

## Nýtt deiliskipulag Vatnsendahvarfs Tillaga febrúar 2023 ásamt fylgigögnum



# Vatnsendahvarf deiliskipulag

Greinargerð – tillaga til auglýsingar



Uppfærð tillaga 20.02.2023



## **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bærarstjórn Kópavogsbæjar xx.xx.xxxx.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá xx.xx.xxxx til og með xx.xx.xxxx með athugasemdafresti til xx.xx.xxxx.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2023.

---

Bærarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur uppfærðir 20.02.2023



## Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR .....	2	4.4	Hljóðvist.....	32
1 Inngangur .....	4	4.5	Almenningsrými.....	32
1.1 Almennt.....	4	4.6	Gróður .....	39
1.2 Deiliskipulag og gögn.....	4	4.7	Veitur, lagnir og ofanvatn.....	41
1.3 Markmið skipulagsgerðar .....	6	4.8	Grenndargámar .....	42
2 Forsendur .....	8	4.9	Dreifistöðvar rafmagns.....	43
2.1 Staðhættir og umhverfi .....	8	4.10	Byggingar og lóðir .....	43
2.2 Veðurfar .....	8	5 Sérákvæði: .....	50	
2.3 Jarðfræði .....	8	5.1	Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun .....	50
2.4 Fuglalíf og gróðurfar .....	9	5.2	Einbýlishús .....	52
2.5 Minjar .....	10	5.3	Parhús.....	57
2.6 Samgöngur.....	11	5.4	Raðhús.....	65
2.7 Hljóðvist.....	11	5.5	Klasahús.....	71
2.8 Veitur og lagnir .....	12	5.7	Fjölbýlishús .....	77
2.9 Hindranafletir flugvalla .....	12	5.8	Leik- og grunnskóli.....	85
2.10 Heimsmarkmið .....	13	5.9	Búsetukjarni.....	87
3 Tengsl við aðrar áætlanir .....	14	5.10	Fjarskiptamastur og útsýnisreitur.....	88
3.1 Aðalskipulag .....	14	5.11	Dreifistöðvar rafmagns .....	89
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	18	6 Samantekt umhverfisskýrslu .....	90	
3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022.....	18	7 Skipulagsferli og samráð .....	92	
4 Almennir skilmálar .....	20	7.1	Umsagnaraðilar .....	92
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur .....	20	7.2	Þróun tillögu í samráðferli .....	93
4.2 Áfangaskipting .....	26	8 Skipulagsuppdrættir .....	94	
4.3 Samgöngur.....	26			



# 1 Inngangur

## 1.1 Almenn

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt af bæjarstjórn í september 2021. Samhliða vinnu við gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til, m.a. til þess að bregðast við ábendingum og umsögnum sem bárust við forkynningu á deiliskipulagstillögunni.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Einnig er gert ráð fyrir opnu svæði, samfélagsþjónustu og heimild er fyrir verslun og þjónustu innan íbúðarreits. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulags Kópavogs og fellur m.a. að markmiðum um fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta.

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfs var auglýst í apríl 2021.

Samhliða gerð deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.

## 1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:2.000, skýringarupprætti í mkv. 1:2.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

### 1.2.1 Fylgigögn

Samhliða skipulagsvinnuna voru unnar ýmsar greiningar og skýrslur til grundvallar ákvarðanatöku, þær eru:

- *Umhverfismatskýrsla, breyting á aðalskipulagi Kópavogs Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf deiliskipulag, EFLA verkfræðistofa*
- *Áhættumat vegna loftslagsbreytinga, EFLA verkfræðistofa*
- *Hljóðvistarútreikningar, VSÓ ráðgjöf*
- *Umferðagreining Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi, minnisblað, VSÓ ráðgjöf*
- *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar, Náttúrufræðistofnun Íslands*
- *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf, EFLA verkfræðistofa*
- *Mat á þjónusturýmd – Vatnsendahvarf, minnisblað, VSÓ ráðgjöf*
- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi, Fornleifafræðistofan*
- *Vatnsendahæð – ofanvatnslausnir, EFLA verkfræðistofa*
- *Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi Blátoppu, Garðyrkjustjóri Kópavogs*



- *Húsakönnun Vatnsendahvarf*, Nordic office of Architecture

### 1.2.2 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu.

### 1.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga, viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

### 1.2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna tveggja til þriggja hæða.

### 1.2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

### 1.2.6 Byggingaáform

Áður en aðalteikningar fjölbýlis- og klasahúsa eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.



### 1.3 Markmið skipulagsgerðar

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið aðalskipulags Kópavogs.

Með uppbyggingu í Vatnsendahvarfi er stutt við betri nýtingu á núverandi innviðum svo sem gatnakerfi, veitukerfi, og samfélagslegum innviðum og almannaþjónustu.

Á svæðinu er gert ráð fyrir sérbýli, einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum ásamt klasabyggingum og minni fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum auk kjallara.

Alls er gert ráð fyrir um 500 íbúðareiningum á svæðinu.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi fyrir ólíka hópa.

Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð styðja við frekari uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Í hverfinu og við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir leik- og gunnskóla, verslunar- og þjónustusvæði og opnu svæði. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum og er áætlað hlutfall íbúða í fjölbýli 60-70% og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%.





Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið





## 2 Forsendur

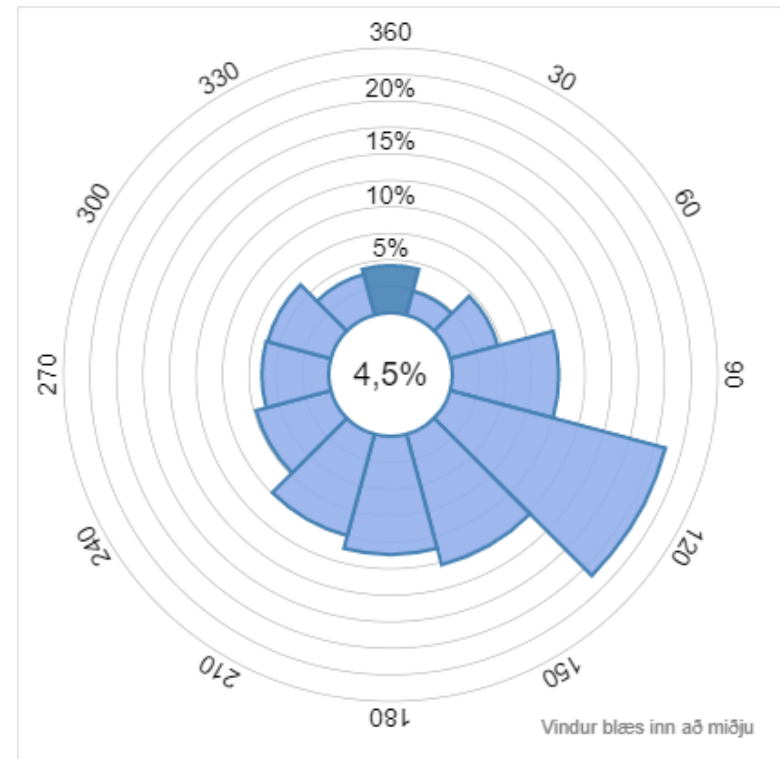
### 2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 29 ha og liggur að mörkum Reykjavíkur, Kórahverfis og Hvörfum í Vatnsenda. Vatnendahvarfið liggur hæst 146 m.y.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er að mestu aflíðandi og nær óbyggt, utan fjarskiptamastra og tilheyrandi mannvirkja. Hluti eldri mannvirkja á svæðinu s.s. gamla útvarpshúsið, hafa vikið á undanförunum misserum. Eftir stendur ein bygging sem hýsir starfsemi Mílu, gert er ráð fyrir að hún víki samhliða uppbyggingu á svæðinu.

Í nálægð við skipulagssvæðið er að finna margvíslega þjónustu og samfélagslega innviði, þar má nefna íþróttasvæði Kórsins, útvistarsvæði við Elliðavatn, Guðmundarlund og fjölbreytta verslun og þjónustu s.s. dagvöruverslanir, apótek, bakarí, kaffihús og líkamsræktarstöðvar.

### 2.2 Veðurfar

Skipulagssvæðið er mjög berskjaldað fyrir veðri og vindum þar sem það er staðsett í mikilli hæð yfir sjávarmáli eða 146 m.y.s. Ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar áttir eins og sjá má á meðfylgjandi vindrós.



Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. Heimild: Veðurstofa Íslands.

### 2.3 Jarðfræði

Samhliða skipulagsvinnunni var unnin jarðtækniskýrsla af verkfræðistofunni EFLU, *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf*, þar er gerð grein fyrir jarðtæknilegum aðstæðum og hönnunarforsendum. Í skýrslunni kemur m.a. fram að aðstæður á svæðinu séu fremur einsleitar hvað varðar jarðlagaskipan. Þéttur jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi

innan svæðisins en ofan á honum er misþykkt lag af lífrænni fokmold. Þéttur jökulruðningur kann að torvelda innsig yfirborðsvatns á svæðinu sem hefur afgerandi áhrif á notkun svokallaðra blágrænna ofanvatnslausna.

## 2.4 Fuglalíf og gróðurfar

Fyrir liggur úttekt á fuglalífi og gróðurfari á Vatnsendahæð *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar* unnin af Náttúrufræðistofnun Íslands. Tún og alaskalúpína þekja svæðið að stórum hluta. Framkvæmdir munu hafa varanleg áhrif á vistgerðir mýrlendis, mólendis og graslendis. Fram kemur að blátoppa, grasategund, er í mestri hættu, en blátoppa er friðuð planta sbr. viðauka 1 um friðun æðaplanta, mosa og fléttna auglýst þann 18. nóvember 2021. Samkvæmt úttektinni er fuglalíf á svæðinu fábreytt, helst er að finna þúfutittlinga og hrossagauka sem almennt finnast í lúpínubreiðum. Allar tegundir á svæðinu eru algengar á landsvísu. Í úttektinni eru lögð til svæði sem hvatt er til verndunar á sbr. meðfylgjandi mynd.



*Blátoppa (fremst á mynd) er friðuð grasategund. Mynd og heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar“.*





Fundarstaður blátoppu og tillögur að verndun gróðurfláka samkvæmt úttekt. Heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar“.

## 2.5 Minjar

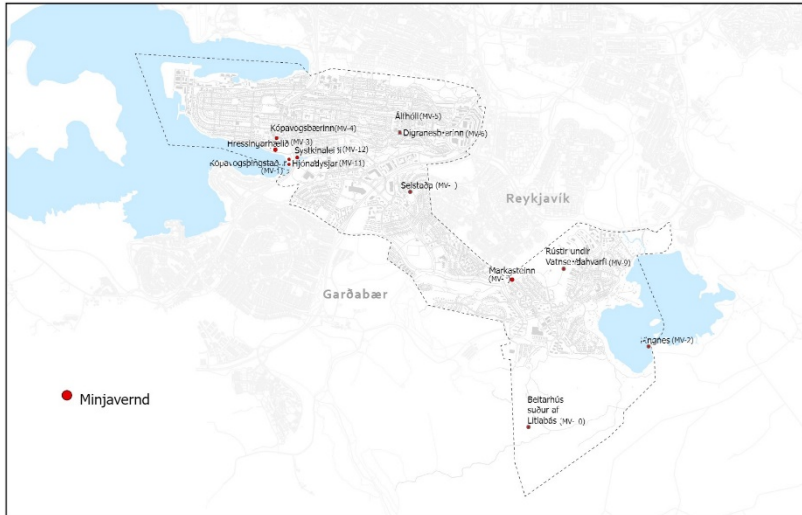
Innan skipulagssvæðisins er að finna minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda og eru þær staðsettar við Álfkonuhvarf. Um svæðið liggur einnig gömul þjóðleið, merkt á deiliskipulagsupprætti, ásamt ýmsum herminjum. Nánar er gert grein fyrir minjum í fornleiðaskráningu.



Ljósmynd af rúst, líklega beitarhús. Mynd: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi.

Á Vatnsendahæð hefur um áratugaskeið verið aðstaða fyrir útsendingar og fjarskipti sem mun víkja fyrir íbúðarbyggð. Efst á hæðinni stóð Útvarpsstöð Íslands, byggingin var rifin veturinn 2021-2022.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.

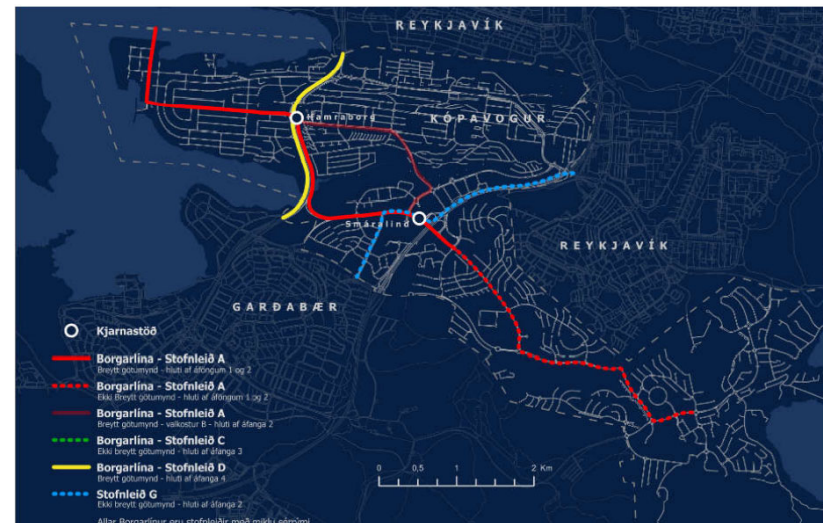


Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

## 2.6 Samgöngur

Akstursaðkoma að svæðinu í dag er um Útvarpsstöðvarveg frá Reykjavík og upp á Vatnsendahæð þar sem Útvarpsstöðin var staðsett. Tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, um Kambaveg og Turnahvarf. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi fyrir þriðja áfanga Arnarnesvegjar mun vegurinn liggja norðan við svæðið og er ráðgert að veltenging verði frá Vatnsendavegi inn á nýjan Arnarnesveg.

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu á Höfuðborgarsvæðinu er gert ráð fyrir því að í fyrstu lotu Borgarlínunnar, árið 2025, gangi leiðir frá miðborg Reykjavíkur að Vatnsenda annarsvegar og Egilshöll hins vegar. Hluti skipulagssvæðis er innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá fyrirhugaðri endastöð Borgarlínu í Vatnsenda. Strætóleiðir ganga eftir Vatnsendavegi og Rjúpnavegi.



Fyrirhuguð lega og kjarnastöðvar Borgarlínu í Kópavogi. Hluti skipulagssvæðisins er innan 10 mínútna göngufjarlægð frá endastöð Borgarlínu við Vatnsenda. Heimild: Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

## 2.7 Hljóðvist

Fyrirhugaður þriðji áfangi Arnarnesvegjar norðanvestan við skipulagssvæðis mun hafa áhrif á hljóðvist á svæðinu. Í deiliskipulagi



Arnarnesvegur er gert ráð fyrir lágum hljóðvegg eða hljóðmön milli nýs stofnstígs og vegar m.a. til þess að tryggja að hljóðstig fara ekki yfir viðmiðunarmörk.



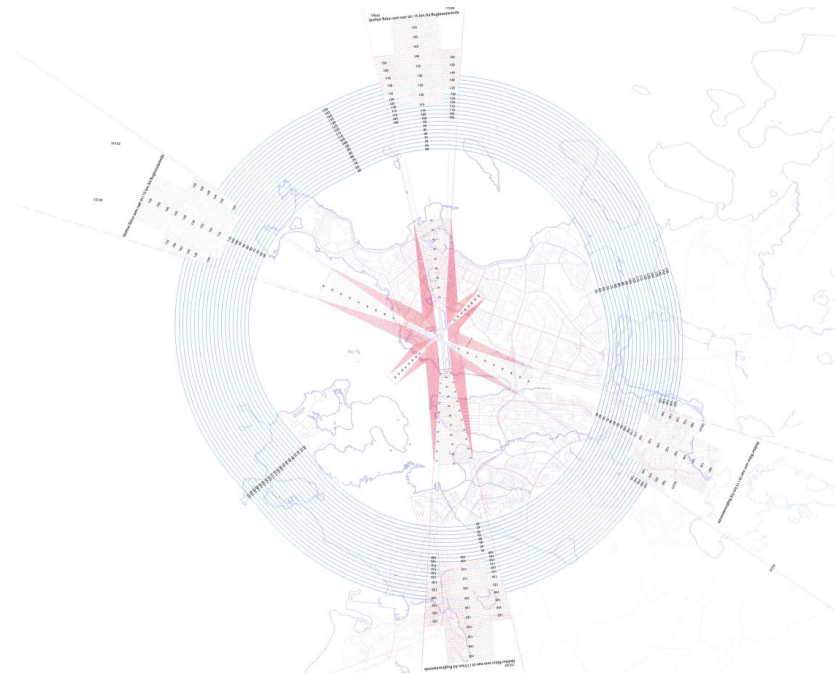
Yfirlitsmynd sýnir hljóðstig í 2m hæð yfir vegstæði Arnarnesvegur og Breiðholtsbrautur með tilkomu Arnarnesvegur. Gert er ráð fyrir lágri hljóðmön (1m) milli vegar og byggðar svo hljóðstig fari niður fyrir viðmiðunarmörk í hinni nýju byggð. Heimild: Geinargerð með skipulagi Arnarnesvegur, 3. Áfangi, frá Rjúpnavegi í Kópavogi að Breiðholtsbraut í Reykjavíkd, EFLA 2022.

## 2.8 Veitur og lagnir

Engar meginlagnir fráveitu eða vatnsveitu liggja um svæðið. Samráð skal haft við Veitur um veitukerfi, lagnir og staðsetningu spennistöðva.

## 2.9 Hindranafletir flugvalla

Hindranafletir Reykjavíkurflugvallar ná að hluta yfir land Kópavogsbæjar og er skipulagssvæðið innan hallandi hindranafleta flugvallarins. Engar byggingar né mannvirki, þ.m.t. byggingarkranar mega fara upp fyrir hindranafleti nema með samþykki samgöngustofu sbr. ákvæði loftferðalaga. Hafa skal samráð við Samgöngustofu/Isavia um hindranalýsingu bygginga og innviða og byggingarkrana á framkvæmdatíma.



Yfirlitsuppráttur skilgreindra hindranasvæða Reykjavíkurlugvallar. Heimild:  
<https://www.samgongustofa.is/um/frettir/flugfrettir/nr/364>

## 2.10 Heimsmarkmið

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu í aðalskipulagi m.a. um byggð, umhverfi og samfélag.

Helstu heimsmarkmið sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs eru:

- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
  - 11.1 – húsnæði á viðráðanlegu verði
  - 11.2 – sjálfbær samgöngutæki og betri almenningssamgöngur
  - 11.3 – aukin þátttaka almennings í skipulagsmálum
  - 11.4 – sókn til verndar náttúru- og menningararfleifð
  - 11.7 – örugg og aðgengileg græn svæði
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum
  - 13. Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga
- 15. Líf á landi
  - Stuðlað að sjálfbærri nýtingu og verndun vistkerfa

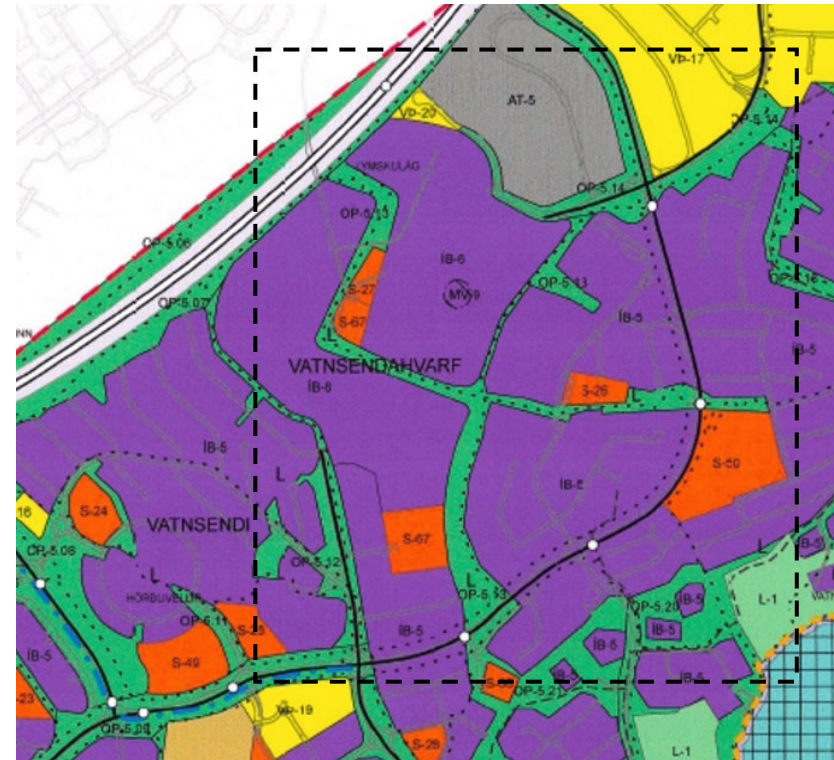


### 3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 3.1 Aðalskipulag

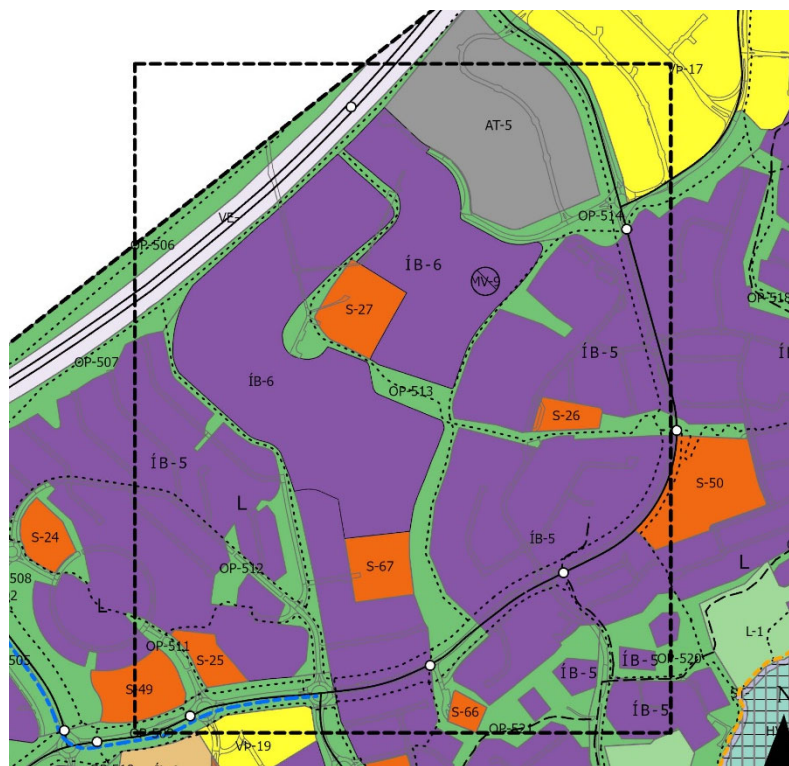
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Meginmarkmið breytingarinnar er að auka gæði íbúðabygginga og grænna svæða í Vatnsendahvarfi /Vatnsendahæð. Eftirtaldar breytingar eru gerðar:

- verslunar- og þjónustureitur VÞ-20 fellur niður og svæðið verður hluti af ÍB-6
- samfélagsreitir efst á Vatnsendahæð nr. S-27 og S-67 endurskilgreindir (stækkaður, færður til) merktir S-27
- opið svæði OP-5.13 lögun reits endurskilgreind og aðlöguð að stígatengingum/jarðbrú yfir nýjan Arnanesveg
- íbúðarsvæði ÍB-6 aðlagð að breytingum
- göngu- og hjólaleið uppfærð
- staðsetning á minjaverndarsvæði MV- 9 leiðrétt



Staðsetning skipulagssvæðisins á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.





*Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisupprætti skv. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.*

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:





## Landnotkun og nýting svæðisins skv. tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi

MERKING	HEITI SVÆÐIS	SKIPULAGSÁKVÆÐI
Íb-6	Vatnsendi Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð)	<p>Í Vatnsendahvarfi (á Vatnsendahæð) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.</p> <p>Á svæði ÍB-6 er gert ráð fyrir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 300 byggðar (eða bygging hafin) árið 2030 og/eða allt hverfið uppbyggt á þeim tíma.</li><li>• Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.</li><li>• Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara.</li><li>• Einbýli-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara.</li><li>• Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70% og</li><li>• Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%</li><li>• Gera skal ráð fyrir sambýli. Það skal útfæra nánar í deiliskipulagi.</li></ul> <p>Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisupprætti. Staðsetning hefur verið lagfærð á upprætti.</p> <p>Á Vatnsendahæðinni stóð gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda. Þar er nú gert ráð fyrir útsýnis- og upplýsingareit. Útfærist nánar í deiliskipulagi.</p> <p>Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsupprátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt.</p> <p>Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi miðju hverfisins, á lóðum við græna geirann sunnan við skólann. Um þessar lóðir skal setja skilmála í deiliskipulagi.</p> <p>Um leik- og grunnskóla, sjá umfjöllun um S-27 í töflu 6-2. Yfirliti yfir leikskóla.</p>



---

Á svæðinu hefur blátoppa fundist sem er grastegund á válista Náttúrufræðistofnunar sem tegund í nokkurri hættu. Hún er nú friðuð skv. auglýsingu nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Unnið skal að verndun/varðveislu blátoppu samkvæmt tillögu Kópavogsbæjar með vísan til ábendinga Náttúrufræðistofnunar Íslands. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Úttekt á fuglalífi hefur leitt í ljós að það er fábreytt.

Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi.

Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.

Stærð heildarsvæðis um 24 ha.

S-27	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla eða samþættum leik- og grunnskóla fyrir yngri deildir í Vatnsendahvarfi. Auk þess er áætlað að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Stærð: um 1,3 ha.
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Gert er ráð fyrir hundagerði, útvisar- og leiksvæði, upplýsingaskilti auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsupprátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Stærð um 7 ha.

---

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru m.a. sett fram markmið með nýrri byggð. Þar segir:

*“Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna*

*aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og vistvænna (orkusparandi) byggingarefna. Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og*



*landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.*

*Lögð er áhersla á breyttar ferðavenjur, góðar almenningssamgöngur, strætó og Borgarlínu samhliða þéttingu byggðar. Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum.”*

Í sameiginlegri umhverfismatsskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi svæðisins kemur m.a. fram að breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs. Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

### 3.2 **Gildandi deiliskipulagsáætlanir**

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Nærliggjandi íbúðahverfi eru fullbyggð og er byggð á deiliskipulagssvæðinu eðlilegt framhald af

aðliggjandi byggð. Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Vatnsendi-norðursvæði, staðfest 26.07.2002
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), staðfest 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, staðfest 13.05.2008.
- Arnarnesvegur – 3. áfangi – frá Rjúpnavegi að Breiðholtsbraut, staðfest 07.07.2022

Samhliða gerð deiliskipulags eru gerðar breytingar á afmörkun nærliggjandi deiliskipulagsáætlana eftir þörfum, er það m.a. vegna veltenginga og uppbyggingar.

### 3.3 **Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022**

Húsnæðisáætlun Kópavogs er heildstæð áætlun varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu. Húsnæðisáætlun sveitarfélagsins er unnin í samvinnu við Húsnæðis og mannvirkjastofnun og var samþykkt í bæjarstjórn 27.9.2022. Í húsnæðisáætluninni er gert ráð fyrir að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús en einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar í m.a. í Vatnsendahvarfi og Vatnsendahlíð.





*Horft yfir skipulagssvæðið til norðausturs, sérbýlishús í forgrunn, útvistar og útsýnisreitur á háholtinu.*



## 4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingareitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

### 4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

Uppbygging í Vatnsendahvarfi er í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð. Rík áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Áhersla er á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri lágrestri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum. Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Byggðin er blanda af tveggja til þriggja hæða íbúðarhúsum sem samanstendur af sérbýlishúsum, klasahúsum og fjölbýlishúsum. Sérbýli koma í framhaldi af öðru sérbýli og eru í góðu samræmi við nærliggjandi byggð. Fjölbýlishús upp á hæðinni eru lágrest og mynda umgjörð um sameiginlega inngarða. Uppbrotin klasabyggð í austurhlíð Vatnsendahvarfs skal aðlöguð að landhalla. Kvöð er um atvinnustarfsemi, t.d. hárgreiðslustofu, kaffihús eða veitingastað á lóð miðsvæðis í góðum tengslum við grænan geira. Búsetukjarni, útsýnisreitir og leik- og grunnskóli eru staðsett miðsvæðis í tengslum við grænan geira og almenningsvæði.



Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.





Sérþýlishús, einþýlishús, parhús og raðhús, eru almennt 2 hæðir í samræmi við nærliggjandi byggð. Heimilt er að hafa þaksvafrir ofan á fyrstu hæð og kjallara þar sem því er viðkomandi í samræmi við sérákvæði.





*Staðsetning byggingarreita tekur mið af afstöðu sólar. Fjöldi íbúða nýtur útsýnis og nálægðar við græn opin svæði og almenningsrými.*





*Byggð er aðlöguð að landhalla. Í grænum geira er gert ráð fyrir svæði sem nýtist m.a. sem sleðabrekka þegar snjór liggur yfir jörð.*

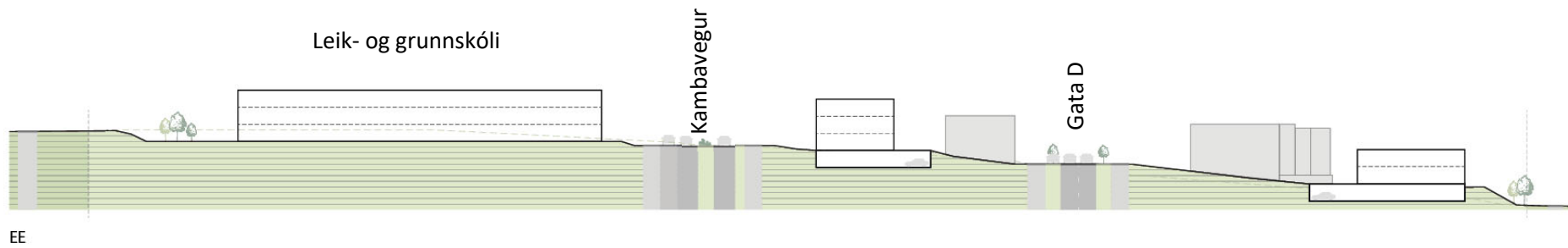
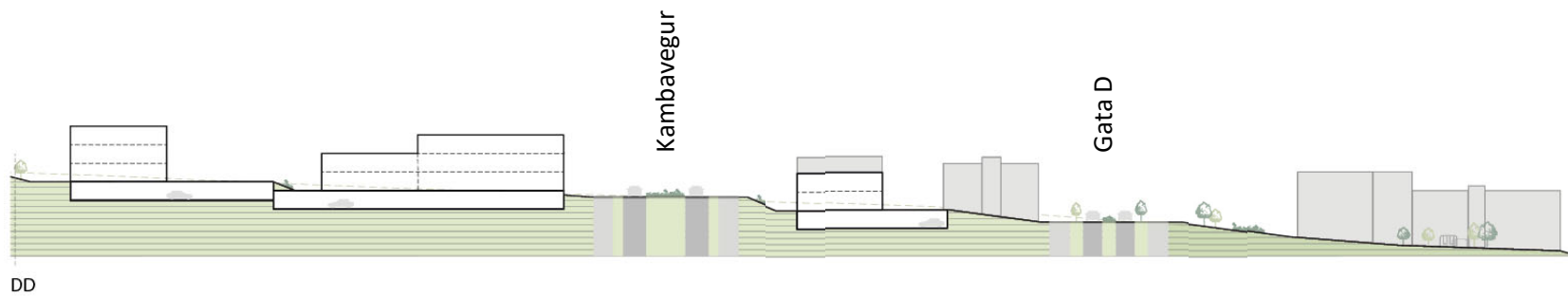






Á Kambavegi er gert ráð fyrir upphækkuðum göngupverunum með breyttu yfirborðsefni og miðeyju. Er það liður í því að draga úr umferðahraða og auka öryggi gangandi vegfarenda.





Fjölbýlishús eru lágreist. Staðsetning byggingarreita tekur mið af afstöðu til sólar og ríkjandi vindáttu. Heimilt er að hafa þaksvalir þar sem því er viðkomandi í samræmi við sérákvæði. Íbúðir njóta sameiginlegra inngarða og fjöldi íbúða nýtur útsýnis og nálægðar við græn opin svæði og almenningsrými.



## 4.2 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum, áfangar eru ekki sérstaklega skilgreindir í deiliskipulagi en byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis. Stefnt er að því að um 300 íbúðir verði byggðar (eða bygging hafin) árið 2030 og/eða allt hverfið verði fullbyggt á þeim tíma.

## 4.3 Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Nýtt gatnakerfi tengist núverandi kerfi á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, um Kambaveg og Turnahvarf. Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.

### 4.3.1 Gatnakerfi

Kambavegur tengist og er nú skilgreindur sem safngata í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum s.s. þrengingum, upphækkuðum gönguþverunum, miðeyjum og hliðrun Kambavegar, á

miðeyjum skal notast við lágvaxinn gróður sem hamlar ekki sýn ökumanna né dregur úr öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Við gönguþveranir skal vera góð lýsing. Sterkari eða annað hitastig á lýsingu við þveranir en í nánasta umhverfi vekur athygli á gönguþveruninni og gerir þann sem gengur yfir sýnilegri.

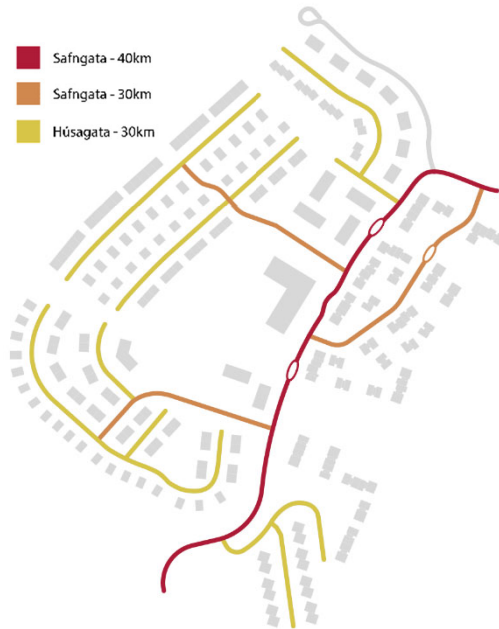


Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og upphækkaðar gönguþveranir.

Á Kambavegi er ráðlagður hámarkshraði 40 km/klst. en gert er ráð fyrir að hámarkshraði verði lækkaður niður í 30 km/klst. fyrir framan leik- og grunnskóla. Aðrar götur eru flokkaðar sem safngötur og húsagötur.



Almennur hraði í öðrum safngötum en Kambavegi og húsagötum er 30 km/klst. óháð umferðamagni. Heimilt er að lækka hraða í húsagötum eftir því sem við á.



Skýringarmynd, flokkun gatna og leiðbeinandi hármærshraði.

#### 4.3.2 Stígakerfi

Þétt stígakerfi liggur um svæðið og tengir saman uppbyggingu og opin svæði innan svæðisins og við nærliggjandi stígakerfi. Ytra stígakerfið tengist m.a. nálægum útivistarsvæðum, s.s. við Elliðavatn. Nýr stofnstígur, með aðgreindum hjóla- og göngustíg, er norðvestan við svæðið meðfram Arnarnesvegi. Gert er ráð fyrir nýrri göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveg sem tengir svæðið m.a. stærra stígakerfi höfuðborgarsvæðisins. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri en 5%. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt vera 2,25-2,5 m samsíða húsagötum en a.mk. 3 m í grænum geirum og meðfram Kambavegi.





*Horft yfir skipulagssvæðið austurs, fyrirhugaður Arnarnesvegur og samgöngustígur í forgrunn. Í deiliskipulagi Arnarnesvegar er gert ráð fyrir hjóðmön/hjóðvegg milli Arnarnesvegar og samgöngustígs.*



### 4.3.3 Almenningsamgöngur

Stór hluti þéttustu byggðar hverfisins er í innan við 5 mínútna göngufjarlægð frá stöðvum almenningsamganga, við Vatnsendaveg og Rjúpnaveg. Fyrirhugað er að stofnleið Borgarlínu aki frá miðbæ Reykjavíkur og hafi endastöð í Vatnsenda, mun það koma til með að auka gæði almenningsamgangna til og frá Vatnsenda til muna.



Skýringarmynd, almenningsamgöngur og upptökusvæði stoppstöðva. Hverfisstrætó gengur m.a. eftir Vatnsendavegi og Rjúpnavegi. Fyrirhugað er að Borgarlína aki upp í Vatnsendahvarf. Gert er ráð fyrir stoppstöð á Kambavegi, komi til breytinga á leiðarkerfi hverfisvagna.

Til þess að auka tengsl við almenningsamgöngur og ytra stígakerfi er gert ráð fyrir góðum og öruggum göngutengingum í gegnum svæðið.

Gert er ráð fyrir að almenningsamgöngur geti ekið eftir Kambavegi og gert er ráð fyrir biðstöð á Kambavegi þar sem opið svæði þverar veginn í tengslum við leik- og grunnskóla, útivistarsvæði og atvinnustarfsemi. Biðstöðvar, biðskýli og stígar að biðstöðvum almenningsamgangna skulu vera aðgengileg, uppfylla viðmið um algilda hönnun utandyra og viðmið Strætó fyrir biðstöðvar.

### 4.3.4 Deilibílar og örferðamáti

Í bæjarlandi skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir deilibíla með tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla. Ekki eru settir skilmálar um deilihjól og aðra örferðamáta en mælt er til þess að við hönnun almennings- og göturýma verði tekið tillit til aukinnar notkunar örferðamáta s.s. stæði.

### 4.3.5 Bílastæði

Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.





Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.

Fjöldi bílastæða:

- Sérbýli – gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á innan lóðar. Bílskúr er valkvæður í sérbýlishúsum.
- Fjölbýli og klasabyggð – gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m<sup>2</sup> og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum eftir aðstæðum.
- Leik- og grunnskóli – gera skal ráð fyrir allt að 52 bílastæðum á lóð.
- Verslun og þjónusta – miða skal við 1 stæði á hverja 100 m<sup>2</sup>.
- Búsetukjarni – gera skal ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.

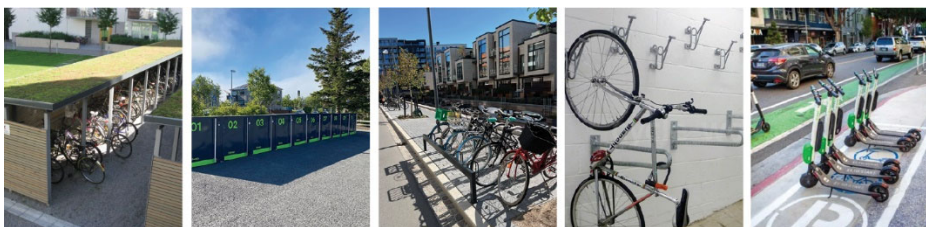
Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og bílastæðum utanhúss. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við eitt stæði á hverja íbúð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust. Í bæjarlandi er gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur og enda botnlanga, þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Að jafnaði skal ekki vera með fleiri

en 5 bílastæði í samfelldri röð, þegar um er að ræða samsíða bílastæði í bæjarlandi, án þess að til komi uppbot t.d. með gróðri. Einnig skal tryggja að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða sem merktur er fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir sleppistæðum samsíða Kambavegi við leik- og grunnskóla.

#### 4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Almennings hjólastæði, skulu vera við götur/stíga í tengslum við opin svæði, dvalar- og leiksvæði og boltavelli í almenningsrýmum og nálægt biðskýlum almenningsvagna. Mælt er til að a.m.k. verði gert ráð fyrir einu hjólaskýli með góðri aðstöðu s.s. hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum, skal það staðsett í tengslum við opið svæði/útvistarsvæði á holtinu eða í nálægð við stofnstíg hjólaleiða. Í atvinnuhúsnæði er hvatt til þess að gera ráð fyrir sturtum og búningsaðstöðu starfsmanna. Hjólageymslur skulu vera hluti af sérhverju húsi/byggingu eða tengd bílageymslum bygginga. Heimilt er að leysa hjólastæði með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð. Hjólastæði skulu staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.





Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólstæða.

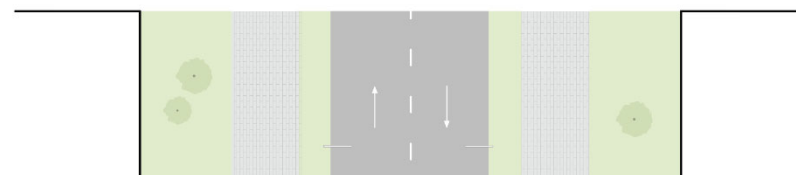
#### Fjöldi hjólstæða:

- Íbúðir – gera skal ráð fyrir tveimur hjólstæðum á hverja íbúðareiningu. Í fjölbýlishúsum og klasabyggð skal gera ráð fyrir að um 90% hjólstæða séu í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Leik- og grunnskóli – gera skal ráð fyrir 30-60 hjólstæðum á hverja 100 nemendur og 0,5 hjólstæði per á starfsmann. Gera skal ráð fyrir að 25% hjólstæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 75% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólstæða við inngang sé yfirbyggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Verslun og þjónusta – gera skal ráð fyrir að lágmarki 2-3 stæði á hverja 100 m<sup>2</sup>. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

#### 4.3.7 Kennisnið gatna

Mótun göturýmis hefur áhrif á yfirbragð byggðar. Almenn er götur einnig hugsaðar sem almenningsrými. Leggja skal sérstaka áherslu á

lifandi göturými og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Kennisnið gefa leiðbeiningar um uppbyggingu gatna og göturýma á svæðinu.



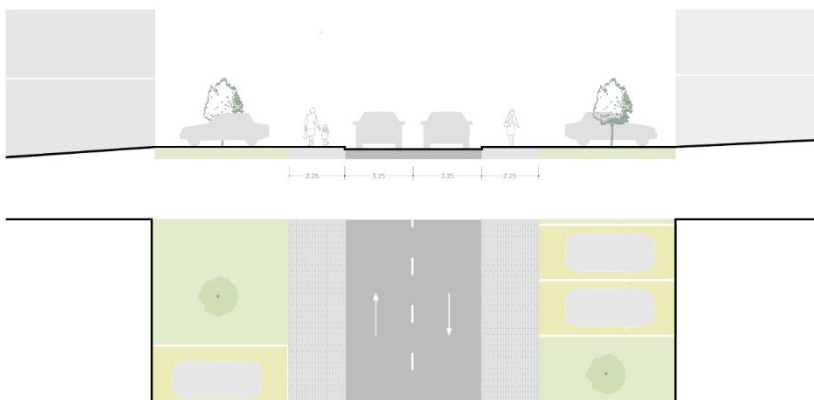
Kennisnið, Kambavegur safngata. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.



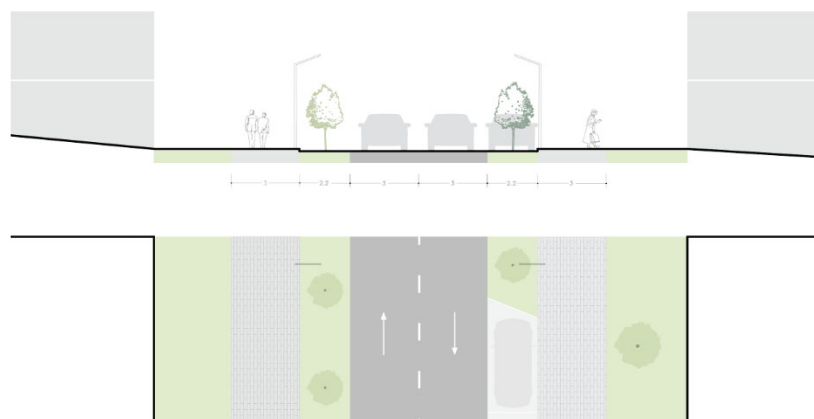
Kennisnið, Kambavegur safngata. Gönguþverun og miðeyja með lágvöxnum gróðri.







Kennisnið, húsa-gata. Gert er ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu.



Kennisnið, aðrar safngötur. Í safngötu er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum öðrum hvorum megin við götu og göngustíg beggja vegna. Bílastæðum skal hliðrað til þess að draga úr umferðahraða og notast skal við gegndræpt yfirborðefni.

#### 4.4 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist íbúða og dvalarsvæða sbr. reglugerð þar um. Fyrir liggur hljóðskýrsla samhliða vinnu við þriðja áfanga

Arnarnesvegur og hljóðvistargreining fyrir fyrirhugaða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Niðurstöður hljóðvistargreiningar sýna að öll gildi eru undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða miðað við þær forsendur sem liggja að baki deiliskipulaginu. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á.



Hljóðkort Vatnsendahvarfs. Útbreiðsla hávaða í 2m hæð miðað við umferðaspár. Heimild: Hljóðvistarútreikningar, VSÓ.

#### 4.5 Almenningsrými

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrýmum með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum fyrir íbúa og gesti. Þau eru:

- Grænn geiri
- Sleðabrekka
- Útsýnisreitir og kennileiti
- Leik- og hreyfisvæði
- Hundagerði
- Minjar



*Dæmi um útfærslur á almenningssvæðum. Við hönnun almenningssvæða er hvatt til þess að horfa til fjölbreyttrar notkunar svæða á ólíkum árstíðum, s.s. sleðabrekku, skautasvell, hundagerði, leik-, hreyfi- og dvalarsvæðum.*

#### 4.5.1 Grænir geirar og opin svæði

Í aðalskipulagi er afmarkaður grænn geiri og opin svæði sem tengjast nýrri byggð. Græni geirinn liggur í gegnum svæðið, frá suðaustri til norðvesturs og tengist útivistar og útsýnisreit á háholtinu þar sem gamla

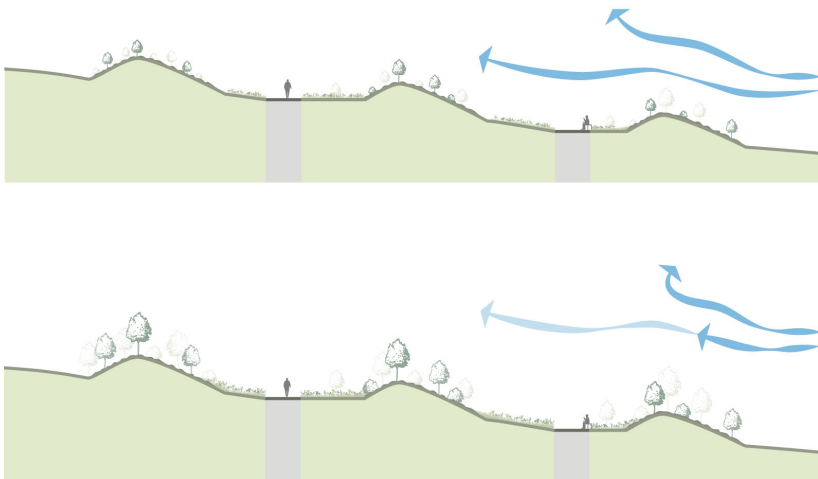
útvarpsstöðin stóð áður. Núverandi gróður/náttúra fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum með aðlaðandi götugögnum, s.s. bekkjum og ruslafötum í tengslum við grænan geira. Huga skal að skjólmyndun við dvalarsvæði.



*Skýringarmynd sýnir opin svæði og græna geira. Minjar eru auðkenndar með rauðum hring í austurhlíðum Vatnsendahvarfs.*

Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.

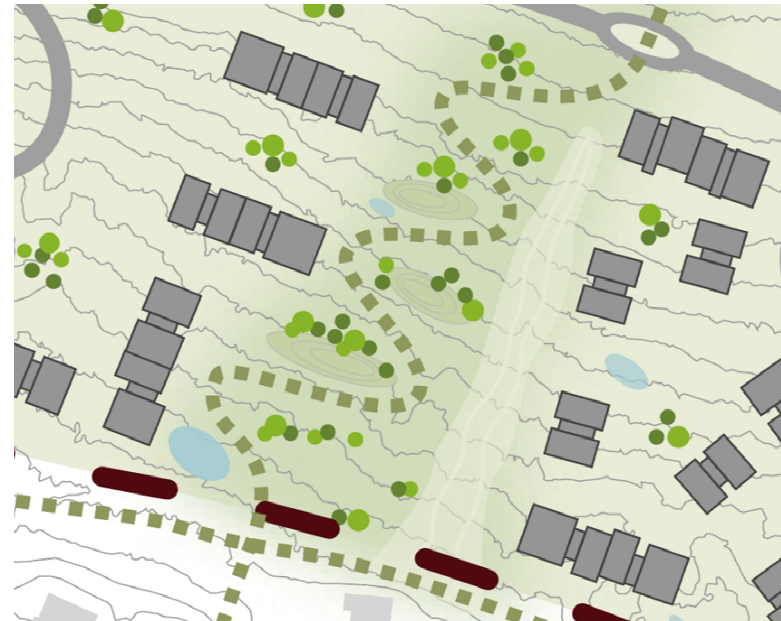




Skýringarmynd sýnir dæmi um notkun gróðurs og landmótunar til skjólmyndunar. Stígur í grænum geira.

#### 4.5.2 Sleðabrekka

Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal gera ráð fyrir sleðabrekku í grænum geira. Við útfærslu á sleðabrekku skal huga að öryggi notenda og tryggja viðeigandi fjarlægð milli landmótunar til skjólmyndunar, ofanvatnslausna og sleðabrekku. Sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.



Gróðurmanir mynda skjól í grænum geira, gert er ráð fyrir sleðabrekku í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

#### 4.5.3 Útsýnisreitir og kennileiti

Fjarskiptamastur á háholtinu verði kennileiti nýrrar byggðar og hefur skýrskotun í fjarskiptasögu og starfsemi á árum áður á Vatnsendahæð. Gengið skal snyrtilega frá umhverfi og umgjörð fjarskiptamasturs svo það verði hverfinu öllu til sóma. Tryggja skal öryggi gesta og gangandi umhverfis mastrið. Heimilt er að nýta fjarskiptamastur undir fjarskiptabúnað og heimilt er að reisa aðstöðubýggingu fyrir fjarskiptabjónustu við fjarskiptamastur í samræmi við sérskilmála.





Skýringarmynd, gert er ráð fyrir útvistarsvæði á háholtinu, fjarskiptamastri, hundagerði og minningarreit um fjarskiptasögu á Vatnsendahvarfi sem fléttast inn í byggð og grænan geira.



Skýringarmynd, af háholtinu er víðsýnt m.a. yfir Faxaflóa og að Esjunni til vesturs, yfir Elliðavatn og Bláfjöll til austurs og Keli til suðausturs.





*Fjarskiptamastur, útsýnis- og minningarreitur um fjarskiptasögu, fléttast saman við grænan geira og hundagerði á háholtinu.*





*Dæmi um mögulega útfærslu á útsýnis- og minningarreit á háholtinu, fjölbreytt útsýni er af Vatnsendahæð.*





*Dvalar- leik- og hreyfisvæði fléttast inn í græna geira víðsvegar í Vatnsendahvarfi.*



#### 4.5.4 Leik- og hreyfisvæði

Leik- og hreyfisvæði fléttast inn í græna geirann. Nýr leik- og grunnskóli er fyrirhugaður í deiliskipulagi og er hann staðsettur í góðum tengslum við græna geirann miðsvæðis í hverfinu. Utan opnunartíma er gert ráð fyrir að leiksvæði við samþættan leik- og grunnskóla sé opið til almennrar notkunar. Gert er ráð fyrir boltavelli í tengslum við græna geirann og sleðabrekku í austari hluta hans. Auk þessara leiksvæða skal gera ráð fyrir leiksvæðum á lóðum fjölbýlishúsa og klasabyggðar.



Skýringarmynd sýnir opið svæði, leik- og hreyfisvæða fléttast saman við græna geira og opin svæði. Staðsetning leik- og hreyfisvæða leiðbeinandi.

#### 4.5.5 Hundagerði

Gert er ráð fyrir afgirtu hundasvæði, u.þ.b 1.000 m<sup>2</sup> að stærð, í tengslum við græna geirann. Gera skal ráð fyrir girðingu utan um svæðið. Heimilt er að hleypa hundum lausum innan svæðisins. Innan svæðisins skal m.a. gera ráð fyrir bekkjum og ruslafötum. Nánari útfærsla og hönnun skal fara fram við hönnun opinna svæða. Á svæðinu skal vera upplýsingaskilti um umgengi og hegðun hundaeiganda á svæðinu.

#### 4.5.6 Minjar

Minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi, staðsettar við Álfkonuhvarf. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda. Minjar verða hluti af dvalarsvæði á skipulagssvæðinu, gert er ráð fyrir að minjar verði varðveittar og merktar og tengi þannig saman sögu svæðisins og nýja íbúðabyggð. Minjar eru merktar inná uppdrátt. Varðveita skal minjar og merkja á framkvæmdartíma og tryggja að minjar verði ekki fyrir raski.

#### 4.6 Gróður

Gerð var úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulagsins. Þar kom fram að skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu og skógarkerfli en einnig sé þar að finna blátoppu sem er á lista yfir friðaðar tegundir.





Í skipulagsvinnunni hafa verið skoðaðir nánar möguleikar á að varðveita vaxtarsvæði blátoppu, bæði innan svæðisins á opnum svæðum og utan deiliskipulagssvæðisins. Það telst fremur óraunhæft að blátoppa eða annar gróður í Vatnsendahvarfi geti verið óhreyfður meðan á framkvæmdum á svæðinu stendur. Jafnvel þó einhverjar plöntur séu á skikum sem fyrirhuguð eru að verði opin svæði, þá eiga þau líka eftir að raskast á byggingartíma. Um opnu svæðin eru grafnar lagnir, gerðir stígar og land mótað vegna ofanvatnslausna.

Til að varðveita blátoppu sem finnst á svæðinu verður hún tekin upp með góðum hnausum og færð af svæðinu. Lagt er til að hluta plantnanna verði komið fyrir í beðum til geymslu en hluta þeirra plantað út á opin svæði bæjarins sem eru sem næst kjöraðstæðum blátoppunnar. Það gæti t.d. verið á Vatnsendaheiði og í Rjúpnahæð, þar sem lúpína er ekki að taka yfir gróðurlendi, í trjásafninu í Meltungu, austast í Fossvogsdal eða „villtum“ hluta Kópavogsdals. Jafnvel á friðlýstu svæðunum við Víghól eða á Borgarholti, en á því síðarnefnda er blátoppu þegar að finna og mætti e.t.v. fjölga. Þetta yrði gert í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands. Að nokkrum árum liðnum þegar byggingarframkvæmdir á Vatnsendahvarfi eru á lokastigi og farið er að vinna að frágangi opinna svæða, mætti skoða hvort þar væri heppilegt svæði fyrir endurkomu blátoppunnar. Hafa skal samráð og leita umsagnar til Umhverfisstofnunar um færslu á blátoppu.

Alaskalúpína og skógarkerfill eru skilgreind sem framandi ágeng tegund í íslensku vistkerfi og því æskilegt að hefta útbreiðslu þeirra sem þar sem fyrir er annar gróður. Reiknað er með að lúpína og skógarkerfill hverfi á öllu svæðinu vegna uppbyggingar og landmótunar og uppgræðslu.

Almennt er hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga og er gerð krafa um trjágróður fyrir framan sérbýlishús.

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærrí en 1,8 m. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða.



#### 4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

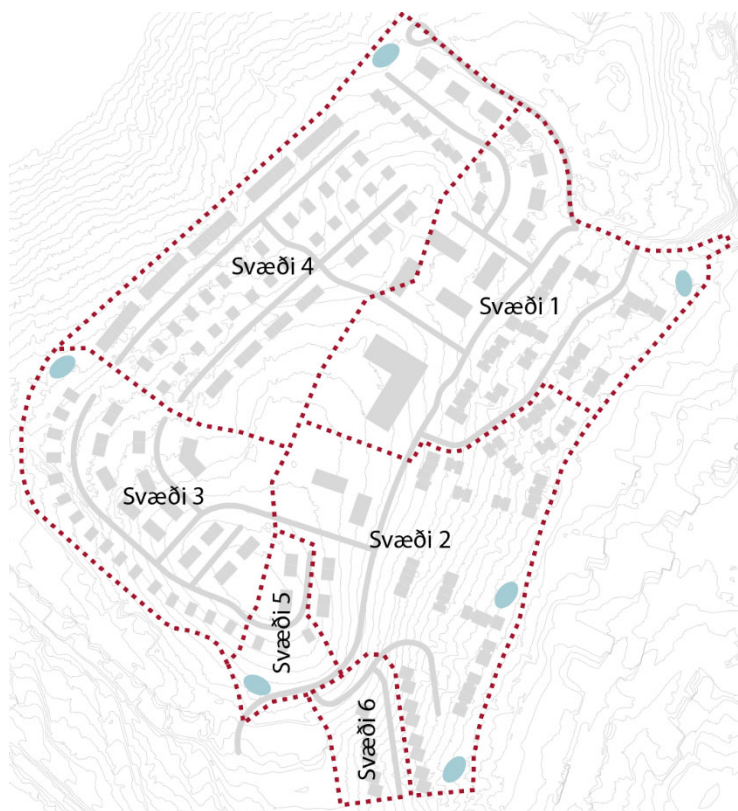
Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnum fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum þurfa íbúar sjálfir að sjá um þann búnað sem þarft til þess að tengja lagnakerfi í kjallara sérbýlishúss. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgir.

Jarðvegurinn á svæðinu er mjög þéttur og hefur litla lekt, sem gerir það að verkum að hann tekur hægt við ofanvatni. Vegna þessa hentar svæðið illa til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum og því er ekki unnt að nota hefðbundnar blágrænar ofanvatnslausnir eins og víða er gert í dag.

Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stígum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. miðlunarlóni eða settjörn. Búast má við að eitthvert set falli út í efstu tjörnunum og rétt að huga að aðgengi að

þeim vegna hreinsunar. Einnig má búast við að tjarnirnar tengist með læk og vatnsfarvegi og þurfi að vera nægjanlega stórar til að ná að miðla hámarksrennsli frá svæðinu. Við endanlega hönnun getur staðsetning, lega og stærð tjarna breyst verulega og þær fengið samfelldan vatnsfarveg sín á milli. Auk þess að settjarnir gegni hlutverki við að hreinsa og tefja ofanvatn gegna þær einnig því hlutverki að fegra og auðga umhverfið og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Þar sem ekki er unnt að koma fyrir settjörnum má notast við aðrar s.s. mismunandi tegundir magasína eftir því hvað hentar hverju svæði.

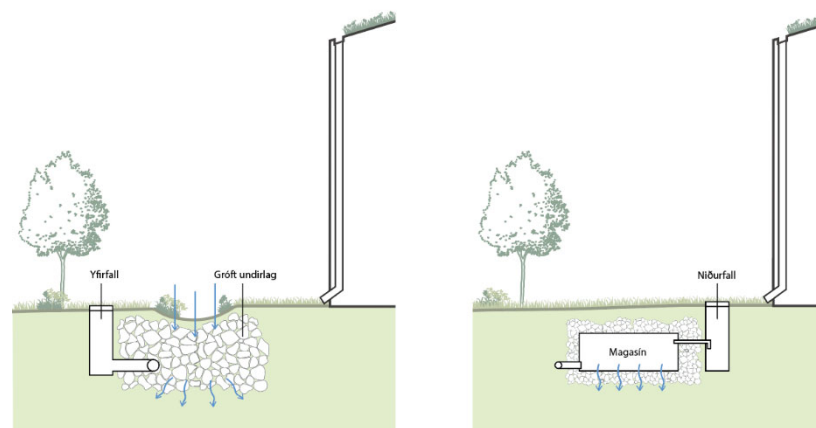




Skýringarmynd, skipting skipulagssvæðis m.t.t. miðlunar ofanvatns. Ofanvatn er leitt með hefðbundum lögnum til geymslu og/eða miðlunar t.d. í tjönum eins og skýringarmyndin sýnir.

Ofanvatn á lóðum skal tefja með temprunarlausnum innan lóða. Dæmi um slíkar lausnir eru ofanvatnslautir og regnbeð. Einnig er unnt að notast við lokaðar lausnir s.s. brunn sem gegnir þá hlutverki innsitrunar og temprunar í einu annars vegar eða hins vegar brunn sem eingöngu gegnir hlutverki temprunar. Kvöð er um miðlunarrými innan hvers lóðar. Gera

skal ráð fyrir því að hver einbýlishúsalóð hafi a.m.k. 1,5 m<sup>3</sup> miðlunarrými innan sinnar lóðar. Fyrir fjölbýlishúsalóðir þarf að skoða í hverju tilfalli fyrir sig umfang og aðstæður innan hvers lóðar. Sýna skal útfærslu temprunarlausna innan lóða á lóðarblöðum.



Skýringarmynd dæmi um temprunarlausnir innan lóða, t.v. ofanvatnslaut/regnbeð og t.h. brunnur.

Hvatt er til þess að nota gróðurþök á sérþýli og kvöð er um gróðurþök á fjölbýlishúsum í samræmi við sérskilmála.

#### 4.8 Grenndargámar

Gert er ráð fyrir grenndargámum miðsvæðis á svæðinu. Staðsetning grenndargáma er merkt á deiliskipulagsupprátt. Hönnun og umgjörð



grenndargáma skal falla vel að umhverfi sínu og tryggja skal góða aðkomu að grenndargámum.

#### 4.9 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu dreifistöðva.

#### 4.10 Byggingar og lóðir

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar.



*Dæmi um form, útlit og efnisnotkun bygginga.*

##### 4.10.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti

og efni, en að lágmarki skal 25% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna. Viðmið fyrir litaval:

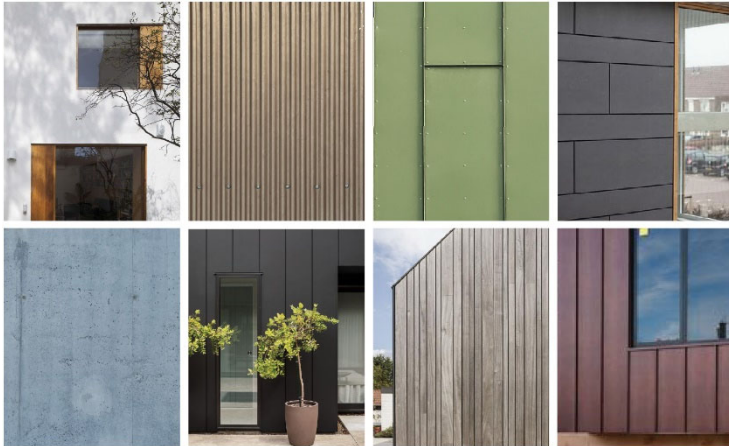


*Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.*

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Steyptar plötur s.s. trefjaseMENTSplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar
- Timburklæðningar
- Flísaklæðningar
- Rafbrynjaðar (anodized) bárumálmsklæðningar





*Dæmi um yfirborðsefni sem eru heimil á byggingum.*

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins:

- Málmlæðningar þynnri en 2mm
- Málaðar bárumálmslæðningar
- Klæðningar úr plastefnum



*Dæmi um yfirborðsefni sem ekki eru heimil á byggingum.*

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar.

#### 4.10.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samliða byggingarleyfisuppdráttum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða tréþallar. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurþekja). Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.

Öll stöllum á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágretta skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það



sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.



Dæmi um aðlögun lands á lóðamörkum s.s. stöllum, flági eða stoðveggur.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaæðili skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Kvöð er um stakstætt lauftré framan við sérbýlishús, s.s. reyni, gullregn, álm, hlyn, hegg eða elri.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.



Dæmi um mismunandi útfærslur á almenningsrymum og dvalarsvæðum í inngörðum bygginga.

#### 4.10.3 Sérnotareitir

Á lóðum fjölbýlishúsa og klasahúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.



Dæmi um mismunandi útfærslur sérnotareita fjölbýlishúsa og klasahúsa.



#### 4.10.4 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágangi lóðar. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita sömu byggingar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar. Hámarkshæð skjólveggja inni á lóð er 1,5 m. yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Staðsetning skjólveggja skal ekki varpa skugga á nágretta lóð milli vor- og haustjafndægra.

Heimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum, hámarkshæð girðinga við lóðamörk er 1,2 m. Óheimilt er að hafa samfellda girðingu án uppbrots á lóðarmörkum sem snúa að götu, göngustíg eða opnu svæði, uppbot/hliðrun skal vera á a.m.k. 5 m fresti og skal uppbot/hliðrun vera a.m.k. 60 cm. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri.

Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdráttu.



*Dæmi um mismunandi útfærslur afmörkun reita og lóða, með skjólveggjum og gróðri.*

#### 4.10.5 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi og/eða gróðurhús á lóð sérbýlishúsa (einbýlishús, par- og raðhús), þau skulu ekki vera stærri en 6 m<sup>2</sup>. Ekki er heimilit að staðsetja smáhýsi/gróðurhús götumegin við hús. Hámarkshæð smáhýsa, yfir jarðvegshæð, er 2,5 m og hámarksveghæð 2 m, þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3 m. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

Á lóðum fjölbýlishúsa er hvorki heimilt að koma fyrir smáhýsum, gróðurhúsum né öðrum mannvirkjum sem ekki koma fram á aðaluppdráttum.

#### 4.10.6 Þakfom

Þakfom skal vera flatt eða einhalla eða tvíhalla, valmaþök eru ekki heimil. Þakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi.



#### 4.10.7 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar, þar sem þeim er viðkomið. Heimilt er að hafa girðingar á þaksvölum og skulu þær ekki vera hærri en 1,2 m. Heimilt er að reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun byggingar, hámarkshæð skjólveggja á þaki er 1,5 m og mega þeir að hámarki ná 2 m frá útvegg húss.

#### 4.10.8 Svalir, svalagangar og útskot bygginga

Heimilt er hafa svalir þar sem því er viðkomið. Svalagangar eftir langhliðum klasabyggðar og fjölbýlishúsa eru ekki heimilaðir. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Heimilt er að skyggni og/eða skjólveggir við anddyri nái að hámarki 1,8 m frá byggingarreit

#### 4.10.9 Skilti

Heimilt er að setja skilti sem kynnir atvinnustarfsemi innan skipulagssvæðisins, innan þeirrar lóðar sem starfsemin fer fram á. Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum til byggingarfulltrúa.

#### 4.10.10 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búin vandaðri lýsingu. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir hverfið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni.

Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stigahúsum íbúðahúsa skal vera markviss, hófsöm og lágstemmd svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum.

#### 4.10.11 Gervihnattadiskar og fjarskiptabúnaður

Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum, útivistarsvæðum eða opum svæðum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptabúnaðs á byggingum til bæjaryfirvalda.

#### 4.10.12 Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur. Sorpílatum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun





þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Ekki er heimilt að láta sorplát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við

sorpflokkunarreglur og samþykktir Kópavogsbæjar. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.





*Horft yfir skipulagssvæðið til norðvesturs, klasahús í forgrunni, nýr leik- og grunnskóli fyrir miðju svæðinu í góðum tengslum við grænan geira og útivistarsvæði.*



## 5 Sérákvæði:

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Við hönnun húsa og lóða skal aðlaga byggingar að landhalla og miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að skapa skjólgóð dvalarsvæði við byggingar sem snúa móti sólu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun aðliggjandi húsa með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar efnisval og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að byggingum sem standa á sömu lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningu.

Skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Byggingaráform skal leggja fyrir skipulagsdeild bæjarins og samþykkjast í skipulagsráði áður en þær eru lagðar fyrir embætti byggingarfulltrúa. Í þeim skal koma fram ofangreind

skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að sérskilmálum og almennum skilmálum fyrir svæðið.

### 5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun



Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

Húsagerðir, fjöldi íbúða og notkun kemur fram hér á eftir. Í skilmálatöflu, kemur fram fjöldi íbúða á lóð og nhl. lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.3.5.



### Einbýlishús (E)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA*	NOTKUN
E-1	19	19	Íbúðir
E-2	26	26	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	45	45	

\*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

### Parhús (P)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
P-1	2	4	Íbúðir
P-2	13	26	Íbúðir
P-3	10	20	Íbúðir
P-4	3	6	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	28	56	

### Raðhús (R)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
R-1	5	25	Íbúðir
R-2	5	15	Íbúðir
R-3	2	6	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	12	46	

### Klasabyggð (K)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
K-1	20	170	Íbúðir
K-2	5	71	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	25	241	

### Fjölbýlishús (F)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
F-1	7	28	Íbúðir
F-2	4	52	Íbúðir
F-3	2	25	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta
<b>SAMTALS</b>	13	105	

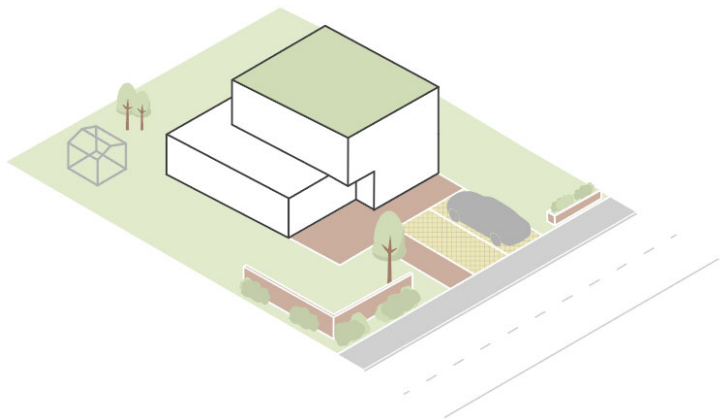
### Búsetukjarni

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
BÚSETTUKJARNI	1	7	Íbúðir
<b>SAMTALS</b>	1	7	

Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir leik- og grunnskóla, búsetukjarna, fjarskiptamastri og útsýnisreit og dreifistöðvum rafmagns.



## 5.2 Einbýlishús



*Dæmi um útfærslu einbýlishús á tveimur hæðum. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða, smáhýsi/gróðurhús í bakgarði og girðingar á hluta lóðarmarka með gróðri fyrir framan.*

Einbýlishús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti, byggingarlína er bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar.

Heimilt að hafa aukaíbúð með sér inngangi þar sem því er viðkomið, hámarksstærð aukaíbúðar er 50 m<sup>2</sup>. Aukaíbúð skal vera leiguíbúð, þ.e. hluti af sömu fasteign, tilheyra sama matshluta/eignarhluta og íbúðarhús.

Óheimilt er að selja frá aukaíbúð frá eignarhluta aðalíbúðar. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð þrátt fyrir að aukaíbúð sé komið fyrir.

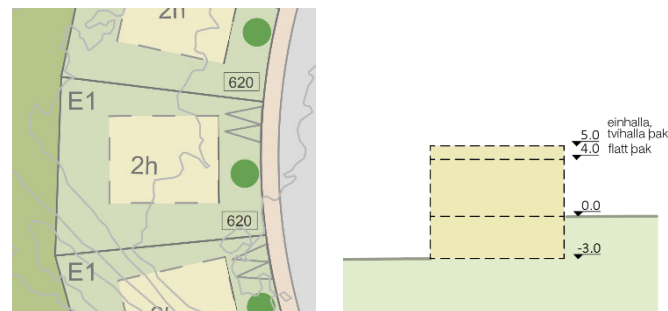


## 5.2.1 E-1, einbýli 2 h. felld að landi



Einbýlishús E-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.

Einbýlishús E-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning E-1, tvær hæðir, felld að landi.

### Skilmálatafla E-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 44	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 46	600	185,44	1	0,49	2	5	297
GATA A 48	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 50	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 52	600	185,44	1	0,49	2	5	297
GATA A 54	632	154	1	0,39	2	5	246
GATA A 56	594	154	1	0,41	2	5	246
GATA A 58	562	154	1	0,44	2	5	246
GATA A 60	532	154	1	0,46	2	5	246



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 62	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 64	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 33	770	185,44	1	0,39	2	5	297
GATA A 35	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 37	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 39	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 41	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 43	582	154	1	0,42	2	5	246
GATA A 45	595	154	1	0,41	2	5	246
GATA A 47	569	154	1	0,43	2	5	246

\*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.



### 5.2.2 E-2, einbýli 2 h.



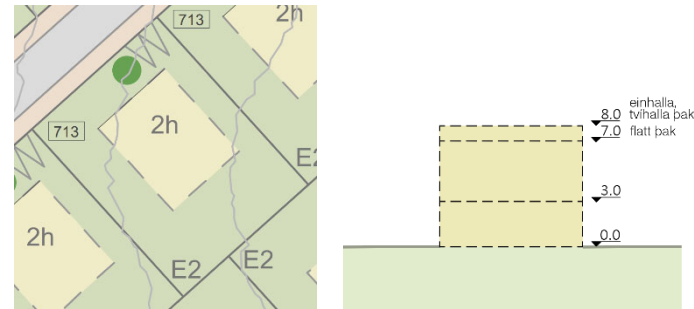
Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja

#### Skilmálatafla E-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 20	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 22	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 24	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 26	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 28	610	156	1	0,41	2	8	250
GATA B 30	737	185,44	1	0,40	2	8	297

glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning E-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



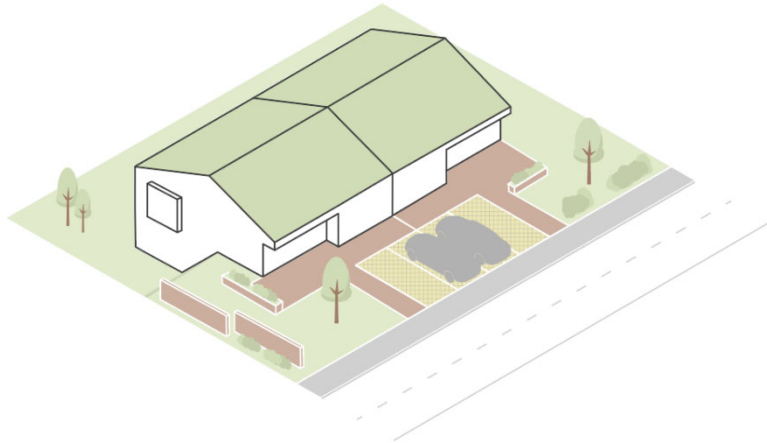


GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 32	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 34	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 36	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 38	717	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 27	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 29	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 31	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 33	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 35	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 37	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 39	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 41	677	156	1	0,37	2	8	250
GATA B 43	880	185,44	1	0,34	2	8	297
GATA B 45	730	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 47	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 49	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 51	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 53	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 55	700	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 57	733	185,44	1	0,40	2	8	297

\*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

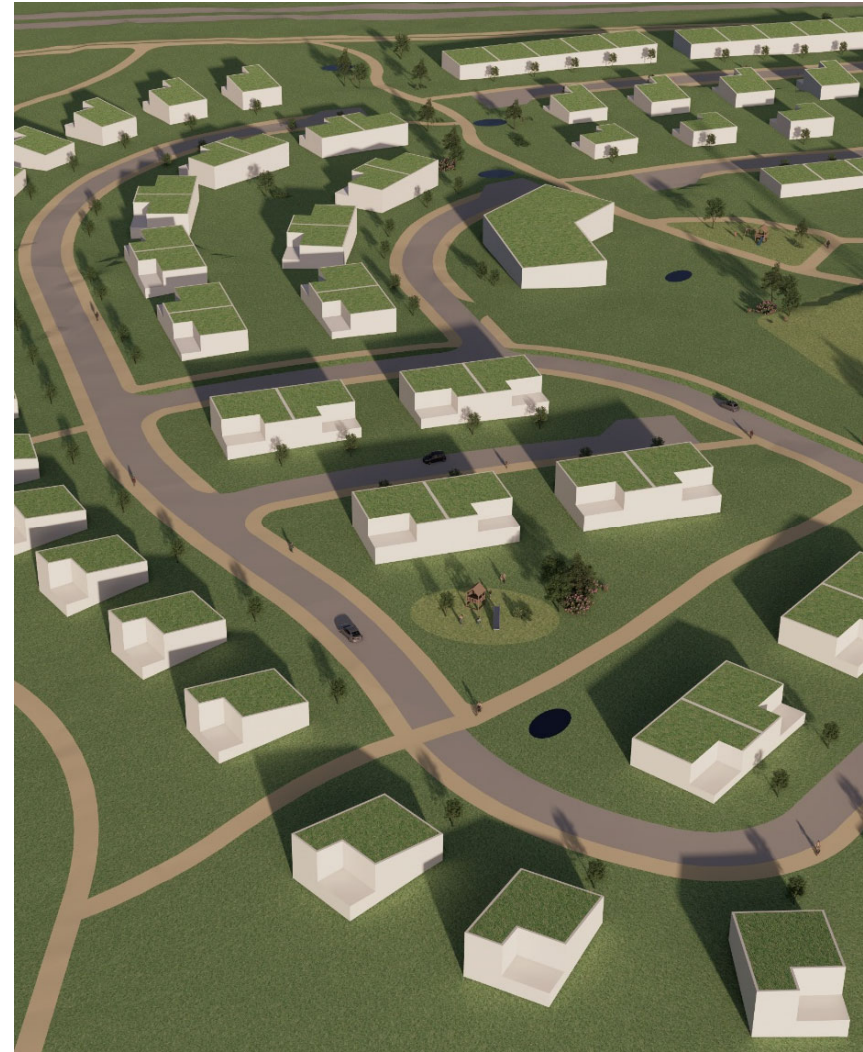


### 5.3 Parhús



*Dæmi um útfærslu parhús aðlagða að landi með aðkomu á efri hæð. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti.*

Parhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/shalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/shalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Á sameiginlegum lóðarmörkum sama parhúss er heimilt að reisa girðingar allt að 1,8 m hátt og allt að 4 m út frá útvegg parhúss.



### 5.3.1 P-1, parhús 2 h., felld að landi



Parhús P-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.



Skilmálateikning P-1, tvær hæðir, felld að landi.

Parhús P-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

#### Skilmálatafla P-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 25	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 27	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 29	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 31	650	156	1	0,38	2	5	



### 5.3.2 P-2, parhús 2 h.



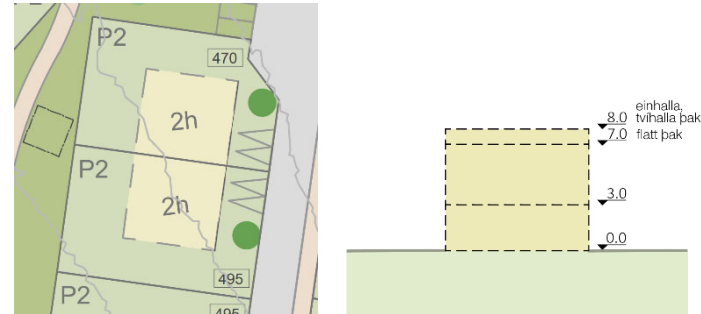
Parhús P-2 eru tveggja hæð og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Parhús P-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á

#### Skilmálatafla P-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA-REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 1	536	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 3	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 5	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 7	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 9	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 11	495	156	1	0,50	2	8	250

kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning fyrir parhús P-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 13	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 15	540	156	1	0,46	2	8	250
GATA A 17	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 19	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 21	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 23	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 10	603	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 12	603	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 36	600	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 38	600	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 40	591	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 42	591	156	1	0,42	2	8	250
GATA B 8	505	156	1	0,49	2	8	250
GATA B 10	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 12	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 14	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 16	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 18	505	156	1	0,49	2	8	250
GATA C 11	472	126,5	1	0,43	2	8	202
GATA C 13	450	126,5	1	0,45	2	8	202



### 5.3.3 P-3, parhús 2 h. aðlöguð að landi



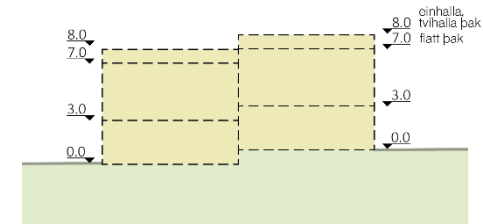
Parhús P-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Parhús P-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum

#### Skilmálatafla P-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 14	655	156	1	0,38	2	8	250
GATA A 16	556	156	1	0,45	2	8	250
GATA A 18	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 20	496	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 22	496	156	1	0,50	2	8	250

lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



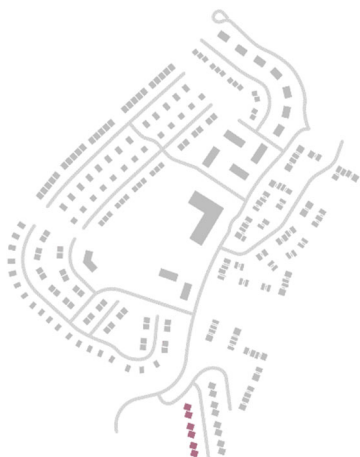
Skilmálateikning P-3, tvær hæðir, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að götukóta.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA A 24	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 26	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 28	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 30	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 32	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA C 7	513	126,5	1	0,39	2	8	202
GATA C 9	510	126,5	1	0,40	2	8	202
GATA E 14	655	195	1	0,48	2	8	312
GATA E 16	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 18	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 20	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 22	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 24	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 26	607	195	1	0,51	2	8	312
GATA E 28	855	195	1	0,36	2	8	312



### 5.3.4 P-4, parhús 1 1/2 h.



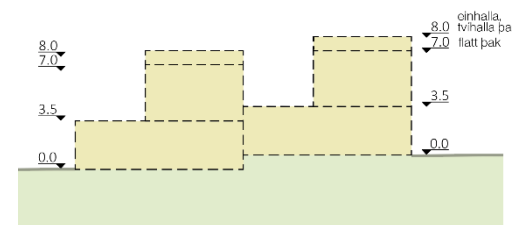
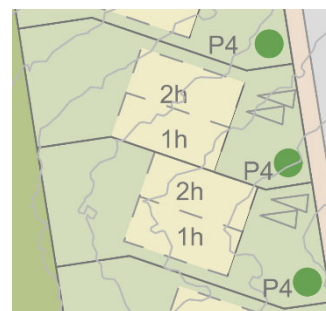
Parhús P-4 eru ein og hálf hæð, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

Parhús P-4 eru ein og hálf hæð með aðkomu á neðri hæð. Byggingareitur efri hæðar er 60% af grunnfleti neðri hæðar. Er það m.a. gert til þess að opna á sjónása milli bygginga. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á

#### Skilmálatafla P-4

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA E 2	774	195	1	0,32	1,5	8	250
GATA E 4	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 6	607	195	1	0,41	1,5	8	250

lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérþýlishúsa. Hámarkshæð þaks neðri hæðar er 3,5 m og hámarkshæð þaks efri hæðar er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að hafa girðingar á þaksvölum, hámarkshæð þeirra er 1,2 m og skulu þær vera út gegnsæju efni s.s. gleri. Ekki er heimilt að hafa skjólveggi á þaksvölum parahúsa P-4.



Skilmálateikning P-4, ein og hálf hæð, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að aðkomukóta götu.

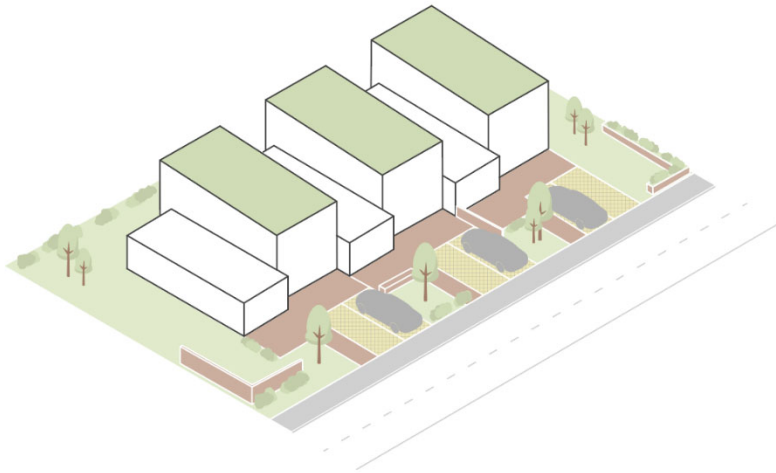




GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA E 8	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 10	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 12	693	195	1	0,36	1,5	8	250

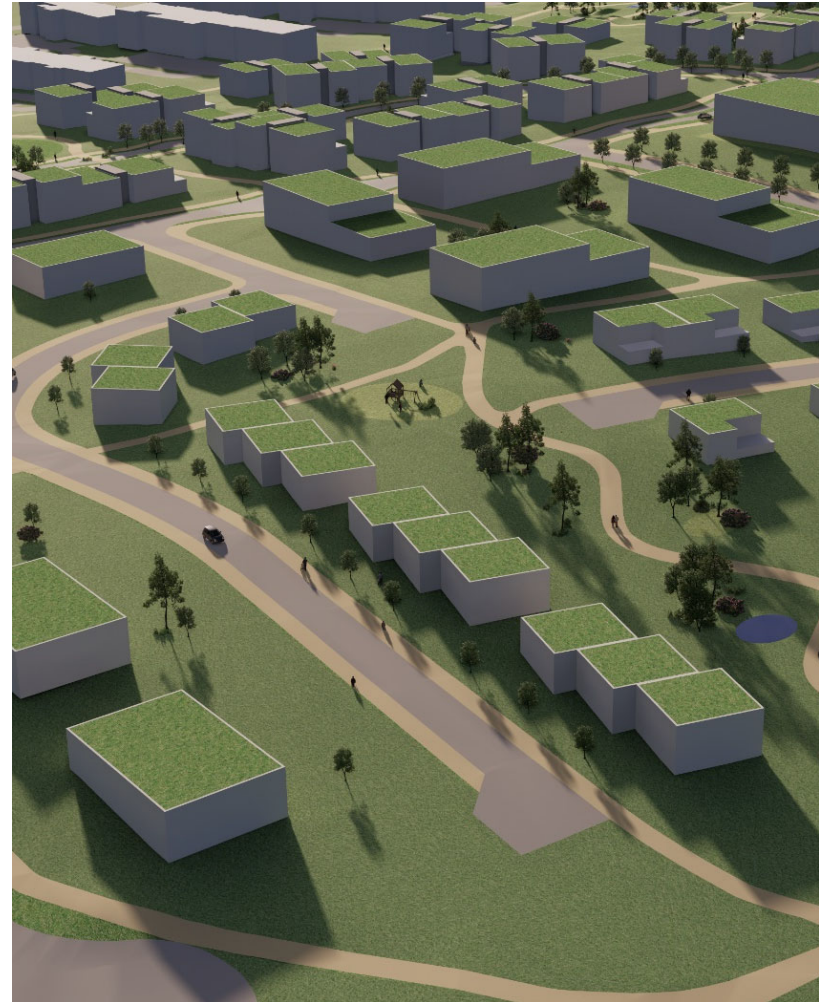


## 5.4 Raðhús



*Dæmi um útfærslu tveggja hæða raðhús. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppboti. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.*

Raðhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/valir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/valir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Á sameiginlegum lóðarmörkum sama raðhúss er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,8 m hátt og allt að 4 m út frá útvegg raðhúss.

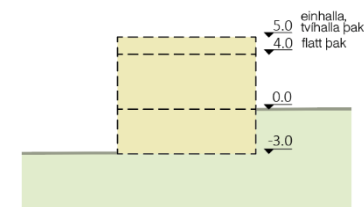


### 5.4.1 R-1, raðhús 2 h. felld að landi



Raðhús R-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.

Raðhús R-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning R-1, tvær hæðir, felld að landi.

### Skilmálatafla R-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 40	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 42	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 44	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 46	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 48	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 50	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 52	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 54	341	154	1	0,72	2	5	246



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 56	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 58	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 59	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 61	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 63	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 65	344	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 67	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 69	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 71	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 73	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 75	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 77	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 79	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 81	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 83	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 85	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 87	465	168	1	0,58	2	5	269



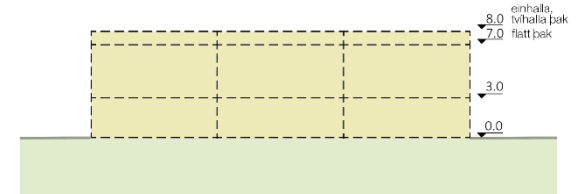
### 5.4.2 R-2, raðhús 2 h.

Raðhús R-2 eru tveggja hæða raðhús, heimilt er að hafa kjallara undir raðhúsum.



Raðhús R-2 eru tveggja hæða og standa ofan við götu.

Raðhús R-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning R-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.

### Skilmálatafla R-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 3	453	126,5	1	0,45	2	8	202
GATA B 5	253	115	1	0,73	2	8	184
GATA B 7	379	126,5	1	0,53	2	8	202
GATA B 9	379	126,5	1	0,53	2	8	202
GATA B 11	253	115	1	0,73	2	8	184
GATA B 13	384	126,5	1	0,53	2	8	202



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA B 15	386	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 17	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 19	394	126,5	1	0,51	2	8	202
GATA B 21	391	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 23	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 25	453	126,5	1	0,45	2	8	202
GATA C 15	572	126,5	1	0,35	2	8	202
GATA C 17	326	115	1	0,56	2	8	184
GATA C 19	438	126,5	1	0,46	2	8	202



### 5.4.3 R-3, raðhús 2 h. aðlöguð að landi



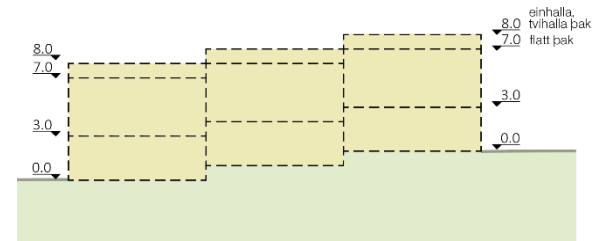
Raðhús R-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

Raðhús R-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að

#### Skilmálatæfla R-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>
GATA C 21	433	126,5	1	0,47	2	8	202
GATA C 23	311	115	1	0,59	2	8	184
GATA C 25	438	126,5	1	0,46	2	8	202
GATA C 27	438	126,5	1	0,46	2	8	202
GATA C 29	311	115	1	0,59	2	8	184
GATA C 31	433	126,5	1	0,47	2	8	202

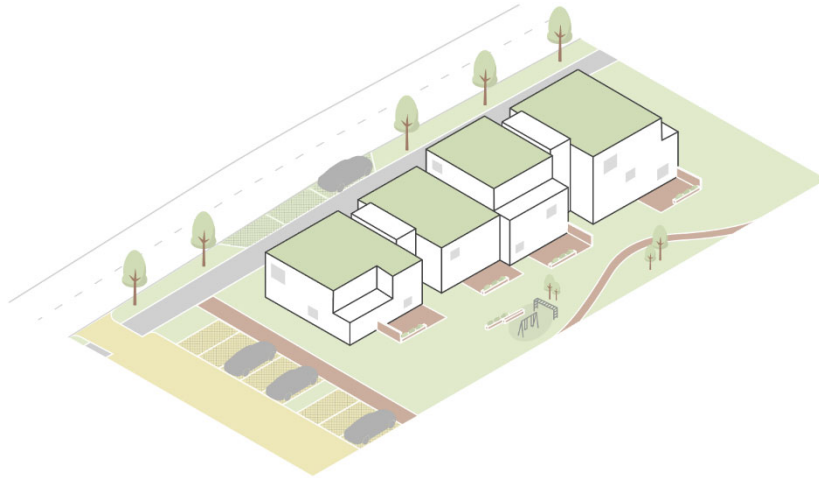
parhús sitji betur í landi og draga úr óparfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning R-3, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að götukóta.



## 5.5 Klasahús

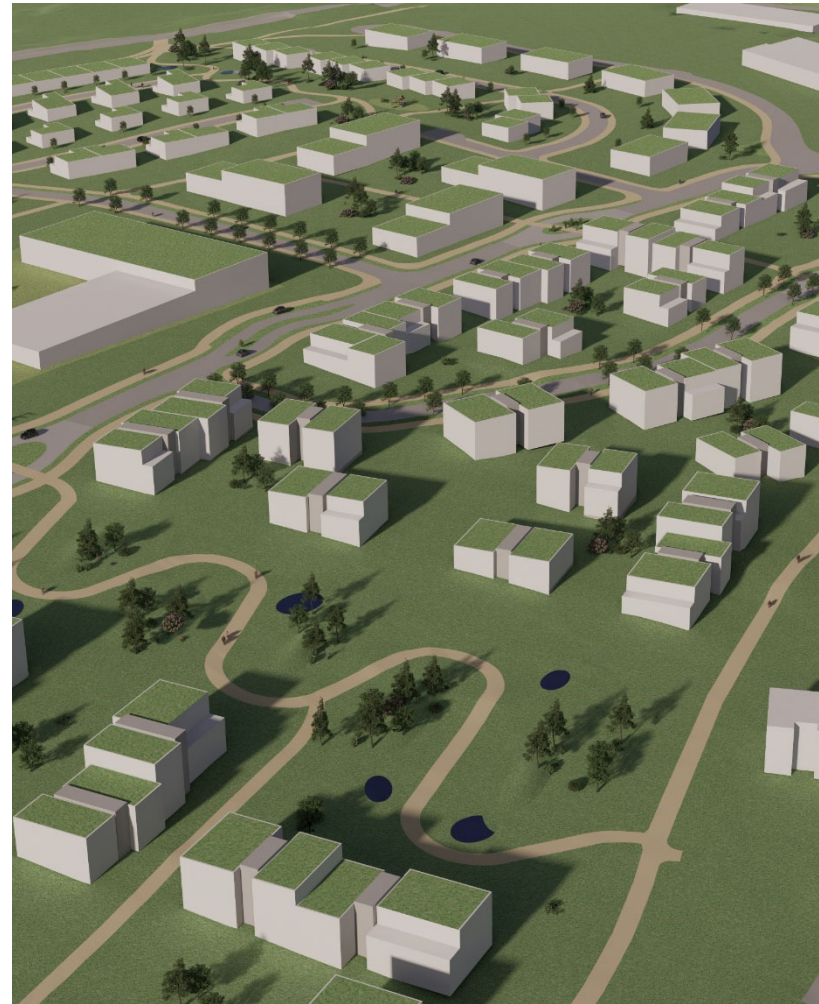


*Dæmi um útfærslu á klasahúsi. Uppbrotin byggð, stigahús tengja íbúðareiningar saman. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.*

Klasahús eru minni fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða auk bílakjallara og staðsett í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Byggðin er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagðar að legu lands.

Stigahús, milli bygginga, tengja einingar klasahúsa saman. Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa séringgang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til fjórar íbúðir á hverri hæð.

Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarhluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Stigahús





skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlið byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar til þess að ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.

Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllum lóðar til þess að laga landahalla sbr. mismunandi útfærslum á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.



### 5.5.1 K-1 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari

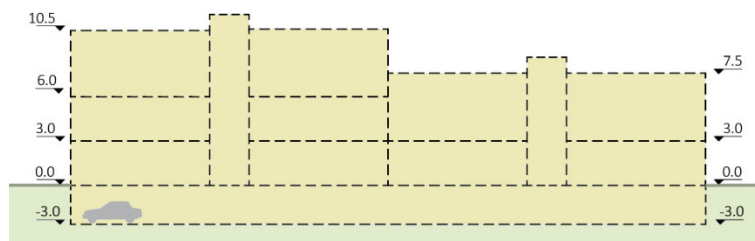
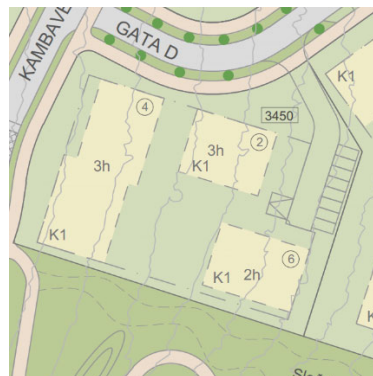
Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara.



*Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða.*

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara.

Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



*Skilmálateikning K-1, tvær til þrjár hæðir og bílakjallari. Stigahús tengja íbúðaeiningar saman.*



### Skilmálatafla K-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA D 2	K1	3450	285	22	3	10,5	684	2200	0,78	1,42
GATA D 4	K1		625		3	10,5	1500			
GATA D 6	K1		315		2	7,5	504			
GATA D 8	K1	5300	360	31	3	10,5	864	2700	0,66	1,17
GATA D 10	K1		285		3	10,5	684			
GATA D 12	K1		315		2	7,5	504			
GATA D 14	K1		724		2-3	10,5	1448			
GATA D 16	K2	6065	636	42	3	10,5	1526	3500	0,74	1,32
GATA D 18	K1		285		2	7,5	456			
GATA D 20	K1		285		2	7,5	456			
GATA D 22	K1		587		2	7,5	939			
GATA D 24	K2		465		3	10,5	1116			
GATA D 26	K2	3300	980	18	3	10,5	2352	1600	0,71	1,20
GATA D 1	K1	7284	315	49	2	7,5	504	4700	0,84	1,48
GATA D 3	K1		792		3	10,5	1901			
GATA D 5	K1		604		3	10,5	1450			
GATA D 7	K2		711		3	10,5	1706			
GATA D 9	K1		330		2	7,5	528			
GATA D 13	K1	4823	375	22	3	10,5	900	1700	0,51	0,86



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA D 15	K1		784		2-3	10,5	1568			
GATA E 1	K1	5555	620	24	2-3	10,5	1240	2100	0,45	0,82
GATA E 3	K1		620		2-3	10,5	1240			
GATA E 5	K2	6423	663	33	3	10,5	1591	2800	0,57	1,01
GATA E 7	K1		398		3	10,5	955			
GATA E 9	K1		694		2	7,5	1110			



### 5.5.2 K-2 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari, aðlöguð að landi

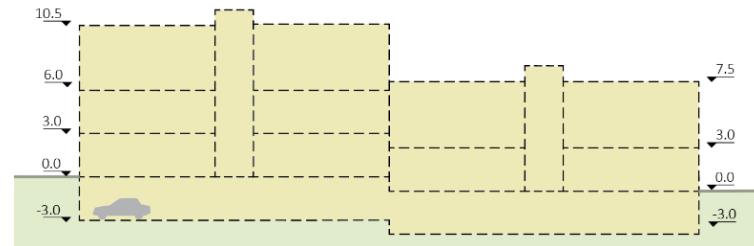


*Klasahús K-2 eru tveggja til þriggja hæða, aðlöguð að landi.*

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara/bílakjallara. Gólfkóti jarðhæða skal aðlagður að landi, með stöllum byggingar á a.m.k. einum stað, til þess að byggingar sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

#### Skilmálatafla K-2

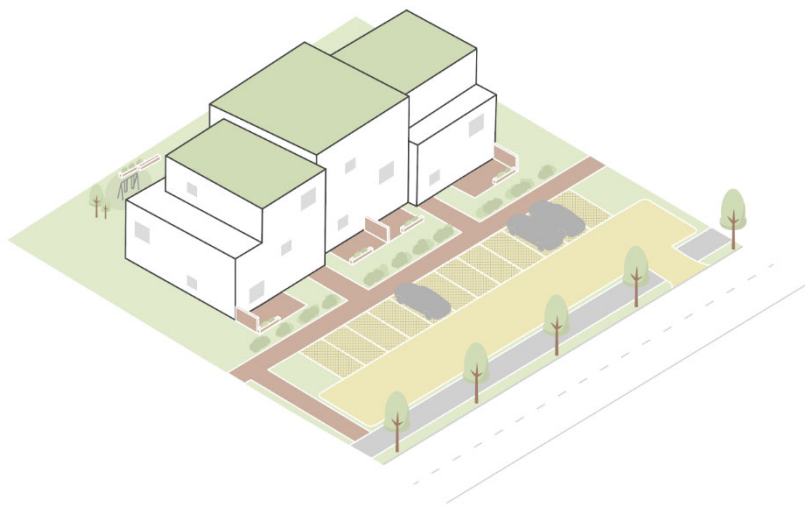
Skilmálatafla K-2, sameiginleg með skilmálatöflu K-1, sjá kafla 5.5.1.



*Skilmálataekning K-2, tvær til þrjár hæðir og bílakjallari. Byggingar skulu aðlagðar að landi með stöllum á a.m.k. einum stað.*



## 5.7 Fjölbýlishús



*Dæmi um útfærslu á fjölbýli. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérmotareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.*

Fjölbýlishús eru tveggja til þriggja hæða, með kjallara og/eða sameiginlegum bílakjallara. Fjölbýlishúsin eru staðsett ofarlega á Vatnsendahvarfi. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndregin frá vegglinu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Uppbrot á byggingarmassa skal vera á



a.m.k. 12 m bili, annað hvort með hliðrun byggingarmassa eða inn-  
og/eða útskotum um a.m.k. 0,6 m. Svalagangar eftir langhliðum bygginga  
eru ekki heimilaðir.

Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð  
um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu  
frá ökutækjum inn í íbúðir. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á  
lóð skal vinna með stöllum lóðar til þess að laga landahalla sbr.  
mismunandi útfærslum á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir  
dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.

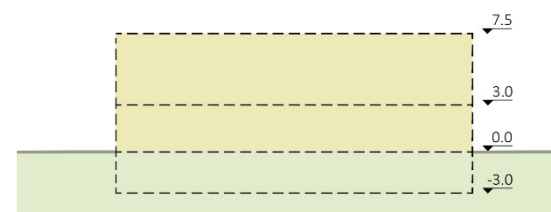


### 5.7.1 F-1 fjölbýlishús 2 h. og kjallari



Fjölbýlishús F-1 eru tveggja hæða og standa neðan við götu.

Fjölbýlishús F-1 eru tveggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara fyrir geymslur og önnur sameiginleg rými. Hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning F-1, tvær hæðir og kjallari.

#### Skilmálatafla F-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA C 2	1440	368	4	2	7,5	589	294	0,41	0,61
GATA C 4	1486	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA C 6	1487	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA C 8	1418	368	4	2	7,5	589	294	0,42	0,62





GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA C 10	1454	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,61
GATA C 12	1562	368	4	2	7,5	589	294	0,38	0,57
GATA C 14	1648	368	4	2	7,5	589	294	0,36	0,54

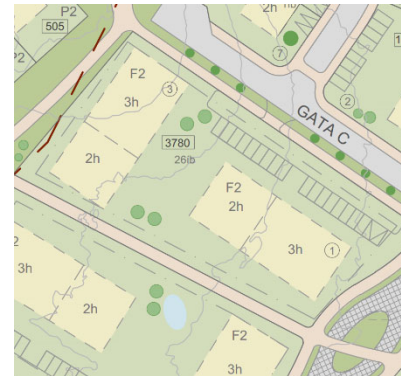


### 5.7.2 F-2 fjölbýlishús 2-3 h. og bílakjallari



*Fjölbýlishús F-2 eru tveggja til þriggja hæða ásamt bílakjallara.*

Fjölbýlishús F-2 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



*Skilmálateikning F-2, tvær til þrjár hæðir og bílakjallari.*



**Skilmálatafla F-2**

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 2	4230	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,66	1,25
GATA B 4		671,5		2-3	10,5	1396			
GATA C 1	3780	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,74	1,40
GATA C 3		671,5		2-3	10,5	1396			



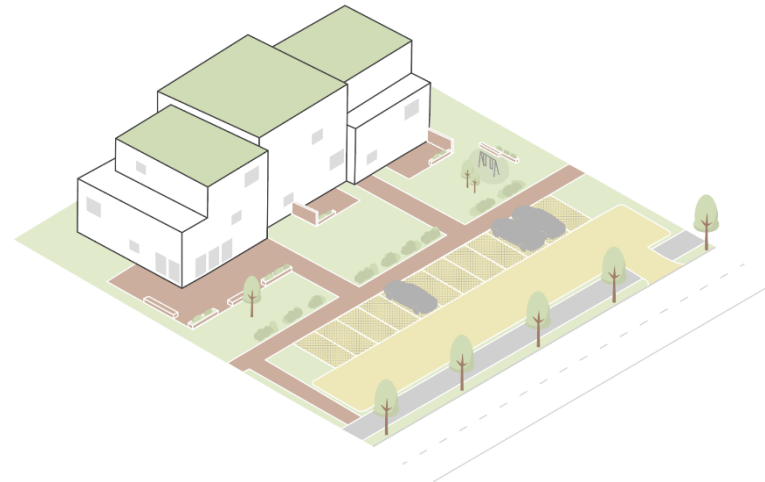
### 5.7.3 F-3 fjölbýlishús 3 hæðir, atvinnustarfsemi



Fjölbýlishús F-3 eru þriggja hæða ásamt bílakjallara og atvinnustarfsemi á hluta jarðhæða.

Fjölbýlishús F-3 eru þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara og verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð. Þau eru staðsett efst á hæðinni í góðum tengslum við útivistarsvæði, grænan geira, hundagerði, skóla og Kambaveg. Kvöð er um verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð annars byggingarreits innan lóðar. Lámarksstærð atvinnurýmis er 300 m<sup>2</sup>, heimilt er að hafa verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð beggja reita. Eingöngu er heimild fyrir starfsemi sem fellur að íbúðabyggð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila, gististarfsemi er ekki heimil. Fyrst skal koma starfsemi sem nýtist íbúum í nærumhverfinu, s.s. kaffihús, bakarí eða önnur áþekk starfsemi. Veitingastaðir (í flokki 1 og 2) eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala,

kaffihús og samkomusalir. Tryggt skal að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis. Gera skal ráð fyrir viðeigandi loftræstingu fyrir atvinnurekstur og skal hún vera hluti af hönnun byggingar. Skýr aðgreining, s.s. inngangar skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir. Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis veitir starfsleyfi.



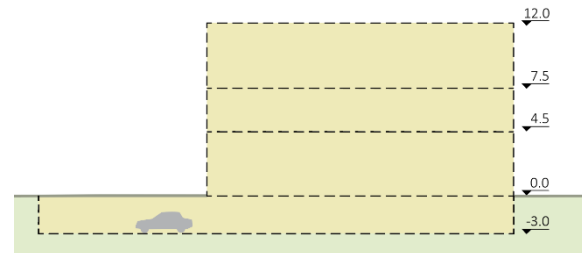
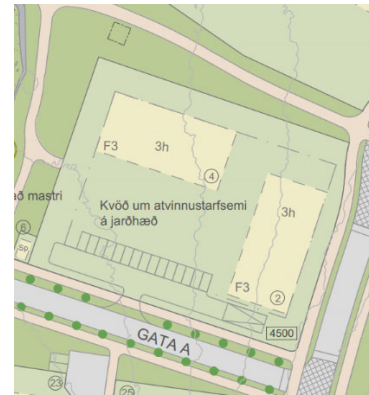
Dæmi um útfærslu á fjölbýli með atvinnustarfsemi, verslun og/eða þjónustu á jarðhæð. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnótareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir

Vegna þess að kvöð um umfang verslunar- og/eða þjónusturýmis er sveigjanleg geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir atvinnurýma breyst. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Fyrir verslunar- og/eða þjónusturými skal gera ráð fyrir skammtíma stæðum fyrir



viðskiptavini nærri innigangi þess rýmis. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, háð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi. Sýna skal aðkomu vöruflutninga á aðaluppdráttum.

Gera skal ráð fyrir viðeigandi aðstöðu fyrir sorp verslunar- og/eða þjónusturýmis ásamt sorpflokkun. Tryggja skal aðgreiningu milli sorpílata atvinnurekstur á jarðhæð og íbúða á efri hæðum og að úrgangur frá starfsemi á jarðhæð valdi ekki íbúum á efri hæðum ónæði s.s. vegna sjón-, hávaða-, fok- og lyktarmengun eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Hámarkshæð þaks er 12 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning F-3, þrjár hæðir, bílakjallari og kvöð um atvinnustarfsemi á hluta jarðhæða. Kvöð er um aukna salarhæð atvinnurýmis, a.m.k. 4,5 m.

### Skilmálatafla F-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 2	4500	595	22	3	12	1428	2200	0,63	1,12
GATA A 4		595		3		1428			



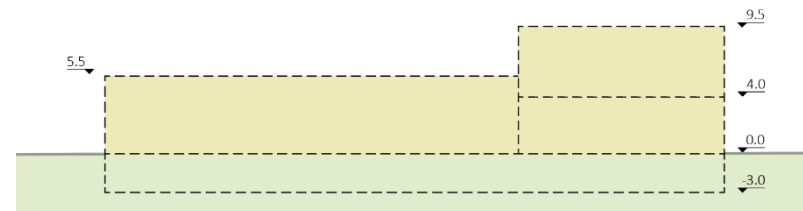
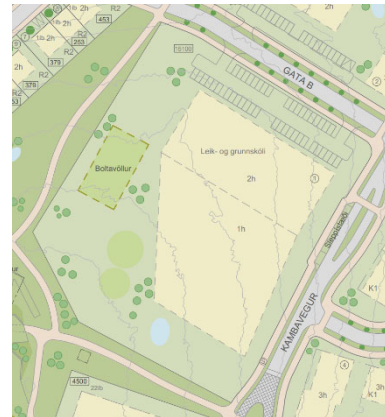
## 5.8 Leik- og grunnskóli



*Leik- og grunnskóli, ein til tvær hæðir.*

Samþættur leik- og grunnskóli fyrir börn á aldrinum 1-9 ára. Eins til tveggja hæða bygging. Heimilt er að hafa kjallara. Við staðsetningu og hönnun byggingar innan byggingarreits skal sérstaklega taka tillit til ásýndar, hljóðvistar og afmörkun rýma að nærliggjandi götum. Auk þess skal taka tillit til ríkjandi vindátta og afstöðu til sólar til þess að mynda sólrík og skjólsæl leik- og dvalarsvæði innan lóðarinnar. Heimilt er að girða hluta lóðarinnar af eftir þörfum og eðli starfsemi, sérstaklega leikskólahluta. Við hönnun lóðar skal horfa til tengsla við grænan geira og nærliggjandi gönguleiða. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Sleppistæði eru meðfram Kambavegi. Hámarkshæð þaks lágbyggingar er

5,5 m. og hámarkshæð tveggja hæða byggingar er 9,5 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að staðsetja fjarskiptabúnað ofan á leik- og grunnskóla. Sækja þarf um uppsetningu fjarskiptabúnaðs til bæjaryfirvalda. Heimilt er að fjarskiptabúnaður, tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



*Skilmálateikning leik- og grunnskóla, ein til tvær hæðir ásamt kjallara.*





## UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting á aðalskipulagi Kópavogs  
Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag

24.01.2023



## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

101458-SKY-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

### RÝNT

---

Silja Traustadóttir

### SAMPYKKT

---

Unnið fyrir Kópavogsbæ

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

---



## 1 INNGANGUR

Umhverfismatsskýrsla þessi fylgir tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs vegna Vatnsendahvarfs/ Vatnsendahæðar og tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs. Umfjöllun í umhverfismatsskýrslu á við báðar tillögurnar. Samantekt umhverfisskýrslu er birt í aðalskipulags- og deiliskipulagstillögunum.

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif tillagnanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

## 2 SKIPULAGSTILLÖGUR

Í tillögu að **deiliskipulagi** Vatnsendahvarfs er sett stefna um blandaða íbúðabyggð ásamt samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu, með vísan til gildandi aðalskipulags. Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi og fellur uppbyggingin að markmiðum um fjölbreytt framboð íbúðargerða og búsetukosta. Áherslur á vistvænar lausnir og vistvæna byggð styðja við frekari uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Í hverfinu og við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir leikskóla, verslunar- og þjónustusvæði og opnu svæði. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum og er áætlað hlutfall íbúða í fjölbýli 60-70% og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%.

Á kynningartíma deiliskipulagstillögu fyrir Vatnsendahvarf komu fram ábendingar og umsagnir sem hafa haft áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögunnar og kalla á tilfærslu á landnotkunarreitum í **aðalskipulagi**. Kópavogsbær var því ákveðið gera tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samræmi við breyttar forsendur úr deiliskipulagsferlinu og nýjar upplýsingar sem hafa komið fram.

- Breyting á afmörkun íbúðarsvæða og opinna svæða.
- Svæði fyrir verslun og þjónustu fellt niður í útjaðri hverfisins en skilmálar settir um að verslun og þjónusta skuli vera innan íbúðarsvæðis.
- Kambavegur felldur niður sem tengibraut, að/frá fyrirhuguðu íbúðarhverfi.
- Leiðrétting á staðsetningu minja.
- Umfjöllun um varðveislugildi húss Útvarpsstöðvar Íslands felld út vegna breyttra forsendna.

Gögn úr forkynningu deiliskipulags fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð og forkynningu á tillögu að breytingu á aðalskipulagi má sjá á vef Kópavogsbæjar.

## 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Breytingar á afmörkun landnotkunarreita í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins með því að styðja við:

- aðgengi að fjölbreyttum útivistarsvæðum, bæði innan hverfis og með góðum stígatengingum.

- markmið um nærþjónustu í göngufæri með möguleika á verslun og þjónustu í miðju íbúðahverfisins.
- markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

Umhverfisáhrif uppbyggingar íbúðahverfis í Vatnsendahvarfi voru metin í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og þar voru metin neikvæð áhrif af uppbyggingu íbúðasvæðisins á andrúmsloft. Bent var á að uppbygging í útjaðri byggðar gæti haft neikvæð áhrif þar sem aðgengi að almenningssamgöngum og fjarlægð í atvinnusvæði gætu valdið meiri notum á einkabílum, sem vinnur á móti markmiðum svæðisskipulagsins um að meginþunga vaxtar sé beint á miðkjarna og önnur þróunarsvæði. Í aðalskipulaginu (k. 9.5.2 *Valkostir fyrir íbúðarbyggð*) er einnig bent á að uppbygging almenningssamgöngukerfisins og stígakerfis og efling atvinnusvæða í Hvörfum gæti dregið úr þessum áhrifum. Þrátt fyrir að Vatnsendahvarf sé utan þessara vaxtarsvæða þá er uppbyggingarsvæðið engu að síður mikilvægt þéttingarsvæði innan núverandi byggðar sem nýtir vel núverandi innviði, er staðsett nálægt atvinnukjarna sem byggst hefur upp í Hvörfum, auk þess sem stutt er í tengingu inn á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Þá er svæðið (uppbyggingin) innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og styður við markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

### 3.2 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Breyting á landnotkunarreitum í aðalskipulagi styður við markmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar með fjölbreyttu framboði af húsnæði, aðgengi að útivistarsvæðum og möguleika á þjónustu innan hverfis, sem og greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Breyting á aðalskipulagi nær yfir eftirfarandi svæði ÍB-6, S-27 og S-67, VP-20, OP-5.13 og MV-9. Allar breytingarnar eru í samræmi við útfærslu deiliskipulags sem unnið er að og í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins. Göngu- og hjólaleiðir eru uppfærðar og tengibraut felld út.

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu aðalskipulagsins. Við breytingu á aðalskipulagi og mótun nýs deiliskipulags hefur verið litið til markmiða aðalskipulagsins sem voru mótuð með sterkri tengingu við heimsmarkmiðin.

### 3.3 Deiliskipulag

Það svæði sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs nær yfir hefur ekki verið deiliskipulagt áður. Nærleggjandi íbúðahverfi eru fullbyggð og er byggð á deiliskipulagssvæðinu eðlilegt framhald af aðliggjandi byggð. Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærleggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Vatnsendi-norðursvæði, samþykkt 26.07.2002.
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), samþykkt 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, samþykkt 13.05.2008.
- Arnarnesvegur, þriðji áfangi, samþykkt 07.07.2022.

## 4 UMHVERFISÁHRIF

Þeir umhverfisþættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum á breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi fyrir Vatnendahæð/Vatnsendahvarf eru:

- Landslag og sjónræn áhrif vegna áhrifa af byggð.
- Samfélag vegna áhrifa á framboð af íbúðarbyggð, þjónustu og grænum svæðum.
- Náttúrufar með hliðsjón af náttúrufarsúttekt.
- Hljóðvist og loftgæði vegna umferðar.
- Menningarminjar með hliðsjón af minjaskráningu.
- Vatnafar áhrifa þéttar byggðar á ofanvatn.

Við val á umhverfisþáttum var m.a. litið til umfjöllunar í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Kópavogs. Viðmið eru einkum sótt í stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum, Landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Kópavogs, auk viðmiða í Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna, lögum og reglugerðum, sem og umsögnum í skipulagsferlinu. Í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi Kópavogs var unnið áhættumat vegna loftslagsbreytinga fyrir deiliskipulagið og breytingu á aðalskipulagi. Aukin úrkomuákefð getur haft áhrif á vatnafar og aukin tíðni ofsaveður getur haft áhrif á vindafar og foktjón. Fjallað er um þessa þætti í matinu.

Til að meta hugsanleg umhverfisáhrif svæðisskipulagsins er notast við þá aðferðafræði að horfa til þess hver séu áætluð áhrif af framfylgd stefnu skipulagsáætlana. Lögð er til eftirfarandi einkunnagjöf:



Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.



Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.



Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.



Óviss áhrif ef áhrif á umhverfisþátt eru háð útfærslu.

### 4.1 Landslag og ásýnd

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásýnd og landslagi svæðisins. Svæðið er að mestu aflíðandi hæð með mýrlendi, mólendi og graslendi (tún) ásamt svæðum þöktum alaskalúpínu. Þó landið gerbreyti um ásýnd þá verður það eftir uppbyggingu í samræmi við nálæga borgarbyggð og mun þannig falla inn í umhverfi sitt sem er jákvætt, en það breytir þó ekki því að náttúrlegt umhverfi vikur fyrir byggð. Áhrif uppbyggingarinnar á **landslag og ásýnd** eru metin **neikvæð**.

## 4.2 Samfélag

Á deiliskipulagssvæðinu er skipulagt íbúðarsvæði með grænum geirum, skóla, leikskóla og möguleika á verslun og þjónustu. Uppbyggingin styrkir svæðið í heild sinni og íbúar þess munu geta sótt fjölbreytta þjónustu sem er að finna í nærumhverfi þess. Innra skipulag hverfisins ýtir undir samveru og lýðheilsu með aðstöðu til hreyfingar, boltavöllum, hundagerði og stígum sem tengjast nálægum útivistarsvæðum og þjónustu. Áhrif á **samfélag** og heilsu eru talin **jákvæð** m.t.t. fjölgunar íbúa og blandaðrar byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf.

Til samræmis við útfærslu í deiliskipulagi eru tveir reitir fyrir samfélagsþjónustu sameinaðir í aðalskipulagsbreytingunni og færðir til innan hverfisins. Á reitunum tveimur er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir uppbyggingu leikskóla og möguleikanum á skóla, kirkju og/eða annarri starfsemi. Tillagan miðar við að færa svæðið og sameina í einn reit og koma þar fyrir leikskóla og skóla í samræmi við þarfir hverfisins. Breytingin er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um aðgengi að leikskólum og gerð í kjölfarið á samráði við Menntasvið Kópavogs og skólastjórnendur í nálægum skólum, þar sem kom fram að æskilegt væri að koma fyrir skóla fyrir yngsta stig grunnskóla í tengslum við nýjan leikskóla. Breytingin styður við framboð samfélagsþjónustu í hverfinu og hefur þannig **jákvæð** umhverfisáhrif á **samfélag**, auk þess sem staðsetning skólanna er miðsvæðis í hverfinu.

Færsla í aðalskipulagi á áætluðu svæði fyrir verslun og þjónustu frá jaðri íbúðarsvæðisins inn í hverfið og að miðju þess er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið hverfisáætlana í aðalskipulagi Kópavogs um að borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins, sem byggir m.a. á aðgengi íbúa að þjónustu í nærumhverfi sínu. Með þessari breytingu aukast líkur á að t.d. verslun eða ámóta starfsemi verði í göngufæri við íbúa hverfisins og nýtist sem hverfisþjónusta, eins og bent var á í umferðargreiningu.<sup>1</sup> Breytingin er því líkleg til að hafa **jákvæð** umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi íbúa að þjónustu.

Með breytingu frá náttúrulegu umhverfi yfir í manngert umhverfi geta myndast aðstæður sem magna upp áhrif ofsaveðurs og vindstrengi sem þeim fylgja. Unnið er markvisst með skjólmyndun í deiliskipulaginu til að draga úr þessum áhrifum og mynda skjólrík svæði.

Samkvæmt umferðargreiningu verður umferðarsköpun innan hverfisins umtalsverð. Sú umferð á þó greiða leið að stofnbrautakerfi höfuðborgarinnar um nýjan Arnarnesveg og nálæg gatnamót við Breiðholtsbraut. Umferðaráhrif frá hverfinu koma því frekar til almennrar aukningar á umferð á nærliggjandi stofnbrautum og í borginni allri frekar en að valda staðbundnum töfum. Þó eykur uppbygging á nálægu atvinnusvæði í Hvörfum líkurnar á að íbúar geti sótt vinnu í nálægð við heimili sitt sem getur dregið úr þörf fyrir lengri ferðir. Áhrif aukinnar umferðar á **samfélag** eru því metin **óveruleg**.

Í umsögn Strætó um deiliskipulagstillögu fyrir svæðið kemur fram að stór hluti hverfisins mun vera utan 400m fjarlægðar frá stöðvum almenningsgangna skv. framtíðar leiðaneti sem Strætó hefur unnið í samstarfi við sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Í deiliskipulaginu er hins vegar gert ráð fyrir þeim möguleika að strætó geti farið um Kambaveg og gert ráð fyrir strætóstöð við grænt svæði nálægt skóla og í miðju hverfinu.

---

<sup>1</sup> VSÓ ráðgjöf. Minnisblað um Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Umferðargreining á vinnlustillögu deiliskipulags, dags 1. apríl 2022.

Í stefnu aðalskipulags Kópavogs er lögð áhersla á að yngstu börnunum verði gert kleift að stunda íþrótt- og tómstundastarf í sínu hverfi. Í deiliskipulaginu er unnið að þessu með skipulagi stíga, en stígatengingar fara um græna geira í átt að íþróttasvæðinu við Kórinn og aðrir stígar liggja í átt að Vatnsendaskóla og Hörðuvallaskóla.

Í aðalskipulagsbreytingunni er áætlað að útivistarsvæði í grænum geira í gegnum íbúðarhverfið verði stækkað og við þá breytingu er opnað fyrir fjölbreyttari not af útivistarsvæðinu sem endurspeglast í áformum í deiliskipulagi um sleðabrekku, leiksvæði, dvalarsvæði, hundagerði, almenningsrými og boltavöll. Breyting er gerð á því hvar grænn geiri mætir Arnarnesvegi og er það gert í samræmi við útfærslu stígatengingar yfir Arnarnesveg á mögulegu vistloki, sem skapar góða tengingu við meginleiðir gangandi og hjóllaleiðanet höfuðborgarsvæðisins. Með breytingunni er stutt við aukið aðgengi íbúa að fjölbreyttu útivistarsvæði í nærumhverfi sínu t.a.m. í Elliðaárdal, skíðasvæði í Seljahverfi í samræmi við stefnu aðalskipulags Kópavogs, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði. Breytingin hefur jákvæð umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi fyrir íbúa að grænum svæðum og stígakerfi.

Að öllu samanlögðu eru áhrif uppbyggingarinnar á **samfélag** metin **jákvæð**.

### 4.3 Náttúrfar

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið var unnin náttúrufarsúttekt í samræmi við tilmæli úr umhverfismati aðalskipulags Kópavogs um að áður en til uppbyggingar kæmi yrði gerð úttekt á vistgerðum og fuglalífi og metið hvort tilefni væri til mótvægisáðgerða. Úttektin leiddi í ljós að fuglalíf á svæðinu væri ekki sérstætt og gæfi ekki tilefni til áðgerða. Hins vegar kom í ljós að á svæðinu eru nokkrir staðir þar sem blátoppa vex, en hún er æðplanta og nýtur friðunar skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og flétta nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Í deiliskipulagstillögu eru útfærðar mótvægisáðgerðir sem miða við að gróðurtorfur með blátoppu skuli varðveittar og fundinn viðeigandi staður til framtíðar. Metið er jákvætt að færa blátoppuna úr núverandi gróðurumhverfi þar sem hún á undir högg að sækja, þar sem hún vex á svæði þar sem lúpínubreiðan stækkar hratt, en lúpína er flokkuð sem ágeng tegund. Með tilliti til skilmála í aðalskipulagi og mótvægisáðgerða í deiliskipulagi, sem unnar voru eftir samtal við Náttúrufræðistofnun og garðyrkjustjóra Kópavogs, eru áhrif á **náttúrufar** metin **jákvæð**.

### 4.4 Hljóðvist og loftgæði

Samkvæmt aðalskipulagsbreytingu er ekki lengur gert ráð fyrir að Kambavegur verði tengibraut að hverfinu. Þetta hefur jákvæð áhrif á útfærslu götunnar í deiliskipulagi, þar sem nú er gert ráð fyrir götu með lágan umferðarhraða sem bætir öryggi óvarinna vegfarenda, meðal annars í nálægð við skóla. Við útfærslu götunnar í deiliskipulagi, innan íbúðarsvæðisins, er gert ráð fyrir viðeigandi hraðatakmarkandi áðgerðum, en hægari umferð hefur minni áhrif á hljóðvist, auk þess sem alvarleiki slysa þar sem virkir vegfarendur og ökutæki mætast verður minni.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> VSÓ ráðgjöf. Minnisblað um Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Niðurfelling tengibrautar á Kambavegi í aðalskipulagi, dags 2. nóvember 2022.

## 4.5 Menningarminjar

Í tengslum við deiliskipulagsgerð hafa minjar verið skráðar og eru fornminjar sýndar á deiliskipulagsupprætti. Við skráninguna kom í ljós að staðsetning minjasvæðis MV9 í gildandi aðalskipulagi var ónákvæm. Aðalskipulagsbreytingin uppfærir staðsetningu minjasvæðisins miðað við þessar nýju upplýsingar. Útfærsla deiliskipulagsins tekur tillit til þessara minja sem ætlunin er að varðveita. Skipulagið tekur tillit til minja, sem áður voru rangt skráðar sem hefði getað skapað hættu, og eru því áhrif á **minjar** því metin jákvæð.

Tekið er tillit til þessara minja við útfærslu byggðarinnar. Nú liggur fyrir betri þekking á staðsetningu minjanna sem ekki lá fyrir áður, sem hefur jákvæð áhrif á varðveislu minjanna.

## 4.6 Vatnafar

Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborðs innan svæðanna er þéttur (götur, þök) þ.a. ofanvatn sem áður rann eftir yfirborði og hvarf svo ofan í jörðina og sameinaðist grunnvatnsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Fráveitukerfin sem eru til staðar í núverandi byggð umhverfis skipulagssvæðið eru ekki hönnuð fyrir þetta þetta yfirborð og því anna þau ekki þessu aukna rennsli. Um leið er loftslag að breytast í heiminum sem leiðir til ákafari úrkomuviðburða. Til að hægja á ofanvatni í mikilli úrkomu var skoðað að innleiða blágrænar lausnir sem miða að því að leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur þannig að vatnabúskapur svæðisins haldist að mestu óbreyttur. Við skoðun á jarðfræði svæðisins kom í ljós að aðstæður fyrir blágrænu lausnirnar eru ekki ákjósanlegar, vegna þess hversu jarðlög eru þétt, og því var farið í að skoða aðra möguleika. Lagt var til að nýta beina ofanvatni í settjarnir ofanjarðar eða magasín neðan jarðar sem geta tekið við ofanvatninu og hægt á rennsli þess, og með því minnkað álag á frárennislagnir. Eins var lagt til að tefja ofanvatnið innan lóða með regnbeðum, ofanvatnslautum, brunnum eða ámóta aðgerðum. Með þessum aðgerðum er dregið úr mögulegum neikvæðum áhrifum þéttara yfirborðs á vatnafar. Engin á, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu og áhrifin á **vatnafar** eru því metin **óveruleg**. Breyting verður þar sem ofanvatn sem í dag fellur á náttúrulegt svæði verður fært inn núverandi lagnakerfi og eykur álag á þeim. Unnið er á móti þeim áhrifum með ofanvatnslausnum í deiliskipulagi.







## 4.7 Valkostir

Við gerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 var lögð til byggð íbúðahverfis í Vatnsendahvarfi og var hún borin saman við núllkost, sem var að halda svæðinu sem stofnanasvæði með fjarskiptamöstrum og tengdum mannvirkjum. Niðurstaða þess samanburðar var að gera ráð fyrir uppbyggingu íbúðabyggðar á þessu svæði.

Við gerð deiliskipulags voru skoðaðir valkostir um staðsetningu verslunar og þjónustu innan hverfisins, umfang og staðsetningu skóla, afmörkun græns geira og skilgreiningu á Kambavegi sem tengibraut. Niðurstaða þeirrar greiningar var í öllum tilvikum breyting sem hafði jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

## 5 SAMANTEKT

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Landslag og ásýnd	Neikvæð áhrif þar sem náttúrulegt umhverfi víkur fyrir byggð. Eftir uppbyggingu mun uppbyggt svæði falla inn í umhverfi nálægrar borgarbyggðar.	
Samfélag	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með grænum geira, skóla, leikskóla, verslun og þjónustu, góðu stígakerfi og götum þar sem gert er ráð fyrir lágum umferðarhraða. Almennar tengingar við hverfið og gott stígakerfi vinna á móti aukinni umferðarsköpun.	
Náttúrfar	Jákvæð áhrif á náttúrufer þar sem blátoppa, sem í dag á undir högg að sækja í vaxandi lúpínubreiðu, verður færð í öruggara umhverfi.	
Hljóðvist og loftgæði	Jákvæð útfærsla í aðalskipulagi þar sem Kambavegur er ekki lengur áætluð sem tengibraut, sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist, loftgæði og umferðaröryggi og útfærslu byggðar í deiliskipulagi.	
Menningarminjar	Jákvæð áhrif á minjar, þar sem minjar sem áður voru skráðar á rangan stað, eru nú skráðar á réttum stað, auk þess sem skipulagið tekur tillit til minjanna.	
Vatnafar	Óveruleg áhrif á vatnafar, þar sem engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu.	

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á blátoppu, sem vex innan skipulagssvæðisins, var tekin ákvörðun um að varðveita gróðurtorfur frá fundarstöðum hennar og koma þeim fyrir þar sem hún getur dafnað til framtíðar innan hverfisins eða annars staðar í landi Kópavogs.

Til að draga úr áhrifum þéttara yfirborðs á ofanvatn er brugðist við í deiliskipulagi með því að setja skilmála um aðgerðir sem hægja á rennsli ofanvatns inn í lagnakerfi.

## 6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs.

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi var kynnt í október 2022 og tillaga til forkynningar fyrir breytingu á aðalskipulagi í desember 2022. Tillaga til forkynningar fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt á vormánuðum 2022. Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna var óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila og var fleirum bætt á lista yfir umsagnaraðila ef ábendingar bárust um það.

Unnið var samkvæmt samráðsáætlun við tillögu að deiliskipulagi á forkynningarstigi. Áætlunin var kynnt samhliða kynntum gögnum sem eru aðgengileg á [vefsíðu Kópavogs](#).

Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi eru nú auglýstar samhliða. Við kynningu á þeim er óskað eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir

Tillögur að deiliskipulagi og breytingar á aðalskipulagi verða auglýstar samtímis og á verður haft samráð við eftirfarandi m.a. með vísan til forkynningar deiliskipulags. Boðið verður upp á opið hús eins og gert var í forkynningu fyrir aðalskipulagsbreytinguna.

- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla / tengiliðir skólarnir.
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðabingi/tengiliður Boðabing.

Innkomnar ábendingar og umsagnir eru nýttar jafnt til mótunar deiliskipulagstillögu og breytingar á aðalskipulagi. Stefnt er að því að auglýstar tillögur taki gildi sumarið 2023.



### Skilmálatafla leik- og grunnskóli

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA- REITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 1	15100	5900	1-2	9,5	2900	2900	0,19	0,38



## 5.9 Búsetukjarni



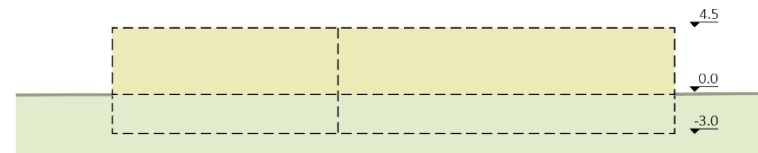
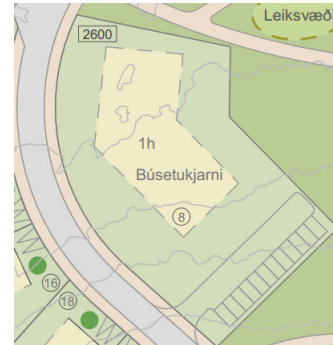
Búsetukjarni, ein hæð.

Búsetukjarni með sjö íbúðum fyrir fatlaða ásamt starfsmannaaðstöðu á einni hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi. Sérstaklega skal taka tillit til ríkjandi vindáttar og afstöðu til sólar til þess að mynda skjólgóð og sólrík dvalarsvæði. Við hönnun á útsvæðum og aðkomu skal fylgja viðmiðum um algilda hönnun. Hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum

### Skilmálatafla búsetukjarni

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGAREITUR M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJARÐAR	M <sup>2</sup> KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 8	2600	718,5	7	1	4,5	575	575	0,22	0,44

aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning búsetukjarna, ein hæð og heimilt að byggja kjallara.



## 5.10 Fjarskiptamastur og útsýnisreitir

Útfærsla á svæðinu er leiðbeinandi og skal vera í samráði við viðeigandi fjarskiptafyrirtæki. Reiturinn nær m.a. utan um núverandi fjarskiptamastur, innan reitsins er einnig heimilt að reisa tækjaskýli (2,5 m x 4 m að stærð). Tryggja skal öryggi gesta umhverfis mastrið, m.a. skal tryggja að ekki verði hægt að klifra upp mastrið. Þurfi að þjónusta viðtæki eða búnað fjarskipta skal finna öruggar lausnir til þess að nálgast þann búnað. Allar lausnir skulu vera snyrtilegar og umhverfinu til sóma. Innan svæðisins er einnig heimilt að reisa útsýnispall. Hámarkshæð gólfs á útsýnispall er 4 m yfir jarðvegshæð. Tryggja skal öryggi vegfarenda og aðgengi fyrir alla. Svæðið allt, s.s. útsýnispallur, tækjaskýli og umgjörð þess skal vera hannað sem hluti af útsýnisreit og í samræmi við aðliggjandi hundagerði. Vanda skal til hönnunar, yfirbragðs og efnisvals og skal vera svæðinu til prýði. Notast skal við náttúruleg byggingarefni

### Skilmálatafla fjarskiptamastur og útsýnisreitir

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M <sup>2</sup>	BYGGINGA-REITUR M <sup>2</sup>
MASTUR OG TÆKJASKÝLI	316	61 (mastur) 31 (tækjaskýli)
ÚTSÝNIS- PALLUR	700	572

þannig að mannvirkið falli sem best að nærliggjandi umhverfi og lámarka neikvæða ásýnd þess á umhverfið. Dæmi um efnisval t.d. Cor-ten stál eða önnur dökk málmklæðning sem fellur vel að umhverfi sínu.









### 5.11 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru staðsettar með jöfnu bili á skipulagssvæðinu. Innan byggingareits er heimilit að reisa einnar hæðar byggingu. Hámarkshæð bygginga er 3 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Fylgja skal almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.



## 6 Samantekt umhverfisskýrslu

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

<b>Landslag og ásýnd</b>	Neikvæð áhrif þar sem náttúrulegt umhverfi víkur fyrir byggð. Eftir uppbyggingu mun uppbyggt svæði falla inn í umhverfi nálægrar borgarbyggðar.	
<b>Samfélag</b>	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með grænum geira, skóla, leikskóla, verslun og þjónustu, góðu stígakerfi og götum þar sem gert er ráð fyrir lágum umferðarhraða. Almennar tengingar við hverfið og gott stígakerfi vinna á móti aukinni umferðarsköpun.	
<b>Náttúrfar</b>	Jákvæð áhrif á náttúrufar þar sem blátoppa, sem í dag á undir högg að sækja í vaxandi lúpínubreiðu, verður færð í öruggara umhverfi.	
<b>Hljóðvist og loftgæði</b>	Jákvæð útfærsla í aðalskipulagi þar sem Kambavegur er ekki lengur áætluð sem tengibraut, sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist, loftgæði og umferðaröryggi og útfærslu byggðar í deiliskipulagi.	
<b>Menningarminjar</b>	Jákvæð áhrif á minjar, þar sem minjar sem áður voru skráðar á rangan stað, eru nú skráðar á réttum stað, auk þess sem skipulagið tekur tillit til minjanna.	
<b>Vatnafar</b>	Óveruleg áhrif á vatnafar, þar sem engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu.	



Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á blátoppu, sem vex innan skipulagssvæðisins, var tekin ákvörðun um að varðveita gróðurtorfur frá fundarstöðum hennar og koma þeim fyrir þar sem hún getur dafnað til framtíðar innan hverfisins eða annars staðar í landi Kópavogs.

Til að draga úr áhrifum þéttara yfirborðs á ofanvatn er brugðist við í deiliskipulagi með því að setja skilmála um aðgerðir sem hægja á rennsli ofanvatns inn í lagnakerfi.



## 7 Skipulagsferli og samráð

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs.

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi var kynnt í október 2022 og tillaga til forkynningar fyrir breytingu á aðalskipulagi í desember 2022.

Tillaga til forkynningar fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt á vormánuðum 2022. Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna var óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila og var fleirum bætt á lista yfir umsagnaraðila ef ábendingar bárust um það.

Unnið var samkvæmt samráðsáætlun við tillögu að deiliskipulagi á forkynningarstigi. Áætlunin var kynnt samhliða kynntum gögnum sem eru aðgengileg á vefsíðu Kópavogs.

Til að koma til móts við athugasemdir sem bárust á forkynningarstigi var áráðið að gera breytingu á aðalskipulagi. Í desember 2022 var tillaga að breytingu á aðalskipulagi auglýst í forkynningu og tillaga að breytingu á aðalskipulagi fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð ásamt umhverfisskýrslu.

Tillaga að breytingu aðalskipulags er unnin samhliða tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs þ.e. uppfærðri tillögu deiliskipulags í kjölfar forkynningar og samráðs.

### 7.1 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó



- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir
- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólréiðamanna
- Foreldrafélög Vatnsenda- og Vatnsendaskólum
- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla / tengiliðir skólarnir
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðarþingi/tengiliður Boðarþing

## 7.2 Þróun tillögu í samráðferli

Samhliða samráðferlinu var unnið að mótun tillögu á deiliskipulagi. Fjöldi ábendinga bárust og skiluðu sér inn gerð tillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð. Hér að neðan eru taldar upp helstu breytingar á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs sem gerðar hafa verið í samráðsferlinu, upptalningin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

- 2. hæða raðhúsum austan við Klettakór breytt í parhús á 1,5 hæð
- Parhús við Klettakór færð fjær núverandi byggð og sitja þar með neðar í landi
- Staðsetning minja leiðrétt
- Bætt við á uppdrátt gamalli þjóðleið
- Bætt við samþættum leik- og grunnskóla
- Bætt við búsetukjarna fyrir fatlað fólk
- Grænn geiri aðlagður að nærliggjandi landnotkun
- Reitur fyrir verslun og þjónustu í útjaðri byggðar felldur niður í aðalskipulagi og bætt við kvöð um verslun og/eða þjónustu á íbúðarsvæði, miðsvæðis á skipulagssvæðinu í skilmálum deiliskipulags
- Skilmálar settir um meðhöndlun, geymslu og varðveislu Blátoppu
- Bætt við umfjöllun um aukaíbúð í einbýlishúsum
- Bætt við kvöð um fjarlægð og gróður milli bílastæða og bygginga fjölbýlishúsa
- Bætt við gönguþverunum við flest öll gatnamót
- Landmótun/vindbrjótar í grænum geira í austurhlíðum
- Útsýnisreit og mastri á háholtinu gerð betri skil





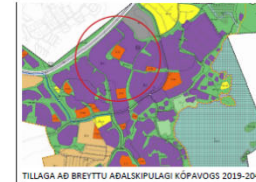
# 8 Skipulagsuppdrættir



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

**SKÝRINGAR:**

- Dærlingarmörk
- Mörk dærlingarmörk
- Láðarmörk
- Byggingarmörk
- Byggingarmörk neðargætt
- Einnandi byggingarmörk
- Byggingarmörk í heitlandi - Eignarmörk
- Skilríki í heitlandi í stafræna löngun
- Götugættir - öpa löngun
- Byggingarmörk, stöðvæðingarmörk
- Stærð í m²
- Heit byggingarmörk
- Húsnæðingarmörk
- Fjöldi húsnæðinga
- Væðingarmörk
- Upphækkunarmörk
- Hjúkumörk
- Væðingarmörk
- Stöðvæðingarmörk, möguleg stöðvæðingarmörk
- Gættarmörk
- Dreifibúsetarmörk
- Mörk umhverfis
- Önnur gættarmörk
- Mörk
- Hættumörk
- Kamlet, stöðvæðingarmörk
- Dærlingarmörk
- Láðarmörk, öpa löngun
- Öpa löngun, stöðvæðingarmörk
- Húsnæðingarmörk, öpa löngun
- Húsnæðingarmörk
- Öpa löngun
- Öpa löngun - s.k. öpa löngun
- Fundarmörk



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÖPAVOGS 2019-2040

Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgir skýringaruppdráttur og greinargerð - Vatnsendaehvarf deiliskipulag, upptætt 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvaðin 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með aithugasamdrætti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um glötanámu breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Verkhett:

Verkhett:

DEILISKIPULAG	
Mækkvæði:	Teiknað:
1:2000, A2	BB, PMS
Samþykkt:	Vírtíðni:
	2H
Uppdráttur:	Vírtíðni:
20.02.2023	20055
Teiknaði:	Teiknari:



HALLARUGLA 4-10B REYKJAVÍK SIM: 870 5700 aordic@arthing.is - www.aordic.com

VATNSENDAHEVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

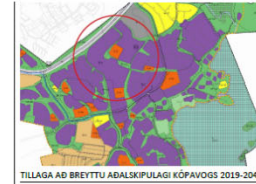




SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR - MKV, 1:2000

SKÝRINGAR:

- Deilittögnarmörk
- MKV deiliskipugreitt
- Lóðarmörk
- Högryggur - viðband miðri hringvegum
- Stráðar og stífar í hegnar- viðbandi
- Stráðar og stífar miðri lóð- útlíni viðbandi
- Götugöngur - lóð viðbandi
- Hringvegur / lóðvegur, stöðubelti viðbandi
- Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- Heftir bygginga
- Hóastær
- Upphekkur göngvegjar
- Hóastær
- Vöðva
- Stöðubelti stíva, möguleg stöðubelti
- Götugöngur
- Deilittögnarmörk
- Mörk útlína
- Gönguþétt
- Mörk
- Högryggur miðri
- Kennitöl, stöðubelti viðbandi
- Deiliskvæði
- Landfréttir, útlíni viðbandi
- Lóð, miðri hringvegum, stöðubelti viðbandi
- Hringvegur, útlíni viðbandi
- Gróður og landslag í skýringar
- Gróður og landslag - 4.4. skýring, útlíni lóð viðbandi
- Aðrir gróðurvegir, útlíni og lóð viðbandi
- Funntættir Stöðuppu



TILLAGA AÐ Breyttu Adalskipulagi Kópavogss 2019-2040

Með skýringaruppdrátt þessum fjáfr deiliskipulagsuppdráttur og greinargæð - Vatnsendahvarf deiliskipulag, upprátt 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem ferðir hefur meðferð í samræmi við ákvaði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_  
 Tilfagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með atvakaendafesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_  
 Auglýsing um glæðilegu breytingarinnar var birt í Beldi Stjórnarráðs þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Verkefni: **VATNSENDHAVARF**

Verktali: **DEILISKIPULAG**

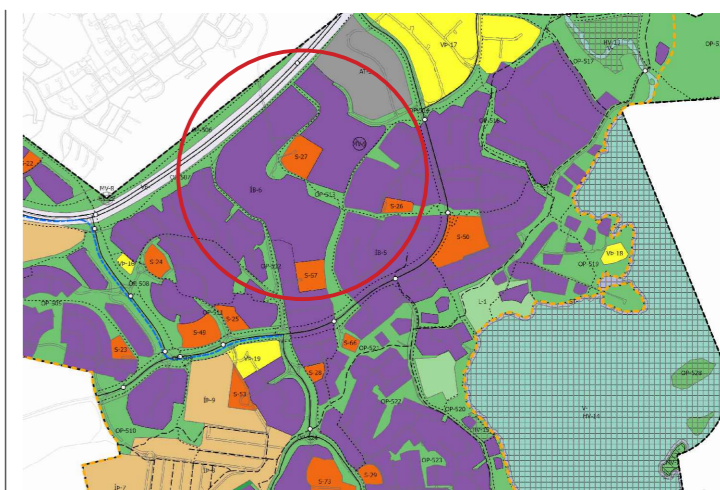
Málfjöldur:	1.2000.A2	Tekniad:	BB,PMR
Samþykkt:		Virtandi:	JH
Útgáfudagur:	20.02.2023	Verktali:	20055
Teknistof:		Tekni:	



HALLAVANGA 4 · 108 REYKJAVÍK SM · STJ 5702 þráttugæðing 10 · www.aordic.com

VATNSENDHAVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR





TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040



SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Nýbyggingar - leiðbeinandi innan byggingareits
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Innkeyrsla í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000
- 2h
- 1
- Upphækaðar gönguveranir
- Hjólavarnir
- Vistlok
- Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- Grendgámur
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul þjóðleið
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Sleðabrekka
- Landmótun, útfærsla leiðbeinandi
- Leik- og hreyfisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvóð um gróður
- Gróður og landslag til skýringar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla lega leiðbeinandi
- Aðrar ofanvatnslausnir, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Blátoppu

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur og greinargerð - Vatnsendahvarf deiliskipulag, uppfært 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

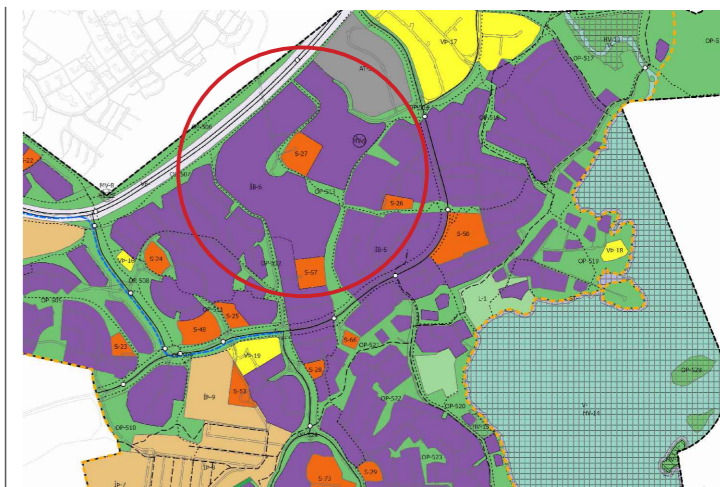
Verkheiti:

**VATNSENDAHVARF**

Verkhluti:

DEILISKIPULAG			
Mælikvarði:	1:2000,A2	Teiknað:	BB,PMR
Samþykkt:		Yfirarið:	JH
Útgáfudagur:	20.02.2023	Verknúmer:	20055
Teiknistöð:		Teikninn:	





TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040



SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Gongustígar - lega leiðbeinandi
- Innkeyrsla í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- Háðir bygginga
- Húsnúmer
- Fjöldi íbúa á lóð
- Vikiandi byggingar
- Upphækkaðar gönguveranir
- Hljóðvarnir
- Vistlok
- Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- Grendargámur
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul þjóðleið
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Sleðabrekka
- Landmótun, útfærsla leiðbeinandi
- Leik- og hreyfisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvöld um gróður
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla c lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Blátoppa

Með deiliskipulagsupprætti þessum fylgir skýringaruppráttur og greinargerð - Vatnsendahvarf deiliskipulag, uppfært 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Verkheiti: **VATNSENDAHVARF**

Verkhliut: **DEILISKIPULAG**

Mælikvarði: 1:2000,A2 Teiknað: BB,PMR

Samþykkt: Yfirfarið: JH

Útgáfudagur: 20.02.2023 Verknúmer: 20055

Teiknistöð: Teikninn:



## MINNISBLAÐ

### SKJALALYKILL

101458 MIN-002-V04

### DAGS.

25.01.2023

### SENDANDI

Hrafnhildur Brynjólfsson  
Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir

### TITILL

Áhættumat vegna loftslagsbreytinga

### VERKKAUPI

Kópavogsbær

### MÓTTAKANDI

Kópavogsbær

### TILVÍSUNARNÚMÉR

...

### DREIFING

## ÁHÆTTUMAT VEGNA LOFTSLAGSBREYTINGA FYRIR DEILISKIPULAG OG BREYTINGU Á AÐALSKIPLAGI VEGNA VATNSENDAVARFS/VATNSENDAHÆÐAR

### Áhættumat vegna loftslagsbreytinga

Unnið er að deiliskipulagi fyrir íbúðahverfi í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð og í tengslum við það verður gerð breyting á aðalskipulagi Kópavogs. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er hvatt til notkunar á áhættumati vegna loftslagsbreytinga.



**MYND 1.** Svæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi. Skjáskot af ja.is.

**Áhættumat** felur í sér að lagt er mat á hugsanleg áhrif loftslagsbreytinga og hvort að aðgerða sé þörf til þess að tryggja öryggi og ástand mannvirkja til framtíðar. Í þeim tilfellum þar sem niðurstaða áhættumats er að loftslagsbreytingar hafi neikvæð áhrif eru settar fram aðgerðir til þess að lágmarka þau áhrif.

Áhættumati vegna áhrifa loftslagsbreytinga er lýst í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins og eru þar gefnar leiðbeiningar um gerð þess sem hér er unnið eftir. Áhættumatið skiptist í þrjá verkþætti:

- Greining áhættuþátta
- Umfang áhættuþátta innan skipulagssvæðis
- Mat á aðgerðum

### ***Greining áhættuþátta***

Farið hefur verið yfir öll aðgengileg gögn um deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi vegna Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar til að öðlast skilning á hugsanlegum áhrifum loftslagsbreytinga á skipulagssvæðið. Í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð er gert ráð fyrir um 500 íbúðum, leikskóla, skóla, verslun og þjónustu og opnu svæði til útivistar. Jafnframt er gert ráð fyrir innviðum sem fylgja slíku hverfi; vegum, stígum og lögnum.

Áhættumatið er unnið í samræmi við leiðbeiningar við gerð áhættumats í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Við kortlagningu á mögulegum áhættuþáttum var litið til skýrslu vísindanefndar um loftslagsbreytingar<sup>1</sup> sem gefin var út 3. maí 2018 og valið að leggja mat á eftirtalda áhættuþætti:

1. Aukin úrkomuákefð
2. Aukin tíðni ofsaveðurs
3. Breytingar á lífríki á landi

Nýtt hverfi í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð verður staðsett í rúmlega 4 km fjarlægð frá sjó í um 140 m hæð yfir sjávarmáli. Hækkun sjávarborðs eða aukin tíðni sjávarflóða er því ekki líkleg til að hafa áhrif í hverfinu.

### ***Umfang áhættuþátta innan skipulagssvæðis***

- 1. Aukin úrkomuákefð.** Almennt er meiri úrkoma inn til landsins og þar sem land liggur hærra, eins og á við, fyrir Vatnsendahæð. Loftslagsáhrif munu valda aukinni úrkomuákefð sem getur haft áhrif í hverfinu.
  - a. Fráveita og ofanvatnskerfi.** Laga þarf fráveitu- og ofanvatnskerfi að nýrri byggð. Aukist ákefð úrkomu eru **miklar líkur** á að það valdi meira álagi á fráveitukerfi og taka þarf tillit til þess við hönnun þeirra. Fráveita frá þessu hverfi bætist inn á fráveitukerfi nálægra hverfa og ekki er mikil rýmd til að taka á móti ofanvatni af svæðinu og þarf sérstaklega að seinka gusuvatni í miklum rigningum/asahláku. Blágrænar ofanvatnslausnir sem leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur henta ekki vel á svæðinu þar sem jarðfræðiathugun hefur leitt í ljós að jökulruðningur sem hylur berggrunninn á svæðinu er frekar þétt efni og með litla lekt. Við þær aðstæður hentar svæðið ekki til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum. Þar sem aðstæður fyrir blágrænar lausnir eru ekki

---

<sup>1</sup> Halldór Björnsson, Bjarni D. Sigurðsson, Brynhildur Davíðsdóttir, Jón Ólafsson, Ólafur S. Ástþórsson, Snjólaug Ólafsdóttir, Trausti Baldursson, Trausti Jónsson. 2018. Loftslagsbreytingar og áhrif þeirra á Íslandi – Skýrsla vísindanefndar um loftslagsbreytingar 2018. Veðurstofa Íslands. Sjá [hlekk hér](#).

ákjósanlegar, þá var fengin ráðgjöf<sup>2</sup> um aðra möguleika til að hægja á ofanvatni, og þeirri ráðgjöf fylgt við útfærslu deiliskipulagsins.

**Áhrif og aðlögun:** Líkur á áhrifum á fráveitu og ofanvatnskerfi vegna loftslagsbreytinga **eru miklar** en fyrir liggja tillögur að aðgerðum til að draga úr áhrifum. Í deiliskipulagi eru lagðar til mótvægisáðgerðir til að hægja á ofanvatni í mikilli úrkomu, í samræmi við fengna ráðgjöf, þar sem deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í 5 svæði og gerð tillaga að staðsetningu ofanvatnsmeðferðar fyrir hvert þeirra, sem geta verið settjarnir, magasín eða neðanjarðargeymar (púkkmagasín, röramagasín, kasettumagasín). Í deiliskipulaginu er einnig fylgt tillögum um að tefja fyrir ofanvatni inni á lóðum með temprunarlausnum þar; ofanvatnslautum, regnbeðum eða brunnum. Þá eru skilmálar um að bílastæði skulu vera gegndræp.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítill áhrif			Fráveita og
Meðal áhrif			ofanvatn
Mikill áhrif			

**Mat á aðgerðum:** Endanleg framkvæmd mun skera úr um hvort líkur á **áhrifum** og tjóni verði **í meðallagi eða litlar**, að teknu tilliti til mótvægisáðgerða.

- b. **Samgöngur.** Almennt getur aukin úrkomuákefð haft áhrif á skemmdir á vegum, flóð, flóð í ræsakerfum og óstöðuleika undirlags.

**Áhrif og aðlögun:** **Miklar líkur** eru á að svæðið verði fyrir áhrifum vegna aukinnar úrkomuákefðar þar sem svæðið liggur hátt og er á hæð. Með reglulegu viðhaldi samgöngumannvirkja má taka mið af loftslagsbreytingum án umtalsverðs kostnaðarauka. Veghönnuðir leita sífellt leiða til að gera endingarbetri mannvirki og í ljósi þess eru **litlar líkur á áhrifum** á mannvirki s.s. skemmdir á vegum eða öðrum samgöngumannvirkjum. Flóð geta orðið í ræsakerfum og er fjallað um það hér ofar í umfjöllun um fráveitu og ofanvatnskerfi.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítill áhrif			Samgöngur
Meðal áhrif			
Mikill áhrif			

**Mat á aðgerðum:** Sjá lið 1 a.

2. **Aukin tíðni ofsaveðurs.** Samkvæmt skýrslu vísindasiðanefndar er fjöldi hvassviðra breytilegur og sýnir verulegar sveiflur á milli áratuga. Óljóst er hvort markverðar breytingar verði á tíðni þeirra á öldinni.

<sup>2</sup> Elín Inga Knútsdóttir, Jón Skúli Indriðason, Reynir Sævarsson. 2022. Vatnsendahæð-ofanvatnslausnir. Minnisblað. Efla.

Skipulagssvæðið er mjög berskjaldað fyrir veðri og vindum þar sem það er staðsett í 148 m hæð yfir sjávarmáli og þar ríkja sterkar suðaustlægar áttir.

- a. **Náttúruvá tengd aftakaveðri.** Ofsaveður með miklum vindi geta haft áhrif á umferð gangandi og foktjón geta orðið.

**Áhrif og aðlögun:** Með breytingu frá náttúrulegu opnu umhverfi yfir í manngert umhverfi geta myndast aðstæður sem magna upp ofsaveður og vindstrengi sem þeim fylgja. Í deiliskipulaginu er unnið er með afstöðu til sólar og skjóls, kvaðir settar um trjágróður á lóðamörkum og skilmálar um að gera þurfi sérstaklega grein fyrir aðgerðum til skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdráttu.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítill áhrif		Náttúruvá	
Meðal áhrif			
Mikil áhrif			

Í deiliskipulaginu eru enn fremur kvaðir um að á lóðum fjölbýlishúsa skuli auk þess huga að skjólmyndun og svæðum þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa og koma fram á aðaluppdráttum. Lögum bygginga og byggingarreita er nýtt til að veita skjól gegn ríkjandi vindáttum og til að búa til skjólgóð dvalarsvæði og skilmálar um að landmótun og gróður verði nýtt til að búa til skjól í grænum geirum og í bæjarlandinu.

Almennt eru hús á Íslandi sterkbyggð og þola ofsaveður vel.

**Áhrif** eru líkleg til að vera meiri á framkvæmdatíma en í fullbyggðu hverfi, þó þau nái því ekki að verða mikil, en eru líkleg til að verða **lítill** þegar hverfið er fullbyggt.

**Mat á aðgerðum:** Meta þarf áhættu á foktjóni í aftakaveðri út frá staðsetningu svæðisins og ríkjandi vindáttum. Með ákvæðum í skipulagi og skipulagi bygginga er dregið úr líkum á því að fyrirkomulag byggðar hafi neikvæð áhrif á vind í aftakaveðri og markvisst unnið að því að auka skjól. **Aðgerðir í deiliskipulagi munu draga úr áhrifum.**

3. **Breytingar á lífríki á landi.** Loftslagsbreytingar hafa mikil áhrif á lífsskilyrði plantna og dýra á landi. Á Vatnsendahæð munu náttúruleg vistkerfi víkja fyrir uppbyggingu bæjarlands með lóðum, götum, stígum og skipulögðum grænum svæðum.

**Áhrif og aðlögun.** **Miklar líkur** eru á að **áhrif** á lífríki vegna loftslagsbreytinga verði **lítill** því landið verður manngert.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítill áhrif			Lífríki
Meðal áhrif			
Mikil áhrif			

**Mat á aðgerðum:** Ekki eru lagðar til neinar aðgerðir til aðlögunar.





Fornleifaskráning vegna deiliskipulags  
Vatnsenda, Kópavogi



Bjarni F. Einarsson  
2022

Forsíðumyndin sýnir fornleifar nr. 42 í Kópavogi. Hægra megin við rústina liggur Vatnsendavegur, nr. 92. (Horft mót NA. Ljósm. BFE 2022).

## **F**ORNLEIFAFRÆDISTOFAN

© Bjarni F. Einarsson  
Unnið fyrir Kópavogsbæ  
Maí 2022

### ***Inngangur***

Að beiðni Kópavogsbæjar kannaði Fornleifafræðistofan fornleifar á deiliskipulagsreit í landi Vatnsenda vegna fyrirhugaðra húsbygginga. Staðsetning fornleifa og mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á Mynd 1. Farið var í gegnum ýmsar heimildir svo sem fyrri skráningarskýrslur og ýmsar heimildir sem þar er getið.

Allt svæðið var kannað á vettvangi og fór vettvangsvinna fram þann 25–26. maí síðastliðinn. Veður var gott á meðan á vettvangsvinnu stóð.

Niðurstaða fornleifaskráningarinnar er í töflu 1 auk meðfylgjandi fornleifaskrá.

Fulltrúi verkkaupa var Kristjana H. Kristjánsdóttir hjá Kópavogsbæ.



Mynd 1. Yfirlit yfir deiliskipulagsreitinn (svört brotalína) og staðsetningu fornleifa/minja (rautt). Sjá einnig mynd 2 sem er eldri loftmynd þar sem herminjar og sumar þær minjar sem nú voru skráðar sjást (Loftmynd: Loftmyndir ehf. Viðbætur: Kópavogsbær/Fornleifafræðistofan).

### ***Skráningin***

Samkvæmt lögum um menningar-minjar frá 2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar (Lög um menningarminjar 2012). Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.).

Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annarsstaðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum.

Nr.	Teg.	Fj.	Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðveislugildi	Friðlýst?	Mótv.
42	Rúst	1	Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Rannsókn
92	Þjóðleið	1	Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
93	Rúst	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Þversnið
94	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
95	Garðar	3	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Þversnið
96	Garður	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Engar
97	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Prufuhola
98	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
99	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
100	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
101	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
	Fjöldi fornleifa/minja	12				Meðaltöl:				

Tafla yfir skráðar fornleifar við Vatnsenda. Hér er gengið út frá því að skipulagið valdi hættu á öllum fornleifum/minjum á svæðinu. Minjar sem lenda í aldurshópnum 1900 eru allar talsvert yngri en svo og nær því að vera frá 1950 eða yngri.

Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgt svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein. Sú hefð hefur þó komist á að fara ekki of nærri fornleifum og taka tillit til eðlis þeirra og þarfa. Engar friðlýstar fornleifar eru í næsta nágrenni könnunarsvæðisins.

Samtals voru 12 fornleifar/minjar skráðar í tengslum við vettvangskönnunina undir 11 númerum.

Einar töldust hafa talsvert minja- og varðveislugildi og hinar lítið minja- og varðveislugildi.

Tvær voru í ágætu ástandi, tvær minjar í lélegu og restin í sæmilegu ástandi.

Sjö fornleifanna voru taldar eldri en 1900, aðrar yngri. Af þessum sjö sem voru eldri en 1900 eru allar nema fjórar hugsanlega á mörkum þess að vera fornleifar (nr. 95 og 96). Ef þær tengjast möstrunum á svæðinu eru þær ekki 100 ára, en annars frá 19. öld. Ef þarf að raska þeim ætti að nægja að taka þversnið í einn garðinn. Dældirnar eru allar yngri en 1900 og líklega frá tímanum 1920-1950 og sennilega nær 1950. Margar þeirra sjást ekki á loftmynd sem tekin var skömmu eftir seinna stríð (sjá mynd 2). Sumar dældanna geta verið kartöflugeymslur (sbr. fornleifaskrá) og/ eða geymslur á vegum hersins. Mælt er með því að ein þeirra, nr. 94, verði könnuð með prufuholu til að sannreyna aldursgreininguna.

Þegar gömul loftmynd ([map.is](http://map.is)) sem tekin var eftir að Vatnsendastöðin var byggð sjást nokkrar af þeim fornleifum/minjum á þeirri mynd. Þar sjást einnig herminjar, en kampur var reistur við sendistöðina sem kallaður var Camp Vatnsendis á stríðsárunum (Friðþór Eydal 2013). Slík rústabyrping er alls ólík þeim rústabyrpingum sem tilheyra hinu íslenska landbúnaðarsamfélagi. Þarna eru rústirnar í beinum röðum með götum á



Mynd 2. Loftmynd sem tekin var eftir að herinn var farinn af landinu (t.v.) og nýleg loftmynd af byggðinni við Vatnsenda. Fornleifar/minjar nr. 95 og 96 eru dregnar upp eins og þær sjást á gömlu loftmyndinni. ([map.is/Loftmyndir ehf](http://map.is/Loftmyndir_ehf)).

milli. Margar minjar sjást ekki á gömlu myndinni og því má ætla að þær séu yngri en myndin.

Þegar ekki er hægt að tryggja öryggi fornleifa eða þær þarf að fjarlægja vegna fyrirhugaðra framkvæmda þarf að grípa til mótvægisáðgerða. Slíkar áðgerðir geta verið allt frá breyttri áætlun um framkvæmdir sem taka tillit til fornleifa (1. kostur), ljósmyndun eða nákvæmri fornleifarannsókn. Rannsóknir á einfaldari fornleifum eins og gördum geta verið nákvæmari GPS mæling, drónamyndir og hugsanlega þversnið. Rannsóknir á yngri rústum geta einskorðast við þverskurði eða þrúfuskurði í leit að eldri minjum undir, eða að ákveðinn hluti húsanna séu fullransakaðir, ef öll rústin er ekki fullrannsókuð. Leita þarf leyfis Minjastofnunar Íslands í öllum tilfellum og stofnunin ákveður umfangið og setur þá skilmála sem henni kann að þykja nauðsynlegir. Í töflunni hér að framan er stungið upp á mótvægisáðgerðum ef ekki er hægt að tryggja öryggi fornleifanna. Minjar yngri en 100 ára njóta ekki friðunar og því er ekki hægt að fara fram á rannsókn nema að grunur liggi fyrir um að eldri minjar leynist undir. Sá grunur er ekki fyrir hendi.

### **Niðurstaða**

Engar fornleifar voru taldar í hæsta minja- og varðveisluflokki. Einar voru í næst hæsta minja- og varðveisluflokki og restin í þeim lægsta. Allar fornleifarnar/minjarnar teljast vera í mikilli hættu vegna skipulagsins. Bent er á að allar minjar sem eldri eru en 100 ára eru friðaðar og þeim fylgir 15 m friðhelgunarsvæði út frá ystu mörkum þeirra. Herminjar njóta ekki friðunar laga um menningarminjar né heldur minjar yngri en 100 ára. Sjá nánar meðfylgjandi fornleifaskrá.

Varast ber að nýta svæðin í kringum fornleifar sem geymslustaði eða brautir fyrir vélar og tæki, eða efnisgeymslur af hverju tagi nema að leyfi Minjastofnunar Íslands komi til með eða án skilmála sem stofnunin kann að setja.

### **Heimildir**

- Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð*. Fornleifafræðistofan. Reykjavík 2020.
- Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og María Gísladóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6. Breiðholt*. Borgarsögusafn. Reykjavíkur. Skýrsla 216. 2021.
- Elín Ósk Hreiðarsdóttir. *Arnarnesvegur í Kópavogi - mat á umhverfisáhrifum. Fornleifakönnun*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík 2002.
- Fornleifaskrá*. Skrá um friðlýstar fornleifar. Fornleifanefnd - Þjóðminjasafn Íslands. Ágúst Ó. Georgsson tók saman. Reykjavík 1990.
- Friðþór Eydal. *Kampar í Kópavogi: herbúðir bandamanna í landi Kópavogsbæjar og næsta nágrenni í síðari heimsstyrjöld*. Gunnar Marel Hinriksson bjó til prentunar. Sögufélag Kópavogs og Héraðsskjalasafnið. Kópavogur 2013.
- Lög um menningarminjar*. Nr. 80 29. júní 2012.
- map.is <https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0> Sótt 27. maí 2022.
- Minjastofnun Íslands*. Vatnsendahæð - Vatnsendahvarf - deiliskipulag - Forkynning. Bréf dags. 29. apríl 2022.
- Stefán Ólafsson. *Arnarnesvegur 3. áfangi. Deiliskráning og fornleifarannsókn*. Fornleifastofnun Íslands 2021.
- Örnefnaskrá*. Örnefni í heimalandi Kópa
- Örnefnaskrá*. Breiðholt. Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum. Örnefnasafn vogs- kaupstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J.E. Petersen. Handrit. Örnefnastofnun.
- Örnefni í bæjarlandi Kópavogs*. Jarðirnar Digranes, Fífuhvammur, Kópavogur og Vatnsendi. Guðlaugur R. Guðmundsson skráði og staðsetti örnefnin. Handrit. Örnefnastofnun. 1990.

### **Fylgirit**

*Fornleifaskrá*: Kópavogur Nr. 42, 92–101.

# Fornleifaskrá

Aðalnr.

42

Sýsla

Gullbringusýsla

Sveitarfélag

Kópavogur

Nív. sveitarfél.

1000

Hverfi

Landareign

Vatnsendi

MÍ:Nr

-

Heiti

Undirnr.

1

Skrásetjari

Bjarni F. Einarsson

Dags.

23.7.2019

GPS Staðsetning

E 362763,45 N 401837,79

Viðmiðun

Isn 93

M.y.s.

-

Skekkja

Tegund minja

Rúst (stekkur?)

Tilgáta/Niðurstaða

Fjárhús

Verk

Kóp 19 Kóp 22

Fjöldi

1

Hættumat

Hætta

Ástand

Aldur

Í eyði

Tímab. hættumat

Tímab. hætta

Á kort?

Framkvæmdir

Talsverð

Ágætt

1550-1900

-

Byggð

Talsverð

Nei

Minjagildi

Einkunn

Varðveislugildi

Einkunn 2

Friðlýsa?

Friðlýst?

Hvenær

Talsvert

6

Talsvert

6

Nei

Nei

-

Lega og staðhættir

Í blásnu holti í austanverðu Vatnsendahvarfi. Um 50 m SSA (neðan) af girðingu utan um Vatnsendastöðina.

Heimildir og munnmæli

Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð*. Fornleifafræðistofan. Reykjavík 2020.  
*Örnefnaskrá*. Örnefni í heimalandi Kópavogs-kaupstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J.E. Petersen. Handrit. Örnefnastofnun.  
*Örnefni í bæjarlandi Kópavogs*. Jarðirnar Digranes, Fífuhvammur, Kópavogur og Vatnsendi. Guðlaugur R. Guðmundsson skráði og staðsetti örnefnin. Handrit. Örnefnastofnun. 1990.

Lýsing

**Rúst (stekkur?).**

4 x 6 m (NV - SA).

Veggir úr grjóti og torfi, 1 - 1,5 m breiðir og 0,2 - 0,4 m háir.

Tvö hólf eru á rústinni (A og B). Í hólfi A (syðra hólfið) er talsvert af stórgrýti. Engar dyr sjás svo að vel sétt á rústinni.

Rústin er vel gróin og þó einkanlega hólf B.

Uppblástur hefur eytt landinu í kring, en nú er þar allt á kafi í lúpínu og erfitt að finna rústina.

Rústin var heimsótt á ný 10.5.2020 og mæld aftur inn og ljósmynduð (efri mynd). Gengið var út frá því að dyr væru á báðum hölfum til SV.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Stafræn. Olympus C-820L

Athugasemdir

Ekki er víst að hér sé kominn sá stekkur sem getið er um í Örnefnaskrá. Átti hann að vera í Leyni (sem er norðar). Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að rannsaka þær með leyfi Minjastofnunar Íslands og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.



# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			92
Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.	
Vatnsendi		Vatnsendavegur		1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekka
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362791,5 N 401801,5	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Þjóðleið		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900				Já
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Leiðin liggur upp Vatnsednahlíð skammt norðan við Álfkonuhvarf 47.

## Lýsing

### Þjóðleið.

Leiðin er um 2 m á breidd og víða sér í grjót í götunni.

Leiðina má rekja frá Álfkonuhvarfi upp að girðingu gömlu ratsjástöðvarinnar þar sem hún hverfur. Hún kemur svo aftur í ljós skammt vestan við nýju ratsjástöðvarinnar og hefur þar verið skráð undir númerinu GK-215:007 (Stefán Ólafsson 2021).

## Heimildir og munnmæli

Drífa Kristín Brastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og María Gísladóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6. Breiðholt.* Borgarsögusafn. Reykjavík. Skýrsla 216. 2021.  
*Minjastofnun Íslands.* Vatnsedahæð - Vatnsedahvarf - deiliskipulag - Forkynning. Bréf dags. 29. apríl 2022.  
Stefán Ólafsson. Arnarnesvegur 3. áfangi. Deiliskráning og fornleifarannsókn. Fornleifastofnun Íslands 2021.  
*Örnefnaskrá.* Breiðholt. Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum. Örnefnasafn.

## Teikning/ljósmynd



## Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

## Athugasemdir

Minjastofnun Íslands hefur með bréfi dags. 29. apríl 2022 leyft rask á leiðinni eða nýtingu á henni sem göngustíg.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			93
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362701,0 N 401748,5	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Rúst		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í austanverðri Vatnsendahlíð í holti.

## Heimildir og munnmæli

map.is  
<https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0>.

## Lýsing

### Rúst.

Um 6 - 7 m í þvermál, nánst hringlaga. Veggir úr torfi um 0,5 - 1 m breiðir og 0,1 - 0,3 m háir. Op eða eyða er í veggnum að norðanverðu.

Á gamalli loftmynd virðist einhverskonar gerði liggja við austurhliðina sem ekki sást á vettvangi (map.is).

## Teikning/loftmynd



## Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

## Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			94
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362808,9 N 401855,8	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Lélegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í austanverðri Vatnsendahlíð í holti.

## Heimildir og munnmæli

### Lýsing

#### Dæld.

4 x 4 m og 0,8 m djúp. Op eða dyr eru mót norðri og þar er rani sem gengur út úr rústinni.

### Teikning/ljósmynd



### Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

### Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			95
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekka
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362658,1 N 402000,0	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Garðar		Kóp 22	3				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	3	Lítið	3	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti norðarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

Elín Ósk Hreiðarsdóttir. *Arnarnesvegur í Kópavogi - mat á umhverfisáhrifum. Fornleifakönnun. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík 2002.*

## Lýsing

### Garðar.

1) Garður um 1 m breiður og 0,4-0,6 m hár og tæplega 40 m langur. Úr torfi (og grjóti?). Við vesturenda sér í kröftugt járn sem virðist liggja undir garðinn. Hefur verið lengri sbr. map.is <https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0>.

2) Garður um 1 m breiður og 0,4-0,6 m hár. Úr torfi (og grjóti?) og um 40 m langur. Hefur verið lengri sbr. map.is <https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0>.

Áður skráðir undir númerinu GK-215:004 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir 2002).

## Teikning/Ljósmynd



## Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

## Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		,	96
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362669,6 N 402023,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Garður		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	3	Lítið	3	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti norðarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

## Lýsing

### Garður.

Um 30 m langur, 1 m breiður og 0,3 - 0,4 m hár. Úr torfi (og grjóti?). Hefur verið lengri.

## Teikning/Íosmynd



## Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

## Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		,	97
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362707,4 N 401821,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli



## Lýsing

**Dæld.**  
3 x 6 m stór og 0,7 m djúp.  
Út úr dældinni er rani mót SA, en sjálf dældin er 2,5 x 3 m stór.

## Teikning/ljósmynd



## Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

## Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		,	98
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362710,8 N 401679,2	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

### Lýsing

#### Dæld.

2 x 2 n stór og 0,3 m djúp. Enginn sýnilegur útgafnur er úr dældinni, en gæti hafa verið til suðurs.

Tvær hellur liggja við jaðarinn að norðan, gætu verið lagðar nýlega.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

### Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		,	99
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362663,6 N 401744,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

### Lýsing

#### Dæld.

1,5 x 1,5 m stór og 0,5 m djúp. Engar dyr eða útgangur.

### Teikning



### Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

### Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.



# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		,	100
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362673,1 N 401739,2	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

### Lýsing

#### Dæld.

3 x 4 m stór og 0,5 m djúp. Ranni liggur út úr dældinni til NNW.

### Teikning/Ljósmynd



### Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

### Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

# Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Nív. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			101
Landareign	MÍ:Nr	Heiti		Undirnr.
Vatnsendi				1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362695,3 N 401751,8	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi				
Dæld		Kóp 22	1				
Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei
Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær	
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei		

## Legg og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

## Heimildir og munnmæli

### Lýsing

#### Dæld.

3 x 4 m stór og 0,5 m djúp. Op er á dældinni mót suðri.

### Teikning/ljósmynd



### Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Canon EOS 750D

### Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.