byggð á lóðum frá einstökum leigulöndum.

Aðkoma og umferð: Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður um Elliðahvamsveg. Kvöð er um aðkomu að lóð Vatnsendabletts 8 í gegnum lóð Vatnsendabletts 241B.

Gönguleiðir: Kvaðir eru um gönguleiðir að og meðfram Elliðavatni og um aðgengi að bátaskýli eru sýndar á skipulagsuppdrættinum.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins.

Fornleifarvernd: Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finndi skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

Að öðru leyti er vísað til greinargerðar gildandi deiliskipulags fyrir þau atriði sem ekki taka breytingum.

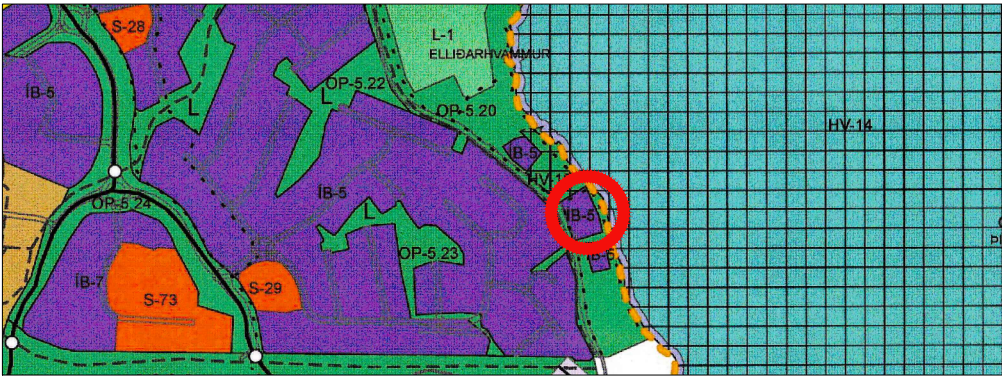
Gildandi skilmálar deiliskipulags: Skilmálar nýbygginga. Íbúðarhús á svæðinu mega vera á einni til tveim hæðum. Hámarksgrunnflöt bygginga á lóð má vera 260 m² en hámarksflatarmál 350 m².

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Breytingin nær einungis til lóðarinnar Vatnsendablettur 241A og 241B. Í breytingunni felst að afmörkun leigulands og lóðarmörkum 1500 m² lóðar er breytt og lóð skipt upp í tvær lóðir sem eru 849 m² (Vbl. 241A) og 898 m² (Vbl. 241B) að stærð með sitt hvoru húsinu á lóð sem er með bundinni byggingarlínu í 44 metra fjarlægð frá Elliðavatni sem er sýnd sem blá brotalína á uppdrætti. Byggingarreitur færast 7m til vesturs, nær Elliðahvamsvegi og stækka til norðurs og suðurs. Landinu er skipt upp í tvö leigulönd, Vatnsendablett 241A sem verður um 2000 m² að flatarmáli með 15x17 m byggingarreit, hámarksgrunnflöt húss 250 m² og hámarksflatarmál 400 m² og Vatnsendablett 241B sem verður um 2100 m² að flatarmáli með 14x17 m byggingarreit, hámarksgrunnflöt 235 m² og hámarksflatarmál 400 m². Heimilt er að byggja eitt hús á lóð sem er ein hæð og kjallari. Hámarkshæð húsa er 6.5 metrar frá kjallara og 3.8 metrar frá fyrstu hæð. Miðað er við 3 bílastæði á lóð og bílageymslu í kjallara. Ein íbúð er heimiluo á lóð.

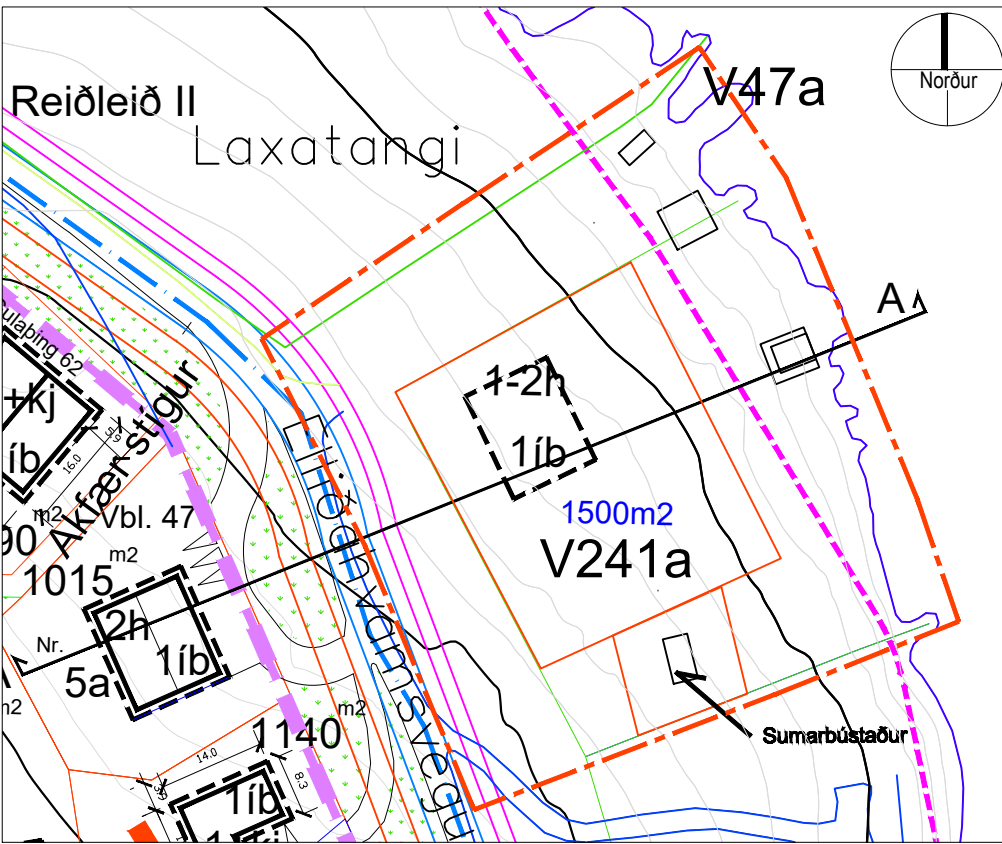
- Skýringar**
- Byggingarreitur
 - Mörk breytinga
 - Afmörkun deiliskipulags
 - Lóðarmörk
 - Bindandi byggingarlína
 - Flatarmál lóða
 - Fjöldi hæða og kjallari
 - Opið óbyggt svæði
 - Reiðleið
 - Göngustígur
 - Kvöð um gönguleið og aðgengi að bátaskýli
 - Gömul landamerki leigulands / gírdingar



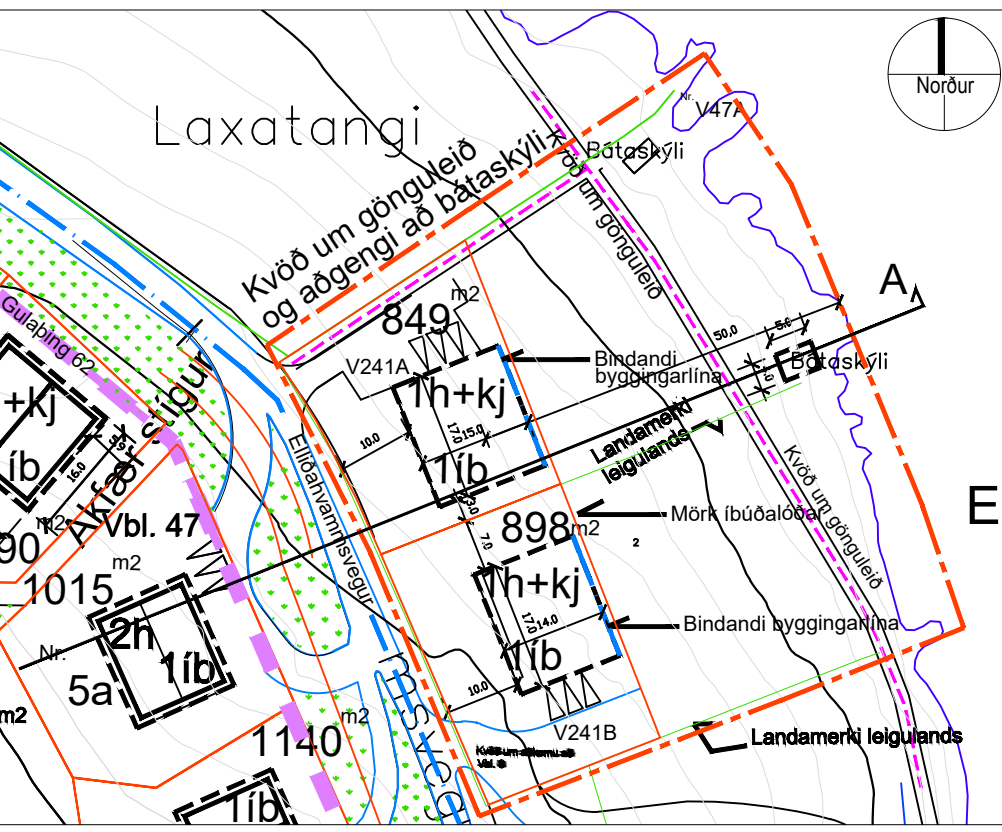
Skýringarmynd - Tölvugerð mynd séð frá Guláþingi 62 til austurs



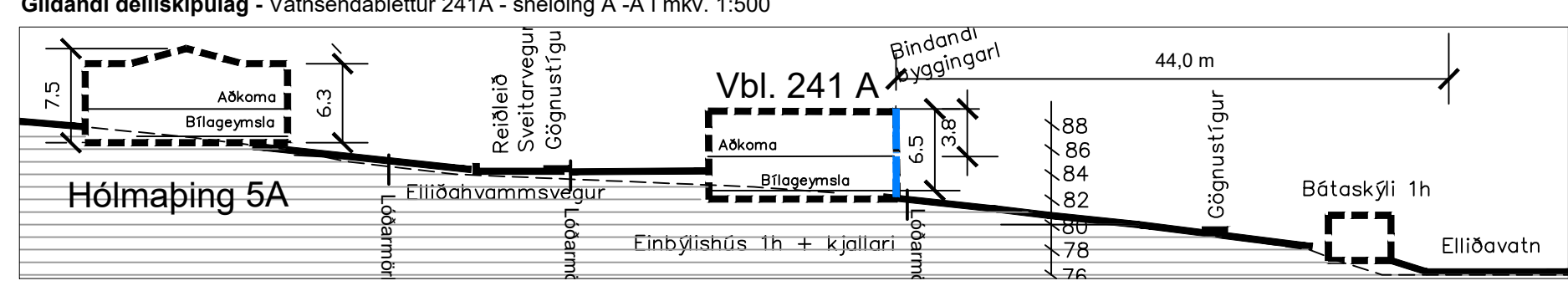
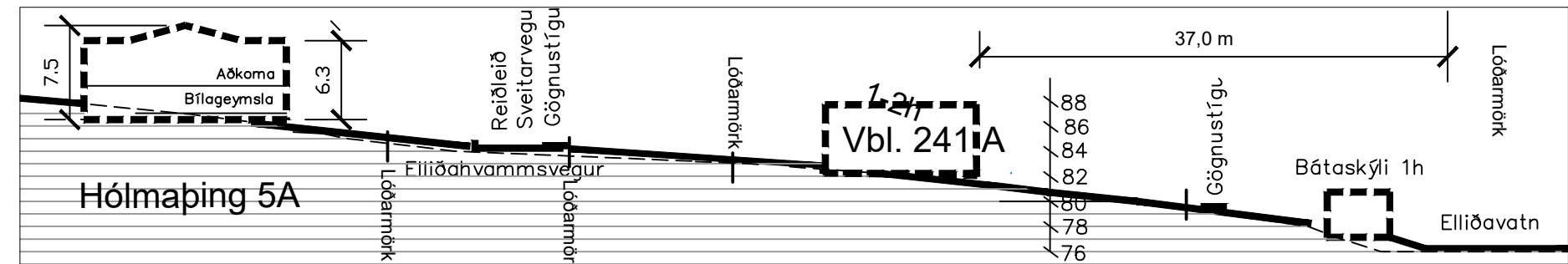
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samp. í Bæjarstjórn 28/5 2021. Staðf. 28/12 2021- birt í b-deild 30/12 2021



Hluti úr gildandi deiliskipul. Vatnsendi, milli vatns og vegar: Vatnsendablettur 241A í mkv. 1:1000. Samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001 með síðari breytingum



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Vatnsendablettur 241A í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Vatnsendablettur 241A - sneiðing A -A í mkv. 1:500