

Vatnsendahvarf deiliskipulag - tillaga

Greinargerð



Uppfærð tillaga 20.02.2023

Uppfærð greinargerð eftir auglýsingu 01.11.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogsbæjar þann _____.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 20.04.2023 til og með 08.06.2023 með athugasemdafresti til 08.06.2023.

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

Skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, uppfært 20.02.2023 og uppfært eftir auglýsingu 01.11.2023, og umhverfismatsskýrsla dagsett 24.01.2023 og uppfærð eftir auglýsingu 21.06.2023.



Breytingar eftir auglýsingu

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu, 01.11.2023, eru:

- Kafli 1.5 Deiliskipulag og gögn
Bætt við texta um umhverfismatsskýrslu deiliskipulags.
- Kafli 1.5.1 Önnur gögn (áður 1.2.1 Fylgigögn)
Bætt við greiningu Fornleifastofnunar Íslands ses á minjum.
- Kafli 1.5.3 Mæli- og hæðarblöð
Skerpt á skilgreiningu um mæli- og hæðarblöð.
- Kafli 2.5 Minjar
Forsendukafli um minjar uppfærður í samræmi við ábendingar frá Minjastofnun.
Bætt við umfjöllun um minjaskráningu og athugun minja.
Bætt við kvöð um verndun minja nr. MV-9 á framkvæmdatíma.
Bætt við skýringarmynd og töflu yfir minjar.
- Kafli 3.1 Aðalskipulag
Bætt við upptalningu að tengibraut sé felld niður í aðalskipulagi.
- Kafli 4.3 Samgöngur
Skerpt á skilmálum um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda á hönnunarstigi.
- Kafli 4.3.5 Bílastæði
Skerpt á skilmálum um útfærslu og frágang bílastæða.
Bætt við umfjöllun um bílastæði við hundagerði.
- Kafli 4.5.6 Minjar
Skerpt á skilmálum um varðveislu minja í deiliskipulagi og frágang á framkvæmdatíma.
- Kafli 4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn
Skerpt á skilmálum um dælubúnað í kjöllum sérbyla.
- Kafli 4.8 Grenndarstöð
Skerpt á skilmálum um útfærslu og frágang við grenndarstöð, nánari hönnun/útfærsla ræðst á hönnunarstigi.
- Kafli 4.9 Dreifistöðvar rafmagns
Bætt við tilvísun í umfjöllun um sérskilmála kafla 5.10 Dreifistöðvar rafmagns.
- Kafli 5.2 Einbýlishús, 5.3 Parhús, 5.4 Raðhús
Skerpt á skilmálum um valkvæðan bílskúr.
- Kafli 5.3.5 P-5 (nýr kafli) parhús 2 h felld og aðlöguð að landi Parhús neðan við götu E, leiðrétt úr 2 h parhús (hústýpa P-3) í parhús 2. h felld og aðlöguð að landi (hústýpa P-5).
- Kafli 5.5 Klasahús
Bætt við skilmálum um gróður/runna milli bílastæða og íbúða.
- Kafli 5.5.1 & 5.5.2 Klasahús, 5.6.2 F-2 fjölbýlishús og 5.6.3 F-3 fjölbýlishús.
Bætt við skilmálum um blöndun íbúðagerðar.
- Kafli 5.10 Dreifistöðvar rafmagns
Skerpt á skilmálum um útlit og frágang dreifistöðva og bætt við tilvísun í kafla 4.10 Byggingar og lóðir.
- Kafli 6. Samantekt umhverfisskýrslu
Umhverfisskýrsla uppfærð í samræmi við ábendingar Náttúrufræðistofnunar.
- Götuheitum fjölgað, áður gata A-E, nú gata A-L.
- Skilmálatöflur uppfærðar, m.a. minniháttar breytingar á byggingarmagni neðanjarðar í fjölbýlis- og klasahúsum og ofanjarðar í klasahúsum.
- Skýringarmyndir og kennisnið uppfærð.
- Smávæilegar uppfærslur og leiðréttingar á texta.



Efnisyfirlit

Samþykktir.....	2	4.1	Gæði byggðar og byggðarmynstur	25
1 Inngangur	5	4.2	Áfangaskipting	31
1.1 Almennt	5	4.3	Samgöngur.....	31
1.2 Skipulagsferli	5	4.4	Hljóðvist.....	37
1.3 Umsagnaraðilar	7	4.5	Almenningsrými.....	38
1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðferli.....	7	4.6	Gróður	45
1.5 Deiliskipulag og gögn	8	4.7	Veitur, lagnir og ofanvatn	47
1.6 Markmið skipulagsgerðar	10	4.8	Grenndarstöð	49
2 Forsendur	12	4.9	Dreifistöðvar rafmagns	49
2.1 Staðhættir og umhverfi	12	4.10	Byggingar og lóðir	49
2.2 Veðurfar	12	5 Sérákvæði	56	
2.3 Jarðfræði	12	5.1	Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun	56
2.4 Fuglalíf og gróðurfar	13	5.2	Einbýlishús	58
2.5 Minjar	14	5.3	Parhús.....	63
2.6 Samgöngur	16	5.4	Raðhús.....	73
2.7 Hljóðvist.....	17	5.5	Klasahús.....	79
2.8 Veitur og lagnir	17	5.6	Fjölbýlishús	85
2.9 Hindranafletir flugvalla	17	5.7	Leik- og grunnskóli.....	93
2.10 Heimsmarkmið	18	5.8	Búsetukjarni.....	95
3 Tengsl við aðrar áætlanir	19	5.9	Fjarskiptamastur og útsýnisreitir	96
3.1 Aðalskipulag	19	5.10	Dreifistöðvar rafmagns	97
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	23	6 Samantekt umhverfisskýrslu	98	
3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022	23	7 Skipulagsuppdrættir	100	
4 Almennir skilmálar	25			



1 Inngangur

1.1 Almennt

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 deiliskipulagi.

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 Skipulagsferli

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs. Hér á eftir er skipulagsferlið rakið í helstu atriðum:

Skipulagslýsing:

Á fundi skipulagsráðs 29.03.2021 var lögð fram tillaga skipulagsdeildar að skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags. Samþykkt var að kynna skipulagslýsinguna í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 – vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 13.4.2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Skipulagslýsingin var auglýst í Fréttablaðinu 24. apríl 2021 og vefsíðu Kópavogs og kallað var eftir umsögnum íbúa og hagsmunaaðila. Kynningartímabil skipulagslýsingar deiliskipulags var frá 23. apríl til 25. maí 2021. Umsagnir og athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsráðs 7. júní 2021 var skipulagslýsing deiliskipulags lögð fram að nýju ásamt ábendingum og athugasemdum. Skipulagsráð samþykkti á grundvelli framlagðrar skipulagslýsingar fyrir nýtt deiliskipulag í Vatnsendahvarfi og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu á kynningartíma, að hafin yrði vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.



Tillaga á vinnslustigi:

Á fundi skipulagsráðs þann 28.2.2022 var samþykkt að forkynna vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Vatnsendahvarf með tilvísun í 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 – vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 8.03.2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Birtar voru birtar í Lögbirtingablaðinu 14. mars, Fréttablaðinu 12. mars, Kópavogsblaðinu 29. mars 2022 og vefsíðu Kópavogsbæjar. Tímabil forkynningar tillögu (á vinnslustigi) að deiliskipulagi var frá 8. mars til 22. apríl 2022.

Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var vinnslutillagan lögð fram að nýju ásamt umsögnum, athugasemdum og ábendingum er bárust á forkynningatímabilinu. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs og þeirra athugasemda sem fram komu á kynningartíma, að hafin yrði vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.

Tillaga.

Á fundi skipulagsráðs 20.02.2023, var lagt til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á sama fundi var lagt til að auglýsa tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Á fundi bæjarstjórnar 14. mars 2023 staðfesti bæjarstjórn afgreiðslur skipulagsráðs um að auglýsa tillögurnar.

Auglýsingar voru birtar í Lögbirtingablaðinu 25. apríl 2023, Morgunblaðinu 20. apríl 2023 og á vefsíðu Kópavogs. Kallað var eftir umsögnum hagaðila í tölvupósti 27.4.2023. Dreifibréf, dags. 27.04.2023, var sent til íbúa og aðliggjandi byggðar. Kynningartími var frá 20. apríl til 8. júní 2023. Kynningarfundur var haldinn í sal Vatnsendaskóla 16. maí 2023. Athugasemdir bárust.

Tillögur að lokinni auglýsingu

Á 144. fundi 19.júní 2023 og 145. fundi 3. júlí 2023 skipulagsráðs voru tillögurnar (breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs) lagðar fram ásamt athugasemdum og umsögnum sem höfðu borist. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á 152. fundi skipulagsráðs 6. nóvember 2023 verða uppfærðar tillögur ásamt greinargerð um athugasemdir lagðar fram til afgreiðslu.



1.3 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

1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðferli

Samhliða samráðferlinu var unnið að mótun deiliskipulagstillögu. Fjöldi ábendinga bárust á forkynningarstigi og skiluðu sér inn í gerð deiliskipulagstillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð. Hér að neðan eru taldar upp helstu breytingar á deiliskipulagstillögu Vatnsendahvarfs sem gerðar voru frá forkynningu fram að auglýstri tillögu, 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

1.5 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdrætti í mkv.

1:2.000, skýringaruppdrætti í mkv. 1:2.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Samhliða deiliskipulagi er sett fram sameiginleg umhverfismatsskýrsla fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag, *Umhverfismatsskýrsla, breyting á aðalskipulagi Kópavogs Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf deiliskipulag*, unnin

af EFLU verkfræðistofu, dagsett 24.01.2023, uppfærð eftir auglýsingu 21.06.2023.

1.5.1 Önnur gögn

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

- *Áhættumat vegna loftslagsbreytinga*, EFLA verkfræðistofa, dags. 25.01.2023
- *Hljóðvistarútreikningar*, VSÓ Ráðgjöf, dags. 29.11.2022
- *Umferðagreining Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi*, minnisblað, VSÓ ráðgjöf, dags. 01.04.2022 – uppfært 09.12.2022
- *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar*, Náttúrufræðistofnun Íslands, ódagsett - Tilvísun í mál nr. 202105-0039
- *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf*, EFLA verkfræðistofa, dags. 10.05.2022
- *Mat á þjónusturýmd – Vatnsendahvarf*, minnisblað, VSÓ ráðgjöf, dags. 18.11.2022
- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi*, Fornleifafræðistofan, dags. maí 2022
- *Vatnsendahvarf í Kópavogi*, Eyðublað vettvangsrannsóknar, Fornleifastofnun Íslands ses, dags. 15.09.2023
- *Vatnsendahæð – ofanvatnslausnir*, EFLA verkfræðistofa, dags. 19.12.2022



- *Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi blátoppu, Garðyrkjustjóri Kópavogs, dags. 23.11.2022*
- *Húsakönnun Vatnsendahvarf, Nordic office of Architecture, dags. júní 2023*
- *Minnisblað vegna fyrirhugaðar byggðar Vatnsenda, Lýðheilsumat, Lýðheilsufulltrúi Kópavogs, dags. 23.03.2023*

1.5.2 Hönnun og upprættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti 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, sjá kafla 5 Sérákvæði.

1.5.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð

húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

1.5.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti 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.

1.5.5 Nýtingarhlutfall

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

1.5.6 Byggingaráform

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.



1.6 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.

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

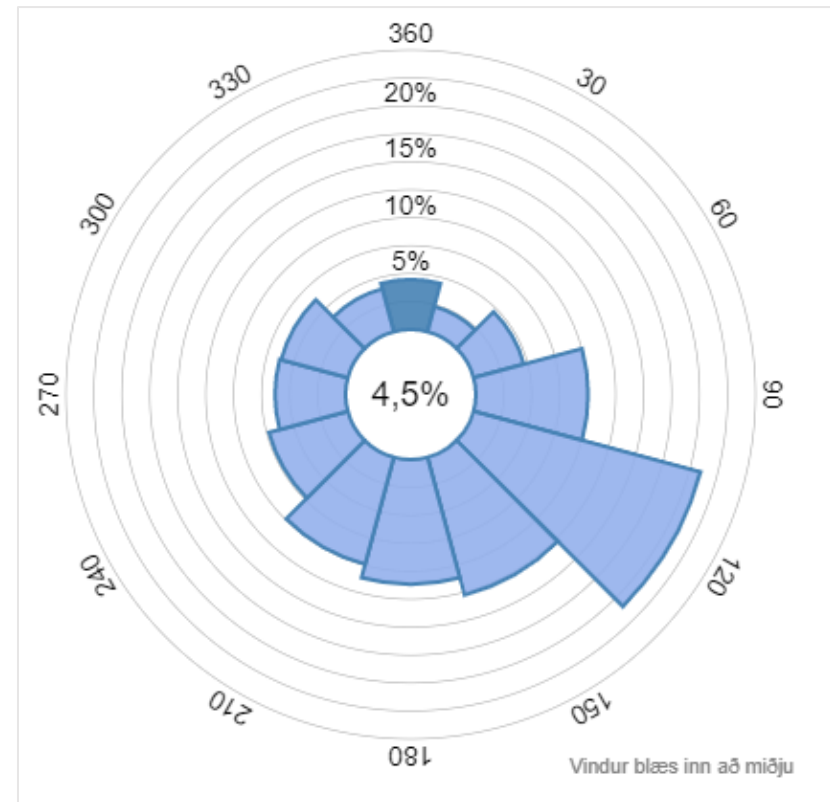
2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 29 ha og liggur að mörkum fyrirhugaðs Arnarnesvegjar á 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, útivistarsvæði 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 vindrósi.



Vindrósi 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

Samhliða skipulagsvinnu var unnin minjaskráning á vegum Fornleifafræðistofunnar, þar voru kannaðar mögulegar minjar á svæðinu

alls 11 talsins. Minjar nr. 42 (merkar MV-9 í aðalskipulagi) verðar varðveittar.



Staðsetning þeirra minja/mögulegra minja sem skráðar og kannaðar voru við gerð deiliskipulags.



NR.	TEG.	ALDUR	MÓTVÆGIS AÐGERÐ	NIÐURSTÖÐUR RANNSÓKNAR	STAÐA MINJA Í SKIPULAGI
42	Rúst	1550- 1900	Rannsókn	Minjar varðveittar í skipulagi.	Minjar varðveittar í skipulagi og settir skilmálar um umgengi á framkvæmdatíma.
92	Þjóð- leið	1550- 1900	Engar		Merkt inn á deiliskipulagsupprátt. Varðveitt að hluta.
93	Rúst	1550- 1900	Þversnið	Vísbendingar um að um sé að ræða litla fjárborg.	Skráning talin fullnægjandi mótvægis- aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
94	Dæld	1900	Engar		
95	Garðar	1550- 1900	Þversnið	Mjög líklega tengt starfsemi Ríkisútvarpsins frá 20. öld.	Skráning talin fullnægjandi mótvægis- aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
96	Garður	1550- 1900	Engar		
97	Dæld	1900	Prufuhola	Hugsanlega kartöflugeymsla eða skjól/aðhald á stríðsárum. Líklega frá 20. öld.	Skráning talin fullnægjandi mótvægis- aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
98	Dæld	1900	Engar		
99	Dæld	1900	Engar		
100	Dæld	1900	Engar		
101	Dæld	1900	Engar		

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 deiliskipulagsupprátti.



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

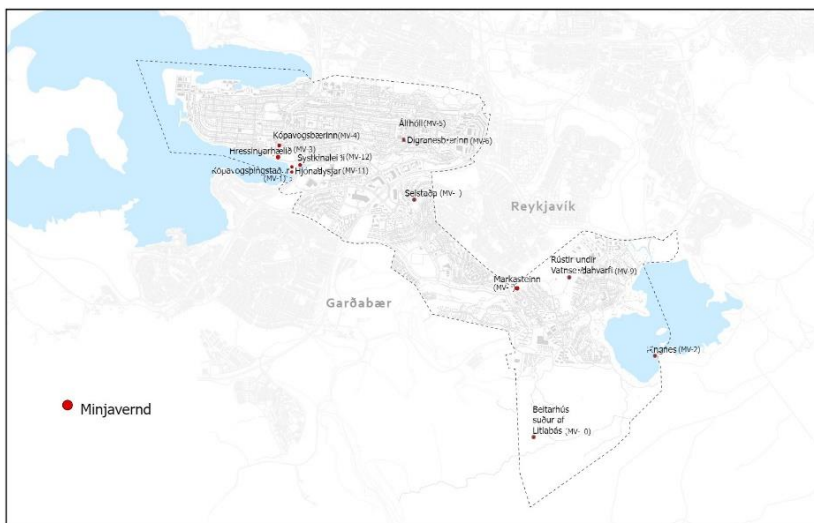
Fornleifastofnun Íslands var fengin til þess að gera nánari greiningu á minjum nr. 93, 95 og 97 sem mótvægis-
aðgerð við fyrirhugaðar framkvæmdir. Niðurstöður þeirra rannsókna gáfu ekki tilefni til þess að viðhafast frekar og er því ekki gert ráð fyrir því að þær minjar verði varðveittar í deiliskipulagi. Sjá nánar í skýrslunni, *Vatnsendahvarf í Kópavogi*, Eyðublað vettvangsrannsóknar, Fornleifastofnun Íslands ses, dags. 15.09.2023.

Nánar er gert grein fyrir minjum í fornleifaskráningum.



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 skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.



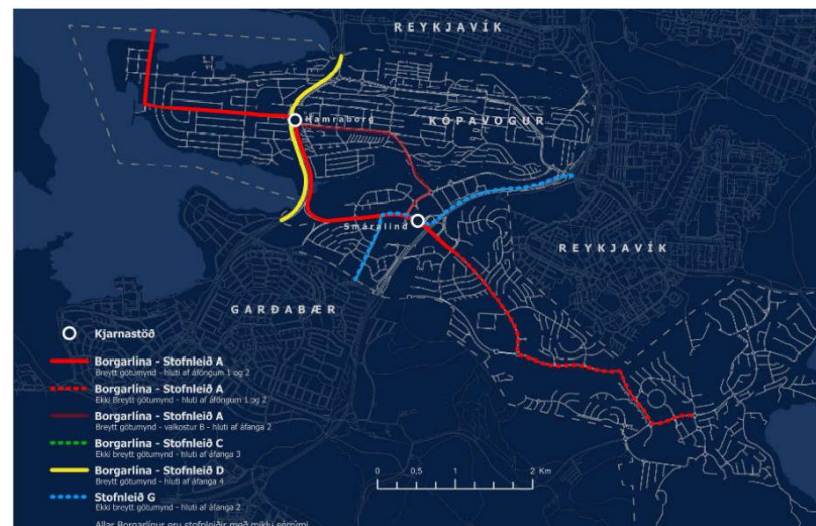
Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

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 Arnarnesvegur mun vegurinn liggja norðan við svæðið og er ráðgert að vegtenging verði frá Vatnsendavegi inn á nýjan Arnarnesveg.

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu á Höfuðborgarsvæðinu er m.a. gert ráð fyrir því að Borgarlínan gangi frá miðborg Reykjavíkur að Vatnsenda. 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: Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.



2.7 Hljóðvist

Fyrirhugaður þriðji áfangi Arnarnesvegjar norðvestan við skipulagssvæðið mun hafa áhrif á hljóðvist á svæðinu. Í deiliskipulagi Arnarnesvegjar 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.



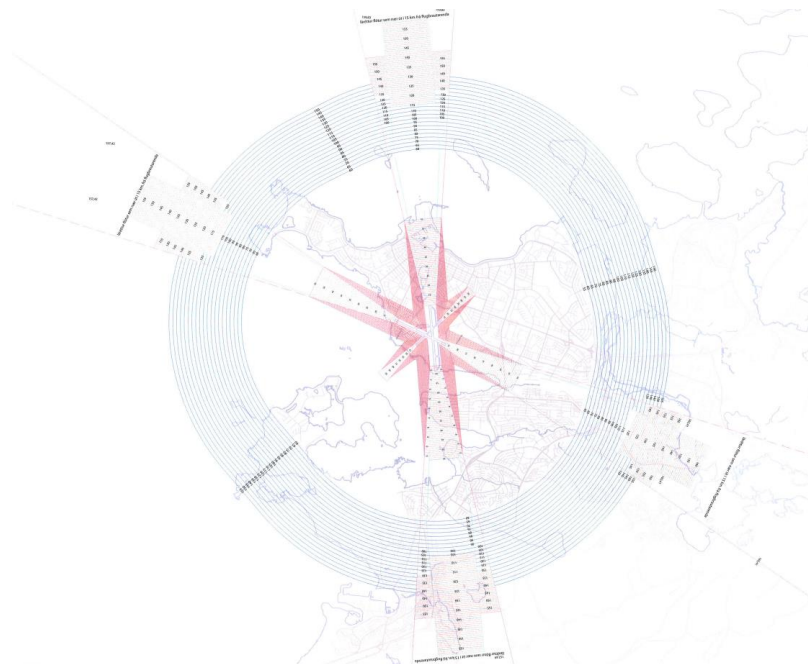
Yfirlitsmynd sýnir hljóðstig í 2m hæð yfir vegstæði Arnarnesvegjar og Breiðhóltsbrautar með tilkomu Arnarnesvegjar. Gert er ráð fyrir lágri hljóðmön (1m) milli vegar og byggðar svo hljóðstig fari niður fyrir viðmiðunarmörk í hinni nýju byggð. Heimild: Geinargerð með skipulagi Arnarnesvegjar, 3. Áfangi, frá Rjúpnavegi í Kópavogi að Breiðhóltsbraut í Reykjavíki, 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 dreifistöðva.

2.9 Hindranafletir flugvallar

Hindranafletir Reykjavíkurlugvallar 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

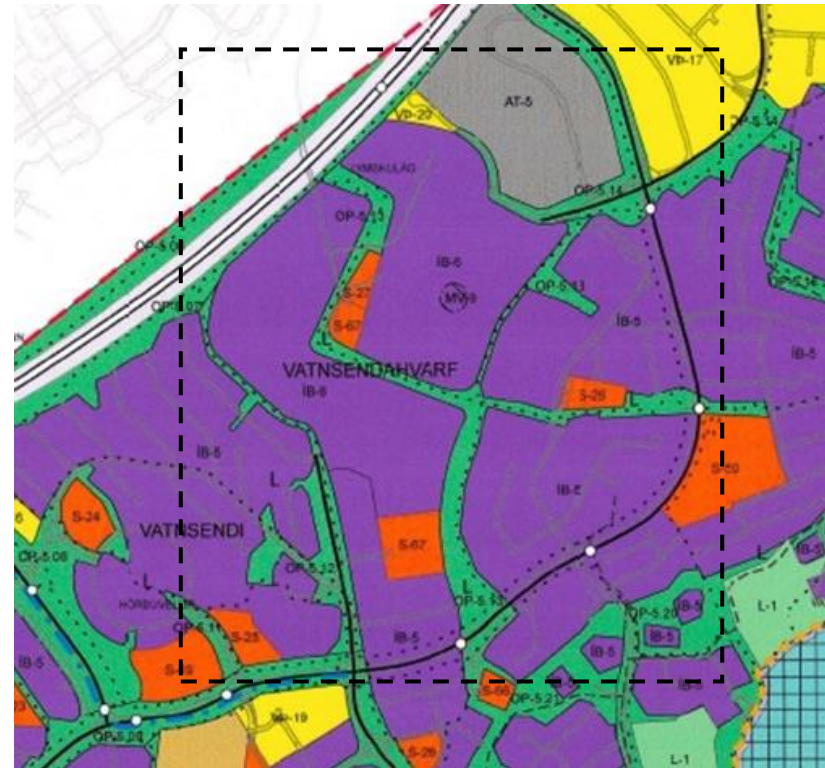


3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

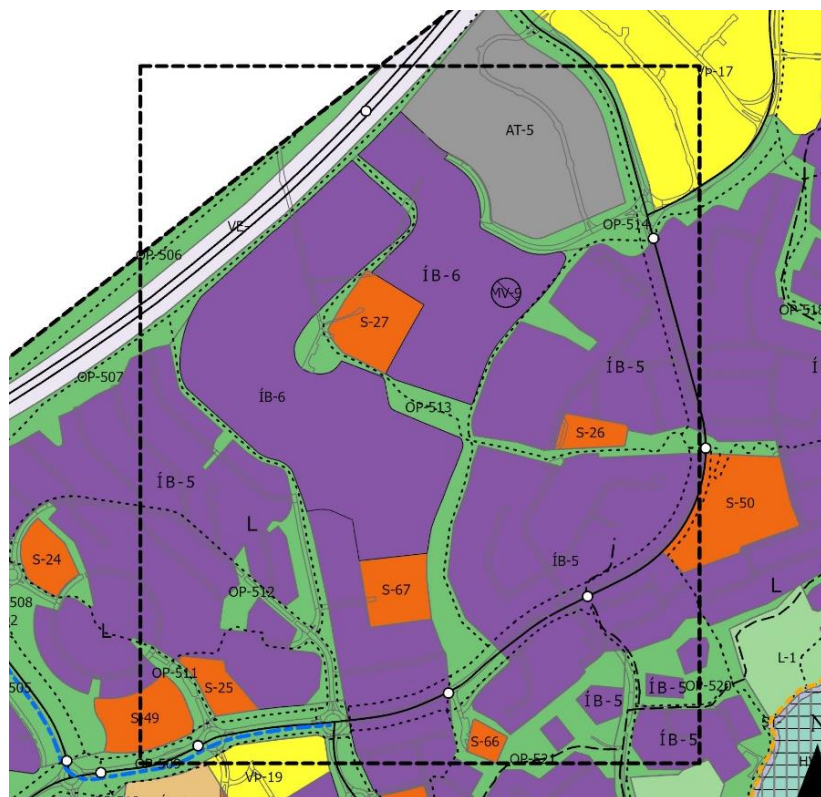
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Meginmarkmið breytingarinnar er að auka gæði íbúðabyggðar og grænna svæða í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð. Eftirtaldar breytingar eru gerðar:

- 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
- tengibraut felld niður



Staðsetning skipulagssvæðisins á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.





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

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:



Landnotkun og nýting svæðisins skv. 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">• 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.• Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.• Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara.• Einbýli-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara.• Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70% og• Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%.• Gera skal ráð fyrir sambýli. Það skal útfæra nánar í deiliskipulagi. <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>



		<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.</p> <p>Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi.</p> <p>Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð heildarsvæðis um 23-24 ha.</p>
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 1,7 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, útvistar- 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 6,3 ha.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru m.a. sett fram markmið með nýrri byggð. Þar segir í kafla 2 Byggð, undirkafla 2.1 Meginmarkmið – Byggð – þróunarsvæði – samgöngumiðuð svæði:

“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 almenningsgöngur, 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, samþykkt 26.07.2002
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), samþykkt 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, samþykkt 13.05.2008.
- Arnarnesvegur – 3. áfangi – frá Rjúpnavegi að Breiðholtsbraut, samþykkt 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, útivistar og útsýnisreitir á háholtinu.



4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð, 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, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

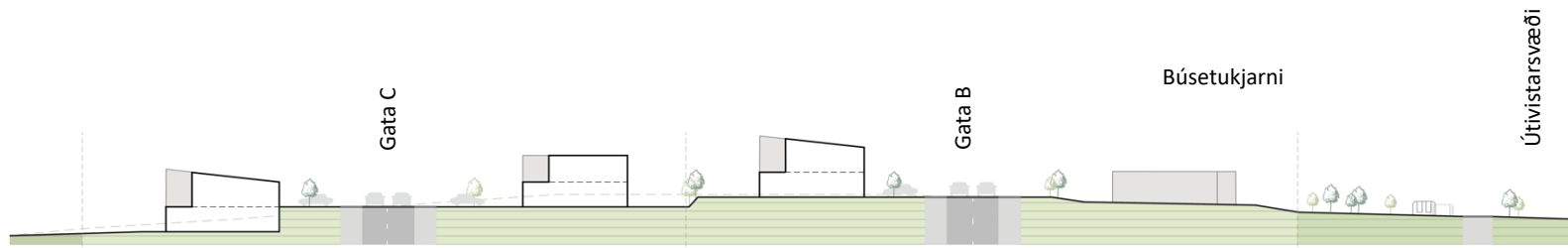
Uppbygging í Vatnsendahvarfi er í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð. Rík áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Áhersla er á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum. Ásýnd og yfirbragð hverfisins 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, útsýnisreitur og leik- og grunnskóli eru staðsett miðsvæðis í tengslum við grænan geira og almenningsvæði.

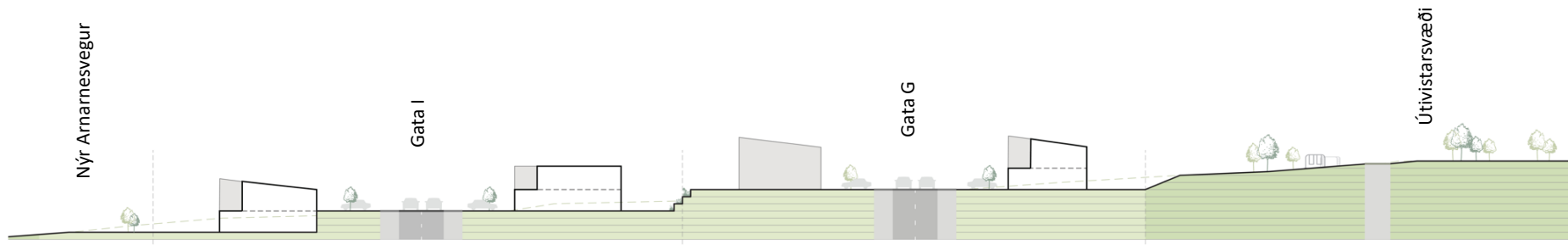


Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.

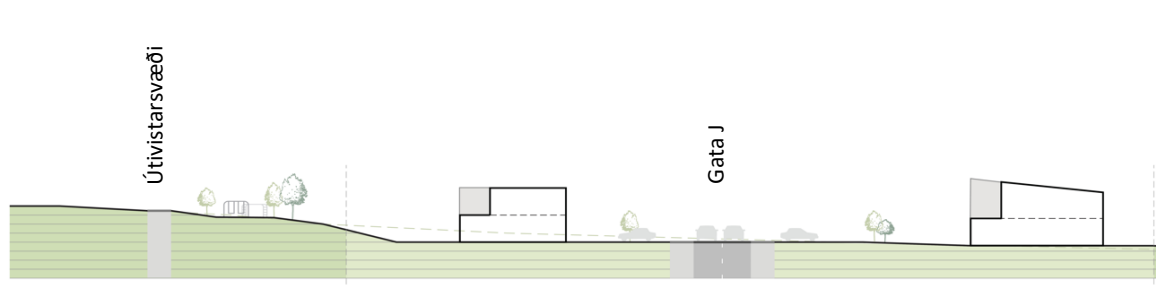




AA



BB



CC



Sérbýlishús, einbýlishús, parhús og raðhús, eru almennt 2 hæðir í samræmi við nærliggjandi byggð. Heimilt er að hafa þaksvaflir 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.





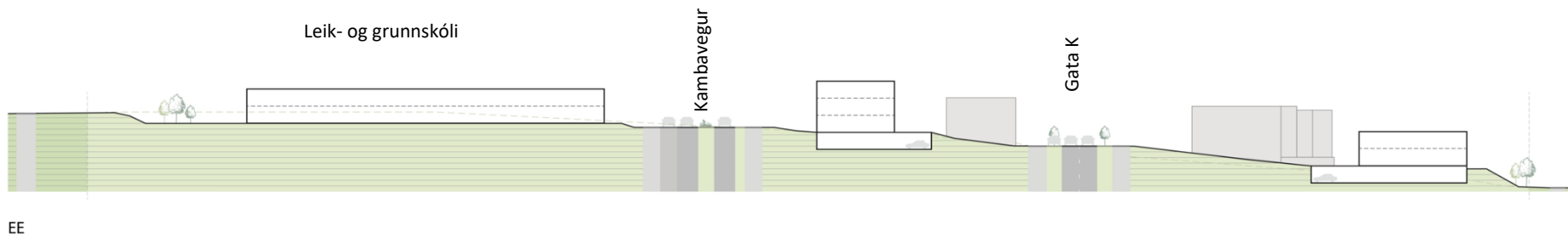
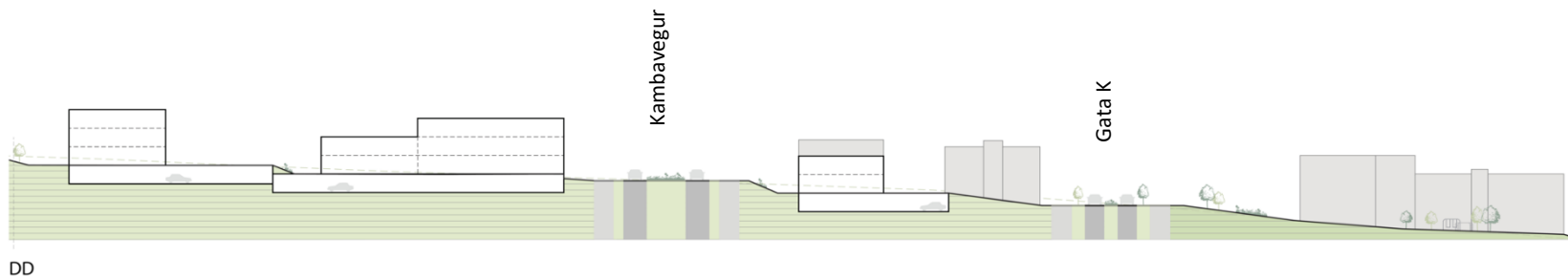
Byggð er aðlöguð að landhalla. Í grænum geira er gert ráð fyrir svæði sem nýtist m.a. sem sleðabrekka þegar snjór liggur yfir jörð.





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 lágrest. Staðsetning byggingarreita tekur mið af afstöðu til sólar og ríkjandi vindáttá. Heimilt er að hafa þaksvalir þar sem því er viðkomið 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. Á hönnunarstigi skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Við val á hönnunarlausnum þar sem stígar og götur skerast skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Nýtt gatnakerfi tengist núverandi kerfi á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, frá Kambavegi um Kórahverfi úr suðri og Kambavegi til norðurs (við Turnahvarf). Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamáttum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.



Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og upphækkaðar gönguþveranir.

4.3.1 Gatnakerfi

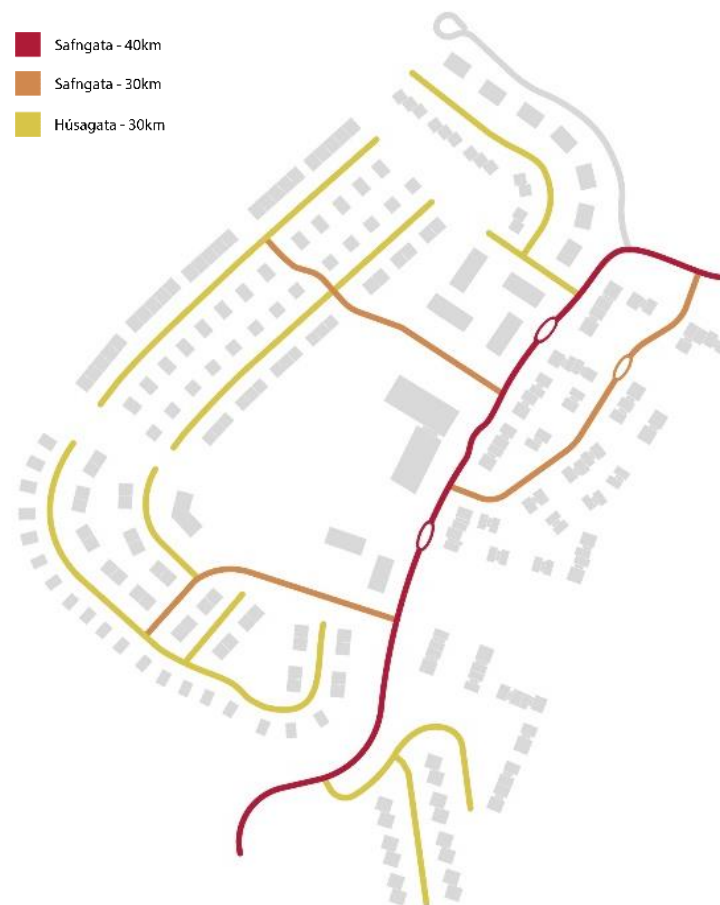
Kambavegur tengist og er nú skilgreindur sem safngata í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum s.s. þrengingum, upphækkuðum gönguþverunum, miðeyjum og hliðrun Kambavegar, á miðeyjum skal notast við lágvaxinn gróður sem hamlar ekki sýn ökumanna né dregur úr öryggi gangandi og hjólandi 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. 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.

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 gangstéttum beggja vegna götu, miða skal við að breidd þeirra sé almennt 2,25-2,5 m, nema við Kambaveg og götu K þar sem gera skal ráð fyrir 3 m breidd. Almennt skulu göngustígar á opnum svæðum vera 3 m að breidd.



Skýringarmynd, flokkun gatna og leiðbeinandi hámarkshraði.





Horft yfir skipulagssvæðið til austurs, fyrirhugaður Arnarnesvegur og samgöngustígur í forgrunn. Í deiliskipulagi Arnarnesvegur er gert ráð fyrir hljóðmön/hljóðvegg milli Arnarnesvegur og samgöngustígs.



4.3.3 Almennings­samgöngur

Stór hluti þéttustu byggðar hverfisins er í innan við 5 mínútna göngufjarlægð frá stöðvum almennings­samganga, 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 almennings­samgangna til og frá Vatnsenda til muna.



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

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

Gert er ráð fyrir að almennings­samgöngur 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 almennings­samgangna 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

Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Í bæjarlandi og 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 innan lóðar. Bílskúr er valkvæður í sérbýlishúsum.
- Fjölbýli og klasabyggð – gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m² og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m². 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 m².
- Búsetukjarni – gera skal ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.
- Hundagerði – gera skal ráð fyrir að hámarki 8 bílastæðum við hundagerði á háholti með aðkomu frá Götu A.

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 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. Mælst 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/útivistarsvæði 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. Hjólastýli skulu staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.



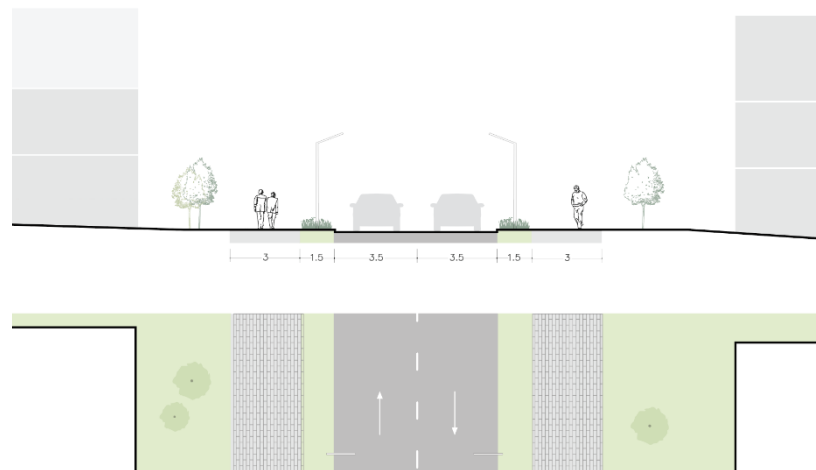
Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða.

Fjöldi hjólastæða:

- Íbúðir – gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum á hverja íbúðareiningu. Í fjölbýlishúsum og klasabyggð skal gera ráð fyrir að um 90% hjólastæða 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 hjólastæðum á hverja 100 nemendur og 0,5 hjólastæði á starfsmann. Gera skal ráð fyrir að 25% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 75% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða 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 m². Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

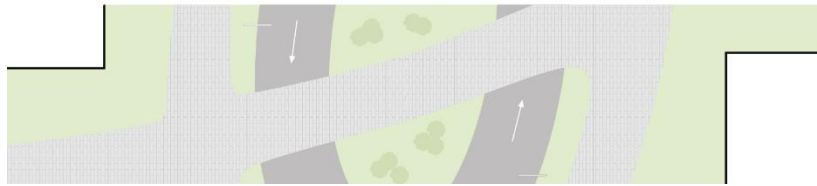
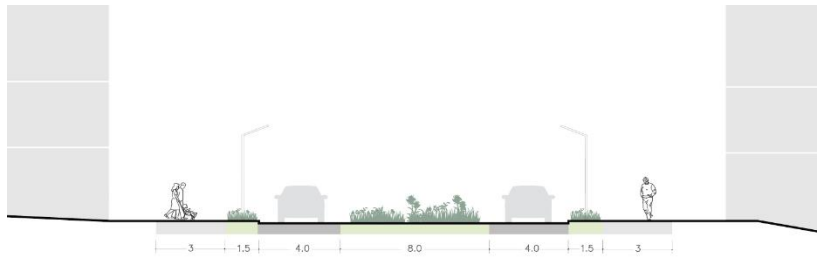
4.3.7 Kennisnið gatna

Mótun göturýmis hefur áhrif á yfirbragð byggðar. Almenn eru götur einnig hugsaðar sem almenningurými. Leggja skal sérstaka áherslu á lifandi göturými og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Kennisnið gefa leiðbeiningar um uppbyggingu gatna og göturýma á svæðinu.

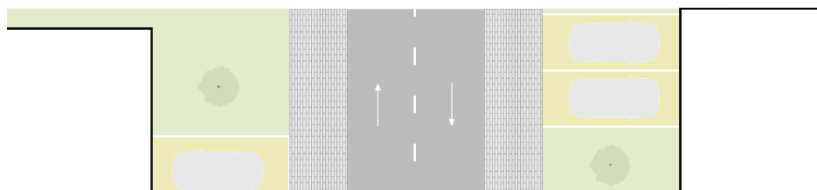
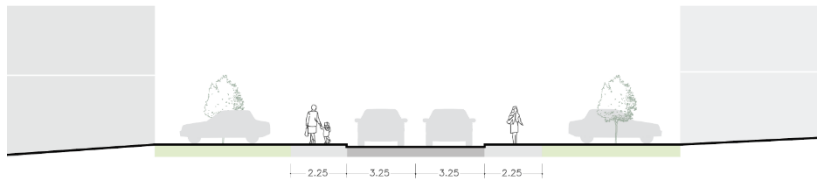


Kennisnið, Kambavegur safngata. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.

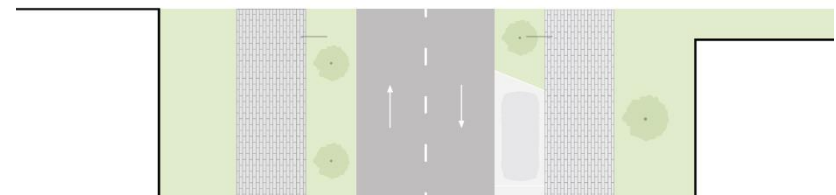
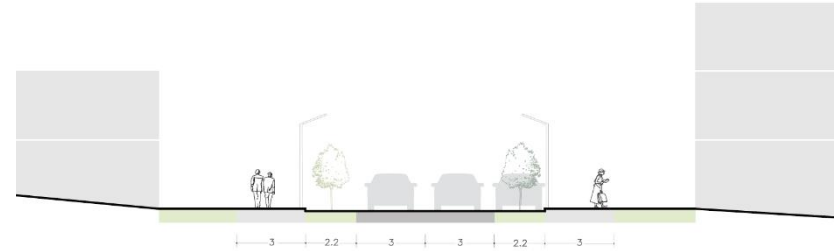




Kennisnið, Kambavegur safngata. Gönguþverur og miðeyja með lágvöxnum gróðri.



Kennisnið, húsagata. 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.



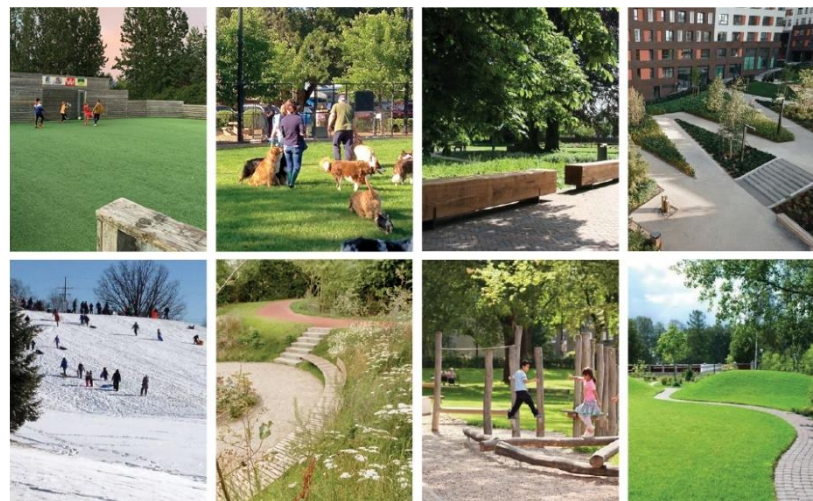


Hljóðkort Vatnsendahvarfs. Útbreiðsla hávaða í 2m hæð miðað við umferðaspár. Heimild: Hljóðvistarútreikningar, VSÓ.

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 almenningsrýmum. Við hönnun almenningsrýma 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

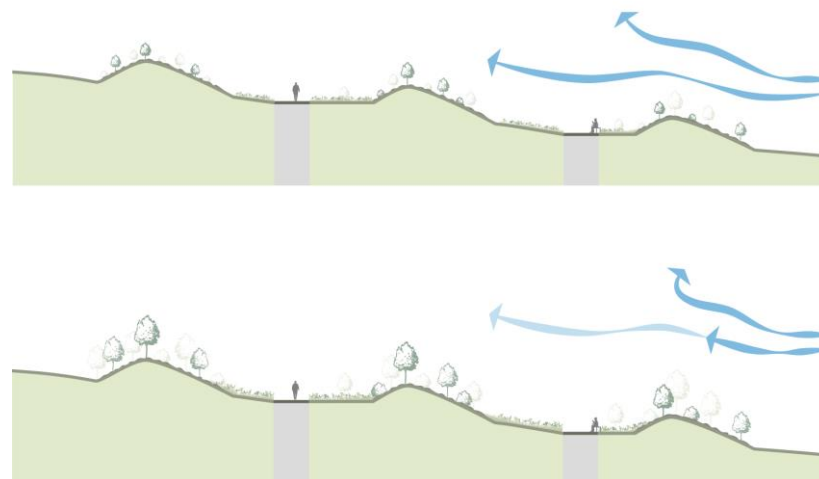
Í aðalskipulagi er afmarkaður grænn geiri og opin svæði sem tengjast nýrri byggð. Græni geirinn liggur í gegnum svæðið, frá suðaustri til norðvesturs og tengist útivistar og útsýnisreit á háholtinu þar sem gamla útvarpsstöðin stóð áður. Núverandi gróður/náttúra fléttast inn í opin svæði eftir aðstæðum. 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 skal vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.



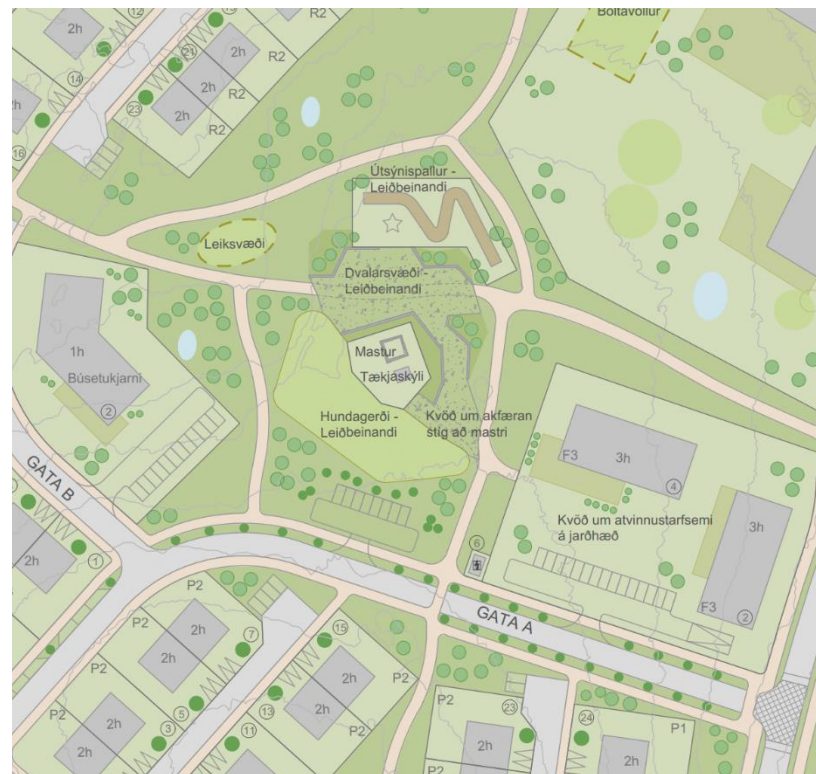


Gróðurmanir mynda skjól í grænum geira, gert er ráð fyrir sleðabrekku í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

4.5.3 Útsýnisreitir og kennileiti

Fjarskiptamastur á háholtinu verði kennileiti nýrrar byggðar og hefur skírskotun 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 aðstöðubyggingu fyrir fjarskiptaþjónustu við fjarskiptamastur í samræmi við sérskilmála.



Skýringarmynd, gert er ráð fyrir útivistarsvæði 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 Elliðaavatn og Bláfjöll til austurs og Keili 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 samþættn 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 m² 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 til varðveislu eru merktar inná deiliskipulagsuppdrátt ásamt helgunarsvæði þeirra, 15m radíus frá ystu brún minja. Gegnum minjareitinn liggur einnig hluti gamallar þjóðleiðar sem varðveitist samhliða minjum. Merkja skal minjar og girða af á framkvæmdartíma til þess að 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 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 skjólmyndun 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

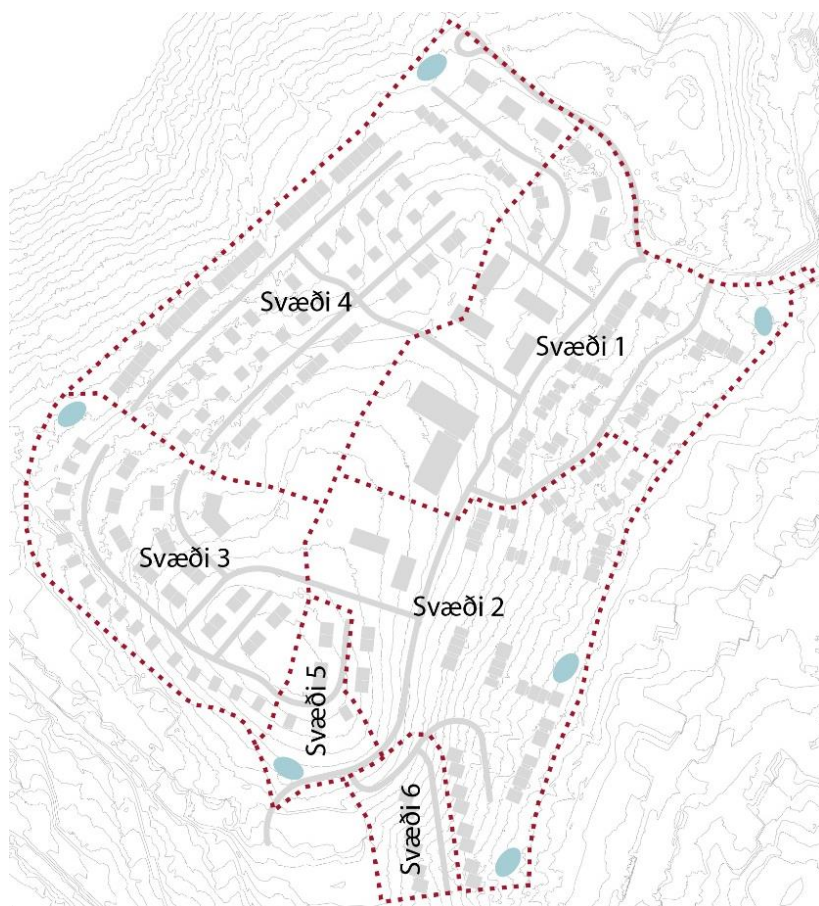
Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum skulu lóðarhafar tryggja rennsli í tengipunkt fráveitu við lóðarmörk s.s. með dælingu innan lóðar. Útfæra skal dælingu á fráveitu með hönnun og á sérupprætti við umsókn um byggingarleyfi.

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.

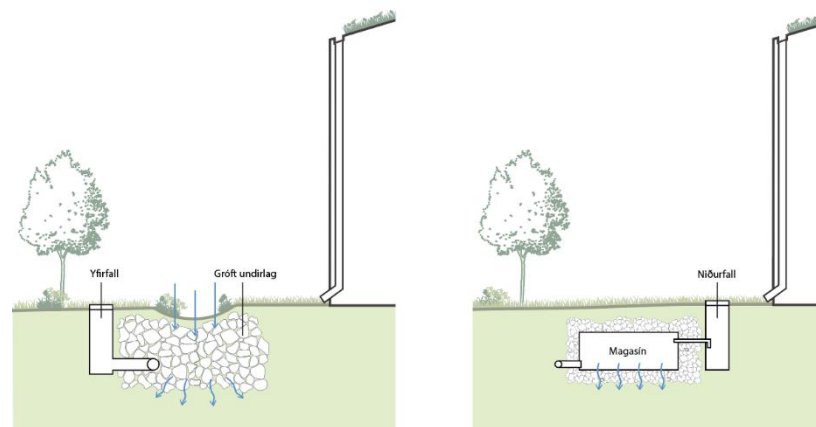




Skýringarmynd, skipting skipulagssvæðis m.t.t. miðlunar ofanvatns. Ofanvatn er leitt með hefðbundnum lögnum til geymslu og/eða miðlunar t.d. í tjörnum eins og skýringarmyndin sýnir.

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 m³ 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 Grenndarstöð

Gert er ráð fyrir grenndarstöð miðsvæðis á svæðinu. Staðsetning grenndarstöðvar er merkt á deiliskipulagsupprátt, nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi. Hönnun og umgjörð skal falla vel að umhverfi sínu og vera bæjarfélaginu til sóma. Tryggja skal góða aðkomu að grenndarstöð og öryggi vegfarenda.

4.9 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Nánar er fjallað um útlit dreifistöðva í sérskilmálum, kafli 5.10. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu dreifistöðva.

4.10 Byggingar og lóðir

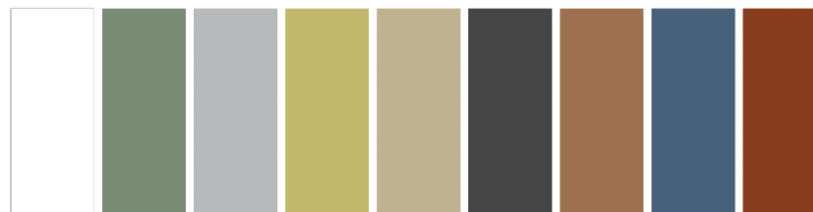
Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar.



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:



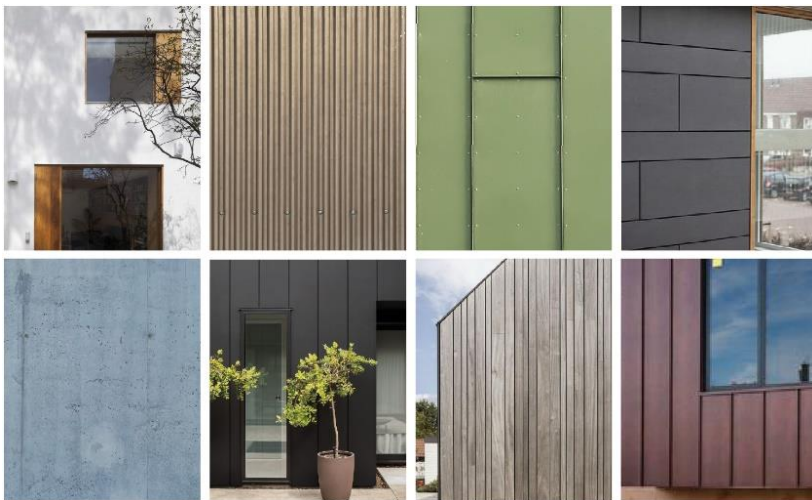
Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Steypar plötur s.s. trefjasegmentsplötur



- 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:

- Málmklæðningar þynnri en 2mm
- Málaðar bárumálmsklæðningar
- 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 samhliða 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. Tryggja skal að burðarþol þakplötu beri gróður samanber kröfu um gróðurþekju.

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 framkvæmdaáðili 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 opin og öllum íbúum þeirrar lóðar.

Kvöð er um stakstætt lauftré framan við sérþýlishús, s.s. reyni, gullregn, ál, 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 lóðarmörkum, hámarkshæð girðinga við lóðarmörk 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 lóðarmörkum 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 m². Ekki er heimilt 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 Þakform

Þakform skal vera flatt, einhalla eða tvíhalla, valmapök 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 opnum 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. Sorpílátum/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 sorpílát/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 fyrri 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 sambyggðum byggingum (s.s. par/raðhúsum) og byggingum sem standa á sömu lóð. Gæta skal 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 aðaltekningu.

Skilmálateikning skal sýna hvernig aðaltekningar 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
SAMTALS	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	6	12	Íbúðir
P-4	3	6	Íbúðir
P-5	4	8	Íbúðir
SAMTALS	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
SAMTALS	12	46	

Klasabyggð (K)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA*	NOTKUN
K-1	21	181	Íbúðir
K-2	4	60	Íbúðir
SAMTALS	25	241	

*Hámarksfjöldi íbúða, sjá nánar í sérskilmálum.

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
SAMTALS	13	105	

*Hámarksfjöldi íbúða, sjá nánar í sérskilmálum.

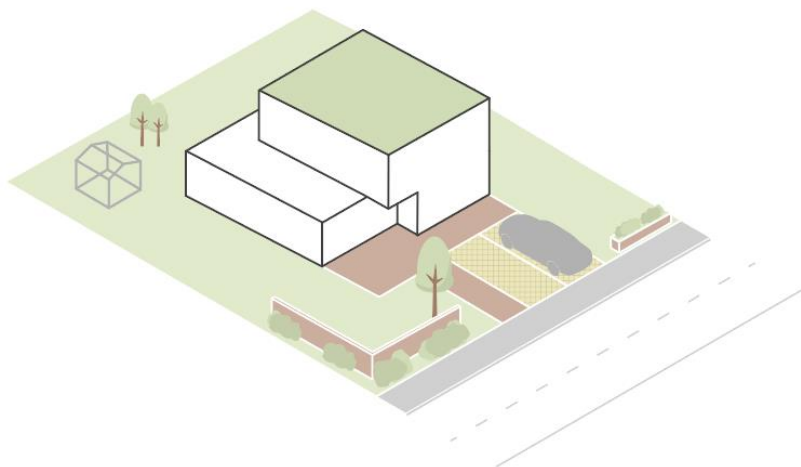
Búsetukjarni

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
BÚSETTUKJARNI	1	7	Íbúðir
SAMTALS	1	7	

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



5.2 Einbýlishús



Dæmi um útfærslu einbýlishúss 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. Búndin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti, byggingarlína er bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar. Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

Heimilt að hafa aukaíbúð, hámarksstærð 50 m², með sér inngangi þar sem því er viðkomið. Aukaíbúð skal vera hluti af sömu fasteign, tilheyra sama matshluta/eignarhluta og íbúðarhús. Óheimilt er að selja frá aukaíbúð frá eignarhluta aðalíbúðar. Óheimilt er að fjölga bílastæðum á lóð þrátt fyrir að aukaíbúð sé komið fyrir.

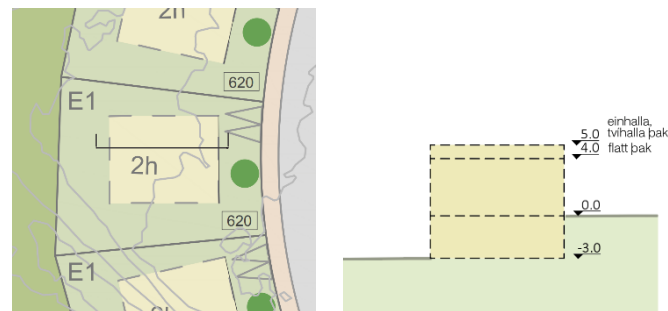


5.2.1 E-1, einbýli 2 h. felld að landi



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.

Skilmálatæfla E-1

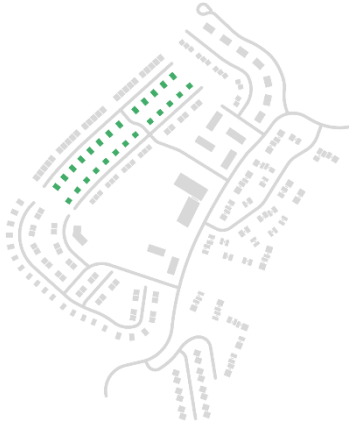
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA C 1	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 3	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 5	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 7	562	154	1	0.44	2	5	246
GATA C 9	594	154	1	0.41	2	5	246
GATA C 11	632	154	1	0.39	2	5	246
GATA C 13	600	185.44	1	0.49	2	5	297
GATA C 15	620	185.44	1	0.48	2	5	297



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA C 17	620	185.44	1	0.48	2	5	297
GATA C 19	600	185.44	1	0.49	2	5	297
GATA C 21	620	185.44	1	0.48	2	5	297
GATA D 2	569	154	1	0.43	2	5	246
GATA D 4	595	154	1	0.41	2	5	246
GATA D 6	582	154	1	0.42	2	5	246
GATA D 8	620	154	1	0.40	2	5	246
GATA D 10	620	154	1	0.40	2	5	246
GATA D 12	700	185.44	1	0.42	2	5	297
GATA D 14	700	185.44	1	0.42	2	5	297
GATA D 16	770	185.44	1	0.39	2	5	297



5.2.2 E-2, einbýli 2 h.



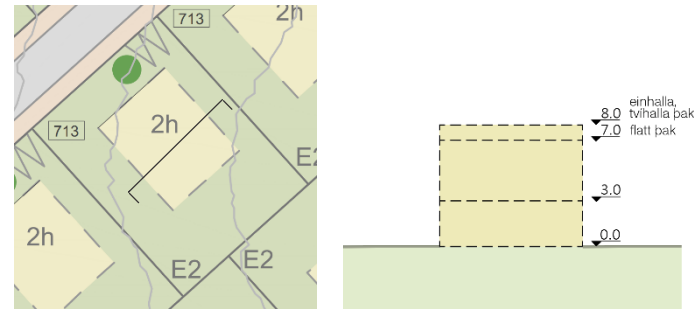
Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

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 ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA F 1	610	156	1	0.41	2	8	250
GATA F 3	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 5	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 7	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 9	659	156	1	0.38	2	8	250
GATA G 2	677	156	1	0.37	2	8	250

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.



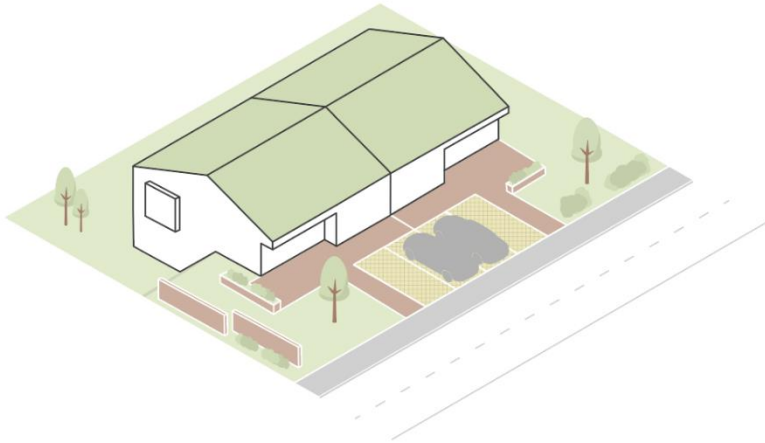
Skilmálateikning E-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA G 4	646	156	1	0.39	2	8	250
GATA G 6	646	156	1	0.39	2	8	250
GATA G 8	646	156	1	0.39	2	8	250
GATA G 10	652	156	1	0.38	2	8	250
GATA G 12	652	156	1	0.38	2	8	250
GATA G 14	653	156	1	0.38	2	8	250
GATA G 16	653	156	1	0.38	2	8	250
GATA H 2	737	185.44	1	0.40	2	8	297
GATA H 4	713	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA H 6	713	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA H 8	713	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA H 10	717	185.44	1	0.41	2	8	297
GATA I 1	880	185.44	1	0.34	2	8	297
GATA I 3	731	185.44	1	0.41	2	8	297
GATA I 5	711	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA I 7	712	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA I 9	708	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA I 11	708	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA I 13	700	185.44	1	0.42	2	8	297
GATA I 15	733	185.44	1	0.40	2	8	297



5.3 Parhús

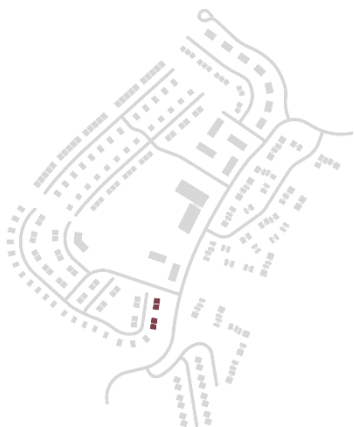


Dæmi um útfærslu parhúss aðlagð að landi með aðkomu á efri hæð. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti.

Parhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/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 parhúss er heimilt að reisa girðingar allt að 1,8 m hátt og allt að 4 m út frá útvegg parhúss. Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.



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 ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA D 18	650	156	1	0.38	2	5	250
GATA D 20	567	156	1	0.44	2	5	250
GATA D 22	567	156	1	0.44	2	5	250
GATA D 24	567	156	1	0.44	2	5	250



5.3.2 P-2, parhús 2 h.



Parhús P-2 eru tveggja hæða 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 ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA B 9	603	156	1	0.41	2	8	250
GATA B 11	603	156	1	0.41	2	8	250
GATA C 16	600	156	1	0.42	2	8	250
GATA C 18	600	156	1	0.42	2	8	250
GATA C 20	591	156	1	0.42	2	8	250
GATA C 22	591	156	1	0.42	2	8	250

kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérþýlishúsa. 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 ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA D 1	534	156	1	0.47	2	8	250
GATA D 3	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 5	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 7	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 9	541	156	1	0.46	2	8	250
GATA D 11	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 13	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 15	496	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 17	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 19	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 21	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 23	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA F 2	505	156	1	0.49	2	8	250
GATA F 4	464	156	1	0.54	2	8	250
GATA F 6	464	156	1	0.54	2	8	250
GATA F 8	464	156	1	0.54	2	8	250
GATA F 10	464	156	1	0.54	2	8	250
GATA F 12	505	156	1	0.49	2	8	250
GATA J 11	472	126.5	1	0.43	2	8	202
GATA J 13	449	126.5	1	0.45	2	8	202



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



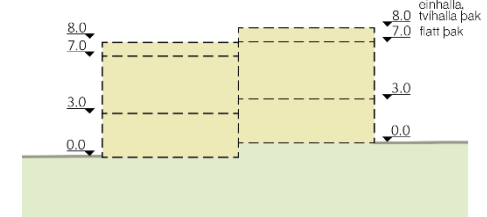
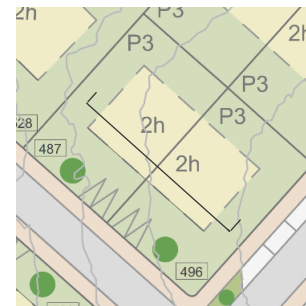
Parhús P-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

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

Skilmálatafla P-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA B 1	496	156	1	0.50	2	8	250
GATA B 3	487	156	1	0.51	2	8	250
GATA B 5	556	156	1	0.45	2	8	250
GATA B 7	585	156	1	0.43	2	8	250
GATA C 2	496	156	1	0.50	2	8	250
GATA C 4	487	156	1	0.51	2	8	250

parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa 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 sérþýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



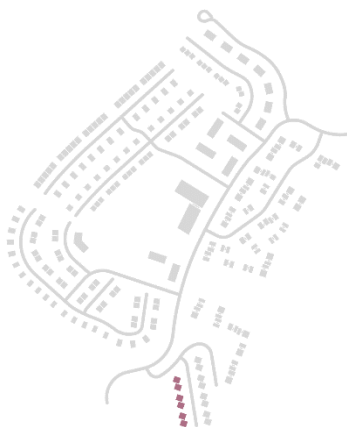
Skilmálateikning P-3, tvær hæðir, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að götukóta.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA C 6	529	156	1	0.47	2	8	250
GATA C 8	528	156	1	0.47	2	8	250
GATA C 10	616	156	1	0.41	2	8	250
GATA C 12	616	156	1	0.41	2	8	250
GATA J 7	530	126.5	1	0.38	2	8	202
GATA J 9	510	126.5	1	0.40	2	8	202



5.3.4 P-4, parhús 1 1/2 h.



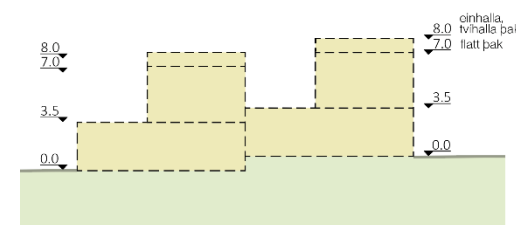
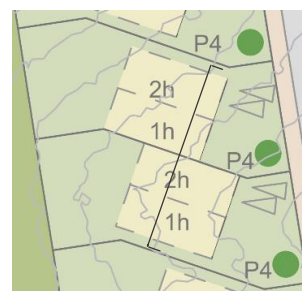
Parhús P-4 eru ein og hálf hæð, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

Parhús P-4 eru ein og hálf hæð með aðkomu á neðri hæð. Byggingarreitur 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 ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA L 2	774	195	1	0,32	1,5	8	250
GATA L 4	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 6	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 8	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.



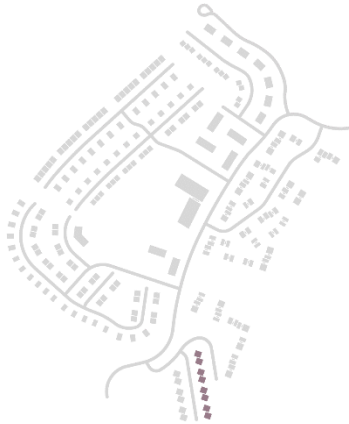
Skilmálateikning P-4, ein og hálf hæð, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að aðkomukóta götu.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA L 10	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 12	693	195	1	0,36	1,5	8	250



5.3.5 P-5 parhús 2 h. felld og aðlöguð að landi



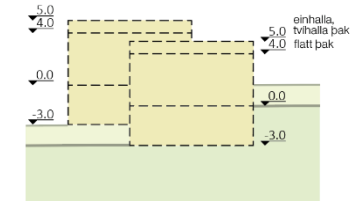
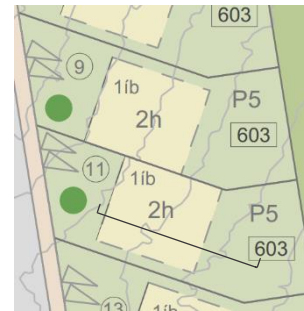
Parhús P-5 eru tveggja hæða, felld og aðlöguð að landi og standa neðan við götu.

Parhús P-5 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð), standa neðan við götu og skulu felld að landi og landhalla. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal

Skilmálatafla P-5

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA L 1	855	195	1	0.36	2	5	312
GATA L 3	607	195	1	0.51	2	5	312
GATA L 5	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 7	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 9	603	195	1	0.52	2	5	312

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



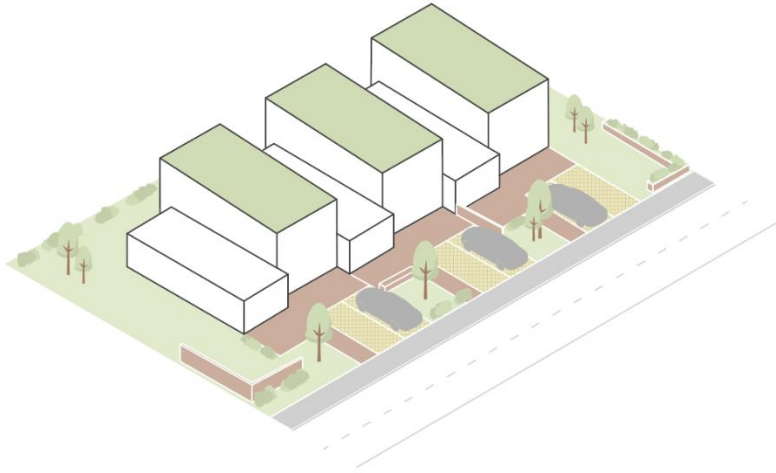
Skilmálateikning P-5, tvær hæðir, felld og aðlöguð að landi.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA L 11	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 13	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 15	655	195	1	0.48	2	5	312



5.4 Raðhús

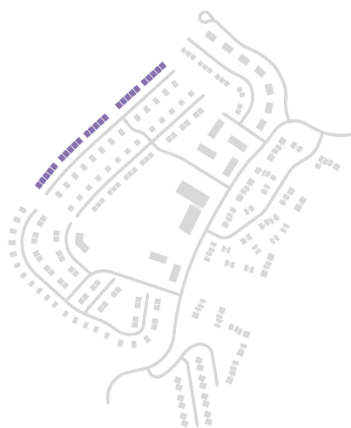


Dæmi um útfærslu tveggja hæða raðhúss. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þakvalir.

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. Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

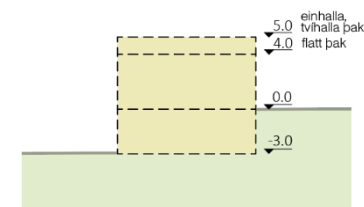


5.4.1 R-1, raðhús 2 h. felld að landi



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

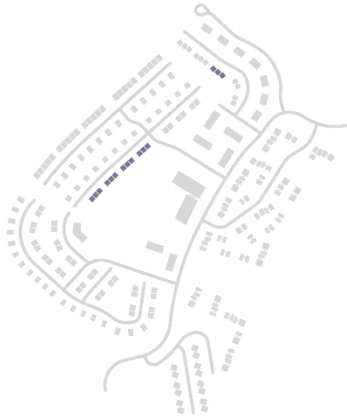
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA H 1	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA H 3	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 5	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 7	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 9	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA H 11	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA H 13	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 15	341	154	1	0.72	2	5	246



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA H 17	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 19	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA I 2	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA I 4	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 6	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 8	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 10	475	168	1	0.57	2	5	269
GATA I 12	475	168	1	0.57	2	5	269
GATA I 14	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 16	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 18	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 20	503	168	1	0.53	2	5	269
GATA I 22	503	168	1	0.53	2	5	269
GATA I 24	344	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 26	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 28	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA I 30	503	168	1	0.53	2	5	269



5.4.2 R-2, raðhús 2 h.



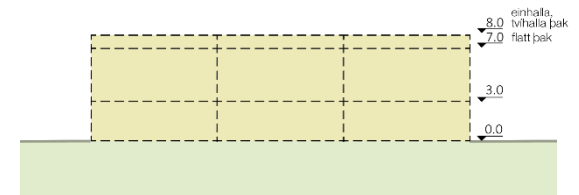
Raðhús R-2 eru tveggja hæða og standa ofan við götu.

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

Skilmálatafla R-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA G 1	453	126.5	1	0.45	2	8	202
GATA G 3	253	115	1	0.73	2	8	184
GATA G 5	379	126.5	1	0.53	2	8	202
GATA G 7	379	126.5	1	0.53	2	8	202
GATA G 9	253	115	1	0.73	2	8	184
GATA G 11	384	126.5	1	0.53	2	8	202

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.



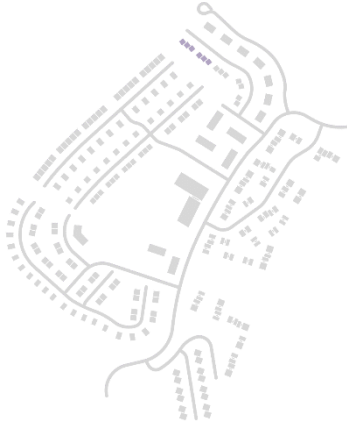
Skilmálateikning R-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA G 13	386	126.5	1	0.52	2	8	202
GATA G 15	256	115	1	0.72	2	8	184
GATA G 17	391	126.5	1	0.52	2	8	202
GATA G 19	391	126.5	1	0.52	2	8	202
GATA G 21	256	115	1	0.72	2	8	184
GATA G 23	453	126.5	1	0.45	2	8	202
GATA J 15	572	126.5	1	0.35	2	8	202
GATA J 17	326	115	1	0.56	2	8	184
GATA J 19	439	126.5	1	0.46	2	8	202



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



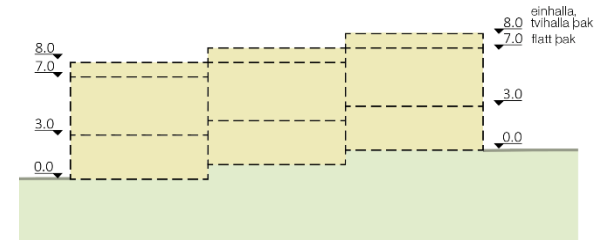
Raðhús R-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

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

Skilmálatafla R-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA J 21	434	126.5	1	0.47	2	8	202
GATA J 23	312	115	1	0.59	2	8	184
GATA J 25	438	126.5	1	0.46	2	8	202
GATA J 27	438	126.5	1	0.46	2	8	202
GATA J 29	311	115	1	0.59	2	8	184
GATA J 31	433	126.5	1	0.47	2	8	202

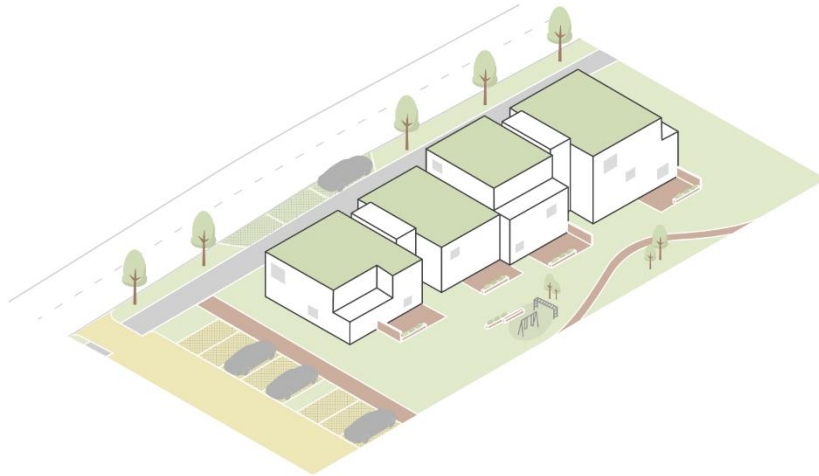
parhús sitji betur í landi og draga úr óparfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. 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

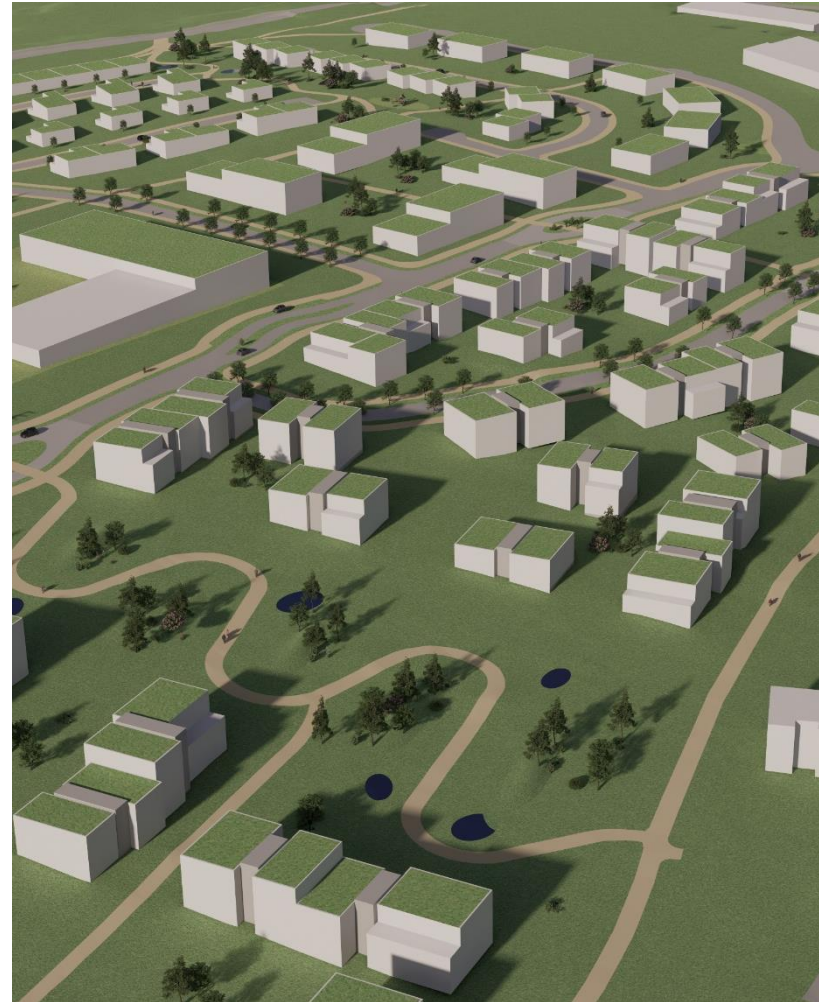


Dæmi um útfærslu á klasahúsi. Uppbrotin byggð, stigahús tengja íbúðareiningar saman. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða. Pakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.

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.

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 aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur 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.

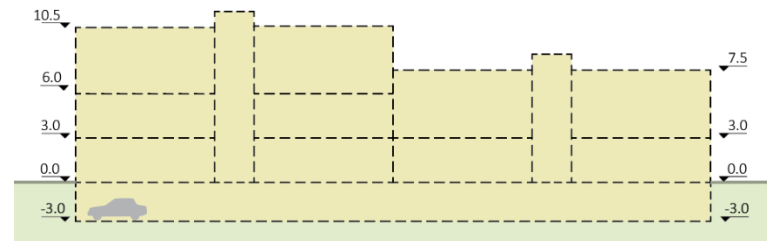


5.5.1 K-1 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari



Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða.

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara/bílakjallara. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar.



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



Skilmálatafla K-1 & K-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M ²	BYGGINGAR-REITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA K 2	K1	3.451	285	22	3	10,5	641	2.100	0,73	1,34
GATA K 4-6	K1		625		3	10,5	1.406			
GATA K 8	K1		315		2	7,5	473			
GATA K 10	K1	5.301	360	31	3	10,5	810	2.600	0,62	1,11
GATA K 12	K1		285		3	10,5	641			
GATA K 14	K1		315		2	7,5	473			
GATA K 16-18	K1		724		2-3	10,5	1.358			
GATA K 20-22	K1	6.065	636	42	3	10,5	1.431	3.400	0,72	1,28
GATA K 24	K1		285		2	7,5	428			
GATA K 26	K1		285		2	7,5	428			
GATA K 28	K1		465		2	7,5	744			
GATA K 30-32	K1		587		3	10,5	1.321			
GATA K 34-36	K2	3.300	980	18	3	10,5	2.058	1.500	0,62	1,08
GATA K 1	K1	7.284	315	49	2	7,5	473	4.400	0,78	1,39
GATA K 3-5	K1		634		3	10,5	1.427			
GATA K 7-9	K1		754		3	10,5	1.697			
GATA K 11-13	K2		711		3	10,5	1.600			
GATA K 15	K1		330		2	7,5	495			
GATA K 17-19	K2	4.823	784	22	2-3	10,5	1.470	1.700	0,48	0,83



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M ²	BYGGINGAR-REITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA K 21	K1		375		3	10,5	844			
GATA L 17-19	K1	5.555	620	24	2-3	10,5	1.190	2.000	0,45	0,81
GATA L 21-23	K1		620		2-3	10,5	1.290			
GATA L 25-27	K2	6.423	663	33	3	10,5	1.492	2.500	0,53	0,92
GATA L 29	K1		398		3	10,5	896			
GATA L 31-33	K1		694		2	7,5	1.041			



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



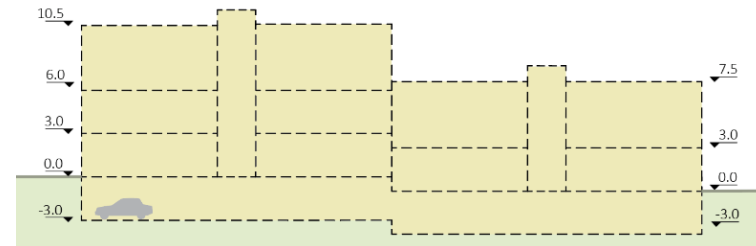
Klasahús K-2 eru tveggja til þriggja hæða, aðlöguð að landi.

Klasahús K-2 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 skilmátöflu K-1, sjá kafla 5.5.1.

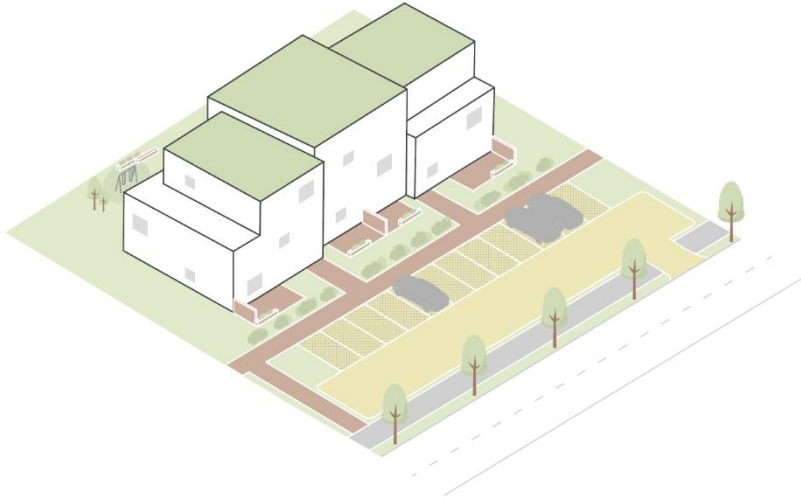
Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hversrar lóðar.



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



5.6 Fjölbýlishús



Dæmi um útfærslu á fjölbýli. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnótareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðs efni 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 inndreginn frá vegglínu. 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 aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

Þar sem heimild er fyrir bílakjallara, er heimilt að hafa bílakjallara annað hvort opinn eða lokaðan. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.

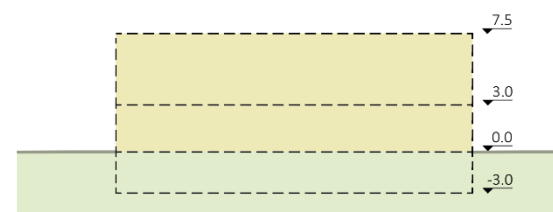


5.6.1 F-1 fjölbýlishús 2 h. og kjallari



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 nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning F-1, tvær hæðir og kjallari.

Skilmálatafla F-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGAR-REITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA J 2	1.440	368	4	2	7,5	589	294	0,41	0,61
GATA J 4	1.486	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA J 6	1.487	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA J 8	1.418	368	4	2	7,5	589	294	0,42	0,62



GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGAR-REITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA J 10	1.454	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,61
GATA J 12	1.562	368	4	2	7,5	589	294	0,38	0,57
GATA J 14	1.648	368	4	2	7,5	589	294	0,36	0,54



5.6.2 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. Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hversrar lóðar.



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

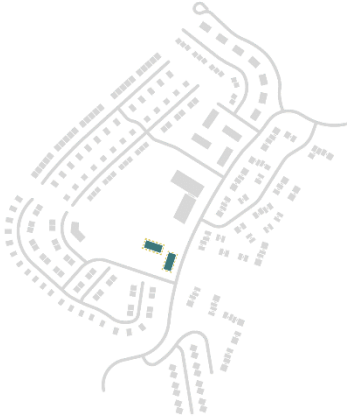


Skilmálatafla F-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGAR-REITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA E 2	4.230	671,5	26	2-3	10,5	1.400	2.500	0,66	1,25
GATA E 4		671,5		2-3	10,5	1.400			
GATA J 1	3.780	671,5	26	2-3	10,5	1.400	2.500	0,74	1,40
GATA J 3		671,5		2-3	10,5	1.400			



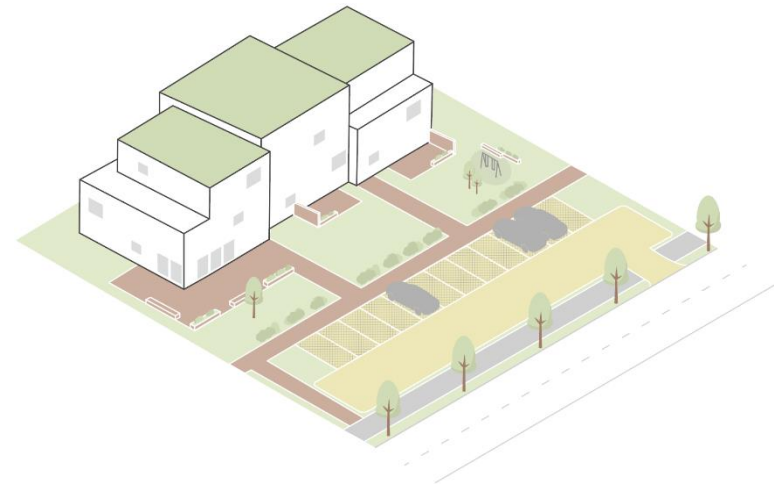
5.6.3 F-3 fjölbýlishús 3 h., atvinnustarfsemi



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

Fjölbýlishús F-3 eru þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara og verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð. Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hvernar lóðar. 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. Lámærkstærð atvinnurýmis er 300 m², 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 áþekkt 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.



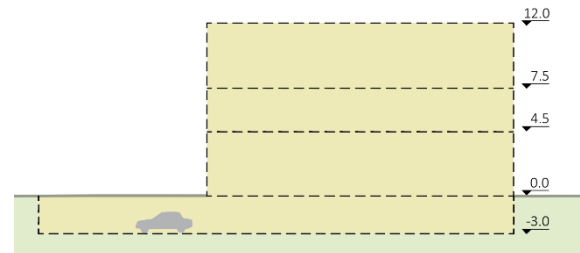
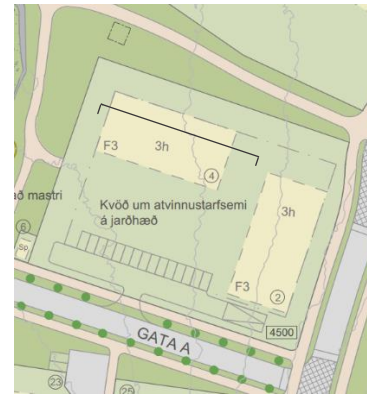
Dæmi um útfærslu á fjölbýli með atvinnustarfsemi, verslun og/eða þjónustu á jarðhæð. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnótareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir

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 skammtímastæðum fyrir viðskiptavinum 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 atvinnureksturs 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.

Skilmálatæfla F-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	ATVINNA LÁGMARKS M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 2	4500	595		25	3	12	1428	2100	0,63	1,10
GATA A 4		595	300		3	12	1428			



5.7 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.

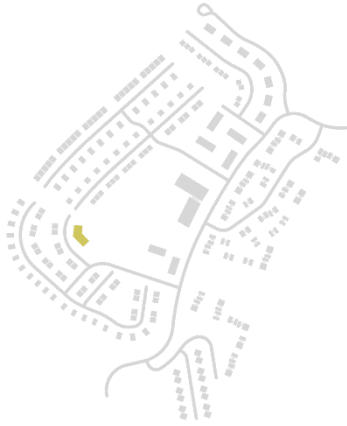


Skilmálatafla leik- og grunnskóli

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGA- REITUR M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 1	15.100	5.900	1-2	9,5	5.900	2.900	0,39	0,58



5.8 Búsetukjarni



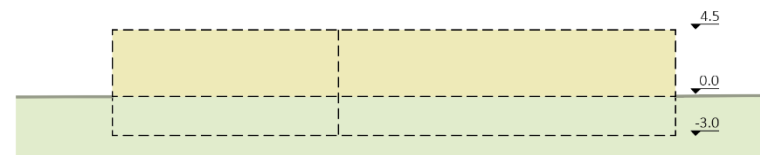
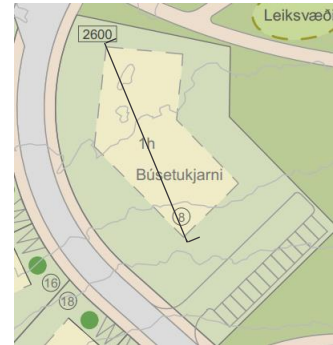
Búsetukjarni, ein hæð.

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 útisvæðum og aðkomu skal fylgja viðmiðum um algilda hönnun. Hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum

Skilmálatafla búsetukjarni

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGAREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M ² A+B OFANJARÐAR	M ² 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 nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálataekning búsetukjarna, ein hæð og heimilt að byggja kjallara.



5.9 Fjarskiptamastur og útsýnisreitur

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 útsýnisreitur

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGA-REITUR M ²
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.









5.10 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. Útlit dreifistöðva skal taka tillit til bygginga í nærumhverfinu og skal fylgja almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða sbr. kafla 4.10.



6 Samantekt umhverfisskýrslu

Þegar á heildina er litið þá er breyting 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	Óveruleg áhrif á náttúrufar 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.

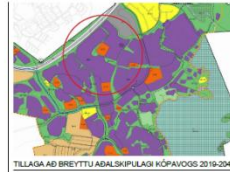
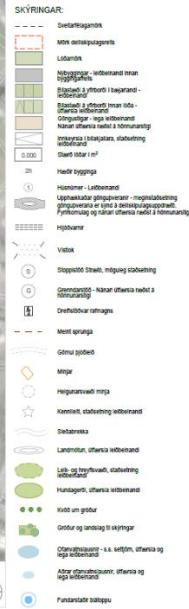
Til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á blátoppu, sem vex innan skipulagssvæðisins, var tekin ákvörðun um að varðveita gróðurtorfur frá fundarstöðum hennar og koma þeim fyrir þar sem hún getur dafnað til framtíðar innan hverfisins eða annars staðar í landi Kópavogs.

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.





SKÝRINGARUPPDRATTUR - MKV, 1 : 2000



VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA

Verkhæð

VATNSENDAHVARF

Verkhæð: DEILISKIPULAG

Málsvæði:	1:2000_A2	Tekniátt:	BB_PMR
Samþykki:		Virkiátt:	JH
Uppdráttar:	20.02.2023	Verkhæð:	20095
Uppdráttar eftir árgjöngu:	01.11.2023	Tekniátt:	

HALLARSGATA 4 • 108 REYKJAVÍK • SMÍ 5702 ardic@arvic.is • www.arvic.is

