

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Sveitarfélagsmörk í þéttbýli og upplandi Kópavogs

Lýsing á skipulagsverkefni

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Núgildandi stefna	2
3. Tengsl við aðrar áætlanir	5
4. Breytingar	5
4.1. Forsendur og markmið	5
4.2. Breytingar	5
4.2.1. Sveitarfélagsmörk í þéttbýli.....	5
4.2.2. Sveitarfélagsmörk í upplandi Kópavogs	6
4.2.3. Skipulagi frestað	7
5. Samráð og kynning	8
6. Tímaferill	9

Mynd 2-1. Myndin sýnir lögsögumörk Kópavogs eins og þau eru skilgreind í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.	2
Mynd 2-2. Myndin sýnir þjóðlendulínu á höfuðborgarsvæðinu og afrétt Seltjarnarneshrepps hins forna sem nú tilheyrir Kópavogi.	4
Mynd 4-1. Myndin sýnir breytingu á sveitarfélagsmörkum Kópavogs og Garðabæjar við Kjóavelli. Rauða línan sýnir stækkun bæjarlands Kópavogs	6
Mynd 4-2. Þjóðlendulínur innan lögsögumarka Kópavogs og breytt sveitarfélagamörk. Land innan rauðu brotalínunnar verður nú skilgreint innan lögsögumarka Kópavogs.....	7
Mynd 4-3. Landnotkun á Sandskeiði skv. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs þar sem skipulagi er frestað. Breyting gerir ráð fyrir að afturkalla frestun og skilgreina landnotkun á svæðinu.	8

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða fimmtu breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. Lögð er hér fram lýsing á skipulagsverkefni en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari. Fjallað er um fyrirhugaðar breytingar í kafla 4.

2. Núgildandi stefna

Skipulagssvæði aðalskipulags Kópavogs er allt land (vatn og sjávarsvæði) innan stjórnsýslumarka bæjarfélagsins og nær það til 8,167 ha lands og nefnist lögsögumörk. Heimalandið (þ.e. vestan Elliðaavatns) er 1,685 ha að stærð, nær frá Kársnesi í vestri að lögsögumörkum Kópavogs og Reykjavíkur og Heiðmerkurgirðingu í austri. Stærstur hluti heimalandsins er þegar byggður.

Austan Heiðmerkur eru tvö aðskilin svæði sem tilheyra lögsögu Kópavogs. Syðra svæðið 2,960 ha að flatarmáli nær frá Heiðmörk að mörkum Ölfuss í Árnessýslu. Nyrðra svæðið 3,380 ha nær frá Hólmsá við Gunnarshólma yfir Lækjabotna og Sandskeið suður undir Rauðuhnjúka í Bláfjöllum og af Vífilsfelli norður á móts við Lyklafell.



Mynd 2-1. Myndin sýnir lögsögumörk Kópavogs eins og þau eru skilgreind í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Árið 2012 nýttust rúm 37% heimalandsins sem byggingarland og yfir helmingur fyrir óbyggð og opin svæði til sérstakra nota. Á næsta skipulagstímabili er áætlað að nýting heimalandsins breytist þannig að rúm 40 % heimalands verði nýtt sem byggingarland.

Kópavogshreppur fékk kaupstaðarréttindi með lögum nr. 30 frá 11. maí 1955. Í 1. gr. laganna segir að „Kópavogskaupstaður nái yfir allan Kópavogshrepp.“ Hann var skilgreindur sem sá hluti Seltjarnarneshrepps hins forna sem er sunnan og austan Reykjavíkur. Kópavogsbær á nær allt land innan heimalandsins en um 6% eða um 90 ha eru enn ýmist í eigu ríkisins eða einkaaðila.

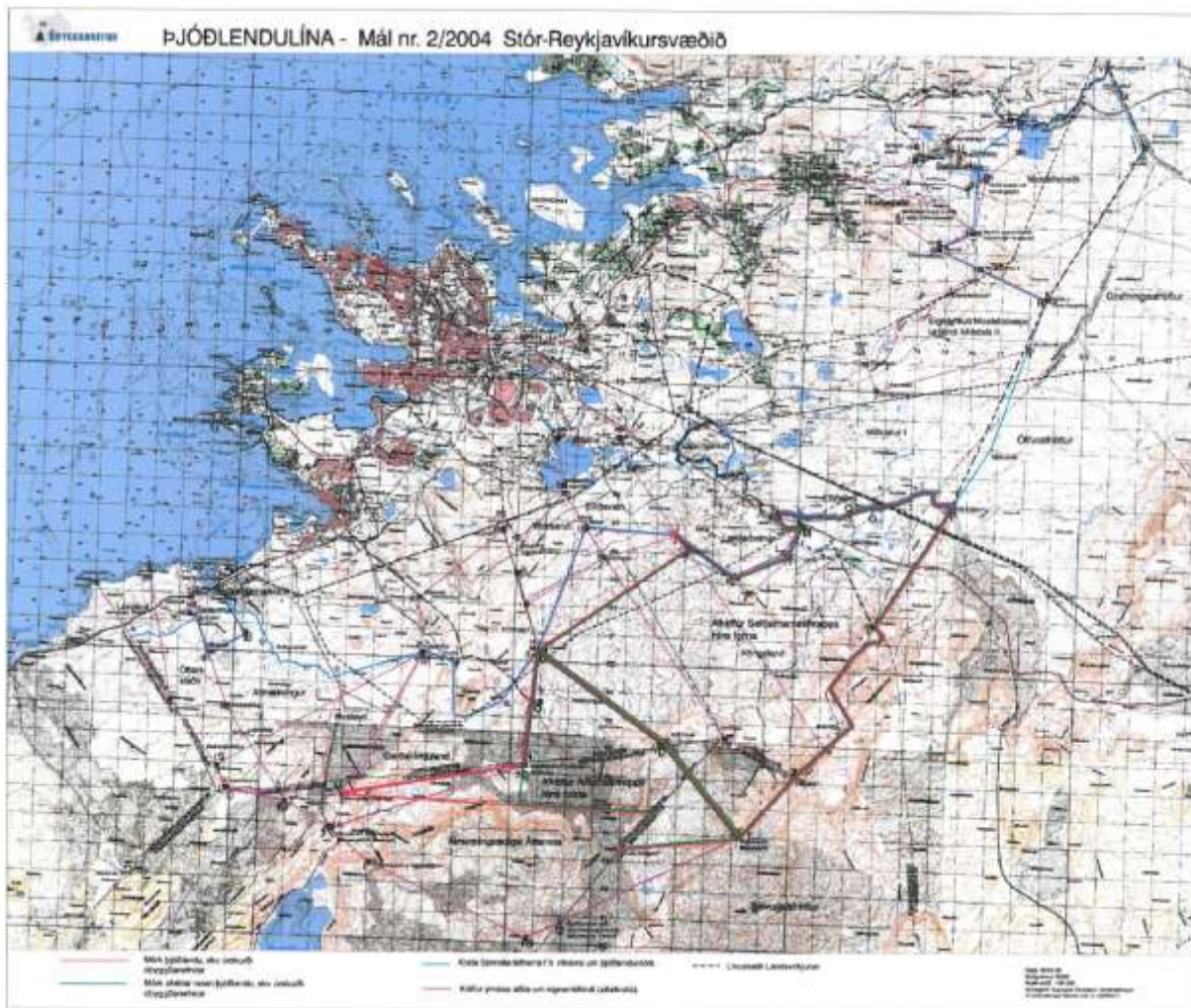
Undanfarin ár hefur Kópavogsbær verið að eignast jörðina Vatnsenda. Í byrjun árs 2007 var stór hluti hennar tekinn eignarnámi, þ.e. Vatnsendahlíð og Vatnsendaheiði að lögsögumörkum Kópavogs og Garðabæjar annars vegar og hins vegar að lögsögumörkum Kópavogs og Reykjavíkur. Innan heimalandsins er svæðið næst Elliðavatni í eigu Vatnsenda, þ.e. norðan og vestan vatnsins, á svæðinu milli Vatns og vegar svo og sunnar Vatnsvíkur á um 35 ha svæði.

Kópavogstún er að hluta í eigu ríkisins en árið 2003 eignaðist Kópavogsbær 13,5 ha af landinu en ríkið hélt eftir rúmum 3 ha. Í dag eru þar ýmsar stofnanir á vegum ríkisins s.s. þjónustuíbúðir fyrir aldraða, líknar-, dag og göngudeild og fleira.

Vatnsendahvarf og hluti Rjúpnahæðar voru í eigu ríkisins en árið 2001 keypti Kópavogsbær hluta landsins. Um 7,5 ha efst á Vatnsendahvarfi eru nú í eigu ríkisins. Svæði sunnan Smáralindar er að hluta í einkaeign sömuleiðis kollur Nónhæðar. Í upplandi Kópavogs eru tvær landbúnaðarjarðir í einkaeigu, Gunnarshólmi og Geirland, ásamt nokkrum smáspildum í Lækjarbotnum.

Innan lögsögumarka Kópavogs er skilgreind þjóðlenda skv. úrskurði óbyggðanefndar frá 5. október 2012. Landið sem um ræðir er afréttur Seltjarnarneshrepps hins forna, nú Kópavogsbæjar, sjá mynd 2-2.

Skilgreining þjóðlendunnar er skv. úrskurði óbyggðanefndar í máli nr. 2/2004 og dómi Hæstaréttar í máli nr. 685/2008: „Frá Sýslusteinum austan Lyklafells eftir árfarvegi Lyklafellsárinnar fyrir sunnan Lyklafell og niður í Nautapoll. Úr Nautapollu meðfram heiðarbrún í vatnsfarveginn við norðurenda Vatna- ássins. Úr því ræður norðurkvísl Lyklafellsárinnar þangað til hún fellu í Fossvallaá. Syðsta kvíslin af Fossvallaám frá Lækjarmóti, sem rennur frá bænum, ræður upp að þúfu, sem stendur í Holtstanga fyrir neðan Neðrivötn, þaðan til útsuðurs í mógrýtisklett, með rauf í, er snýr suður, þaðan í Sandfellshnjúk [...mörk þjóðlendu og eignarlands skulu miðast við línu, sem dregin er frá Sandfellshnjúki að Markhóli]. Þaðan til norðvesturs í suðvesturhorn á Selfjalli og þaðan í Markhól. Úr Markhól í Húsfell, þaðan í Þríhnúka og áfram í Bláfjallahorn. Síðan eftir hæstu tindum Bláfjalla í stöpul á Vífilfellu. Þaðan í fyrrgreindan Sýslustein“.



Mynd 2-2. Myndin sýnir þjóðlendlínu á höfuðborgarsvæðinu og afrétt Seltjarnarneshrepps hins forna sem nú tilheyrir Kópavogi.

Sunnan Elliðavatns er hluti landnotkunar aðalskipulagsins frestað. Tekur sú ákvörðun til 35 ha svæði sunnan Vatnsvíkur þar sem óvissa ríkir um landnotkun á svæðinu. Svæðið er auðkennt með hvítu tákni á þéttbýlisuppdrættinum. Í bréfi Skipulagsstofnunar til Kópavogsbæjar, dags. 5. júlí 2013, er m.a. bent á þá staðreynd að ágreiningur sé um sveitarfélagamörk milli Kópavogsbæjar og Mosfellsbæjar norðan Sandskeiðs. Vísað er til þess að aðalskipulagi Mosfellsbæjar á ágreiningssvæðinu hafi verið frestað á sínum tíma. Jafnframt er bent á að óbyggðanefnd hafi nú til meðferðar ágreining um lögsögumörk á svæðinu. Leggur því Skipulagsstofnun til að Kópavogsbær óski eftir því við ráðherra að skipulagi á ágreiningssvæðinu verði frestað, sbr. 33. gr. skipulagslaga. Kópavogsbær vill áréttta að hann telur engan vafa ríkja um lögsögumörk Kópavogsbæjar gagnvart Mosfellsbæ. Óumdeilt er að afréttur Seltjarnarneshrepps hins forna tilheyrir Kópavogi, en afmörkun afréttarins leiðir m.a. af úrskurði óbyggðanefndar í máli nr. 4/2004. Sú niðurstaða var staðfest af Hæstarétti í máli nr. 685/2008. Um nánari rökstuðning fyrir sjónarmiðum Kópavogs vísast til meðfylgjandi bréfs bæjarins til Skipulagsstofnunar, dags. 27. mars 2013. Þrátt fyrir að Kópavogsbær telji sveitarfélagsmörk milli Kópavogs og Mosfellsbæjar vera skýr, samþykkti bæjarráð 25. júlí 2013 að verða við ábendingu Skipulagsstofnunar og óskaði eftir frestun á aðalskipulaginu á ágreiningssvæðinu. Á aðalskipulagsuppdrætti (sveitarfélagsuppdrætti) munu hins vegar verða sýnd sveitarfélagsmörk eins og Kópavogsbær telur að þau séu en ágreiningssvæðið auðkennt með hvítum

lit og skipulagi frestað (sjá ennfremur kafli 1.9.4 Þjóðlendur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024).

Í breytingunni mun því landamerkjalinna Kópavogs breytast í samræmi við þjóðlendulínu og landnotkun verða skilgreind innan nýrra marka.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Ein af ástæðum breytingar á aðalskipulagi Kópavogs er ósamræmi landamerkja við aðliggjandi sveitarfélög. Breytingin kallar mögulega á breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar sem er í endurskoðun og mun ný lega verða sýnd í endurskoðuðu aðalskipulagi Garðabæjar. Breytingin mun einnig kalla á breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

4. Breytingar

4.1.Forsendur og markmið

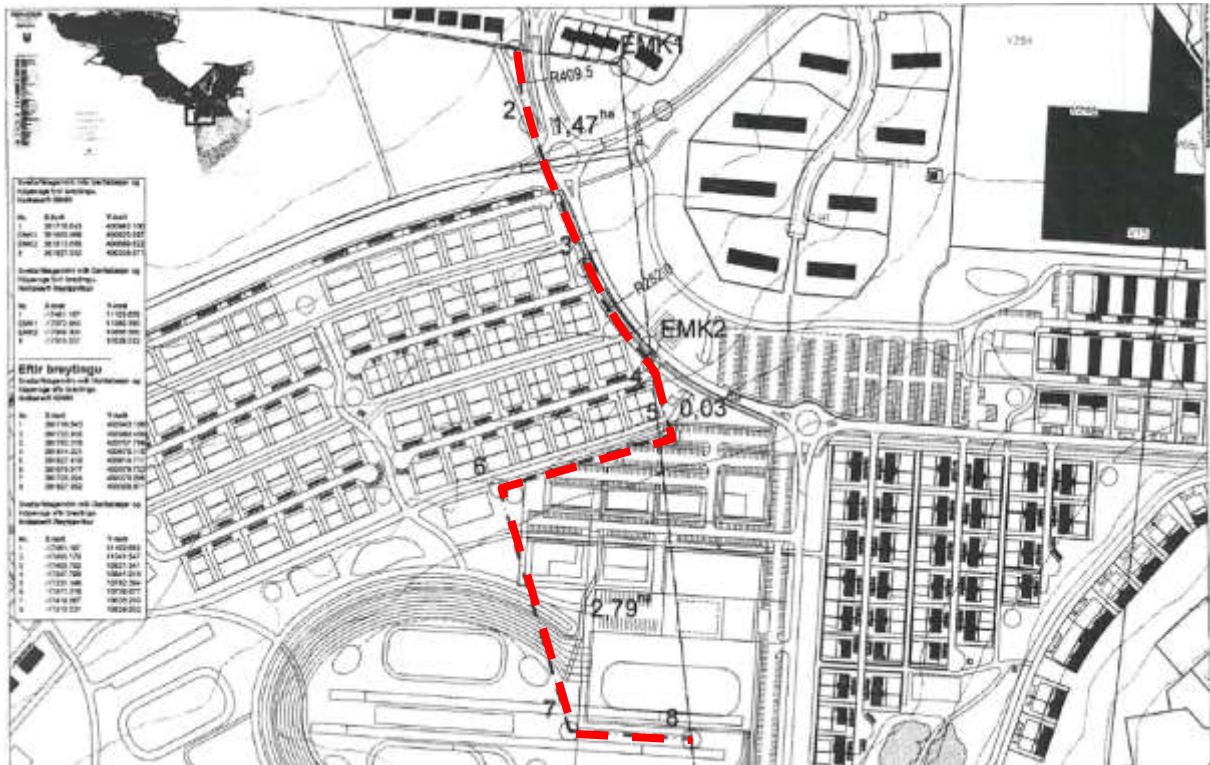
Meginmarkmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag.

4.2.Breytingar

Breyting á aðalskipulagi er í nokkrum liðum og eftirfarandi er upptalning á þeim breytingum sem verða til umfjöllunar:

4.2.1. Sveitarfélagsmörk í þéttbýli

Sveitarfélagsmörk Kópavogs og Garðabæjar á Kjóavöllum verður breytt í samræmi við samkomulag á milli þessara tveggja sveitarfélaga. Varðandi samþykkt um breytt sveitarfélagamörk Garðabæjar og Kópavogs á Kjóavöllum, janúar 2013. Á fundi bæjarstjórnar 20. desember 2012 var eftirfarandi bókað. Bæjarstjórn samþykkir samning við Kópavogsbæ um breytingu á staðarmörkum sveitarfélaganna. Sveitarfélagsmörk Garðabæjar og Kópavogs flytjast til vesturs í suður Vatnsenda á Kjóavelli. Tengibraut í norðurhluta Kjóavalla og lóð reiðhallar Kjóavalla fellur inn í land Kópavogs. Land Kópavogs stækkar við þessa breytingu um 1,47 ha og 2,79 ha til vesturs en minnkar um 0,03 ha til austurs á svæði Kjóavalla. Kópavogur stækkar um 4,23 ha land Garðabæjar minnkar sem um nemur. Einnig breytast lögsögumörk milli Reykjavíkur og Kópavogs við Blesugróf (Smiðjuhverfi).



Mynd 4-1. Myndin sýnir breytingu á sveitarfélagsmörkum Kópavogs og Garðabæjar við Kjóavelli. Rauða línan sýnir stækkun bæjarlands Kópavogs

4.2.2. Sveitarfélagsmörk í upplandi Kópavogs

Sveitarfélagamörk í upplandi Kópavogs breytast til samræmis við þjóðlendulínu og eignarhald Kópavogs sbr. mynd 2-2. Svæðið sem skilgreint var sem afréttur Seltjarnarneshrepps hins forna verður skv. breytingunni innan lands Kópavogsbæjar og stækkar land Kópavogs sem því nemur. Einnig breytast lögsögumörk milli Reykjavíkur og Kópavogs á brunnsvæði Vatnsendakrika.



Mynd 4-2. Þjóðlendlínur innan lögsögumarka Kópavogs og breytt sveitarfélagamörk. Land innan rauðu brotalínunnar verður nú skilgreint innan lögsögumarka Kópavogs.

4.2.3. Skipulagi frestað

4.2.3.1. Sandskeið

Þann 20. júní 2014 úrskurðaði Óbyggðanefnd (mál nr. S-1/2011) að afréttur Seltjarnarneshrepps hins forna sé innan staðarmarka Kópavogsbæjar. Um er að ræða svokallað staðamarkamál. Svæðið, sem er svokölluð þjóðlenda, nær m.a. yfir Sandskeið, en bæði Kópavogsbær og Reykjavíkurborg kröfðust þess að svæðinu yrði í heild sinni skipað innan sinna staðarmarka. Mosfellsbær gerði jafnframt kröfu til Sandskeiðs. Fallist var á kröfur Kópavogsbæjar í málinu og felur úrskurðurinn í sér að Kópavogur fari með lögsögu á svæðinu, en í henni felst m.a. skipulagsvald.

Afréttur Seltjarnarneshrepps hins forna nær yfir eftirfarandi svæði samkvæmt úrskurðinum:

Frá Sýslusteinum austan Lyklafells eftir árfarvegi Lyklafellsárinnar fyrir sunnan Lyklafell og niður í Nautapoll. Úr Nautapoll meðfram heiðarbrún í vatnsfarveginn við norðurenda Vatna-ássins. Úr því ræður norðurkvísl Lyklafellsárinnar þangað til hún fellur í Fossvallaá. Syðsta kvíslin af Fossvallaám frá Lækjarmóti, sem rennur frá bænum, ræður upp að þúfu, sem stendur í Holtstanga fyrir neðan Neðrivötn, þaðan til útsuðurs í mógrýtisklett, með rauð í, er snýr suður og þaðan í Sandfellshnjúk. Frá Sandfellshnjúki er farið til norðvesturs í Markhól. Úr Markhól í Húsfell, þaðan í Þríhjúka og áfram í Bláfjallahorn. Síðan eftir hæstu tindum Bláfjalla í stöpul á Vífilsfelli. Þaðan í fyrrgreindan Sýslustein.

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint með orðunum *Skipulagi frestað* og sýnt á sveitarfélagsupprætti sem hvítt svæði þ.e. landnotkun þess er ekki skilgreind að öðru leyti en því að vatnsvernd á svæðinu er tilgreint. Með tilvísni í ofangreindan úrskurð Óbyggðanefndar er í

6. Tímaferill

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í sveitarstjórn. Áætlaður tími: Mars 2016.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila mars 2016.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: mars 2016.
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: apríl-júní 2016.
5. Tillaga kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Áætlaður tími júní-júlí 2016.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: ágúst-september 2016.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.