



Vatnsendahvarf

Deiliskipulag íbúðabyggðar – tillaga til auglýsingar

20.02.2022

Efni til yfirferðar

- Ferli og samráð á forkynningarstigi
- Sértaekar skýrslur og greiningar
- Þróun tillögu



Ferli og samráð á forkynningarstigi

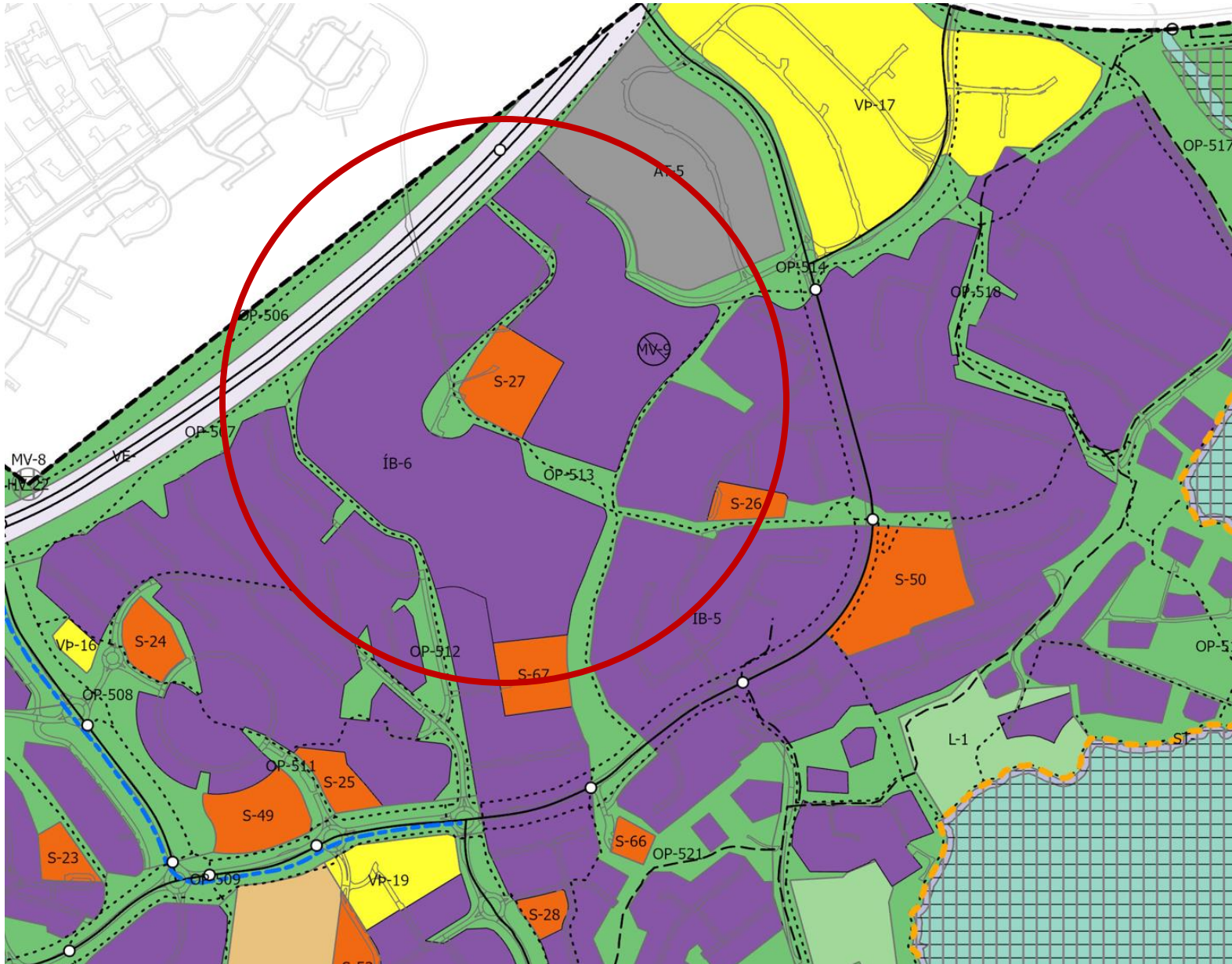
- Samráðsáætlun
 - Vinnustofur með nemendaráðum í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla
 - Samtal við íbúa í félagsmiðstöð í Boðarþingi
 - Tillaga kynnt á samfélagsmiðlum
 - Tillaga auglýst m.a. í verslun við Vallakór og Salalaug
 - Samtal við skólastjórnendur
 - Íbúafundur – forkynning
 - Sérstakur íbúafundur með íbúum í Klettakór



Sértækar skýrslur og greiningar

- Umhverfismatsskýrsla – sameiginleg með breytingu á aðalskipulagi – EFLA
- Áhættumat vegna loftslagsbreytinga - EFLA
- Jarðtækniskýrsla - EFLA
- Vatnsendahæð – meðhöndlun ofanvatns – EFLA
- Mat á þjónusturýmd verslana - VSÓ
- Fornleifaskráning uppfærð - Fornleifastofan
- Hljóðvistarútreikningar - VSÓ
- Umferðagreining – uppfærð – VSÓ
- Úttekt á fuglalífi og gróðurfari – Náttúrufræðistofnun Íslands
- Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi Blátoppu
- Húsakönnun – samtal við Minjastofnun
- Minnisblað frá Velferðarsviði vegna búsetukjarna
- Minnisblað frá Menntasviði um fjölgun nemenda
- Minnisblað um samráð við mótun tillögu uppfært 25.05.2022





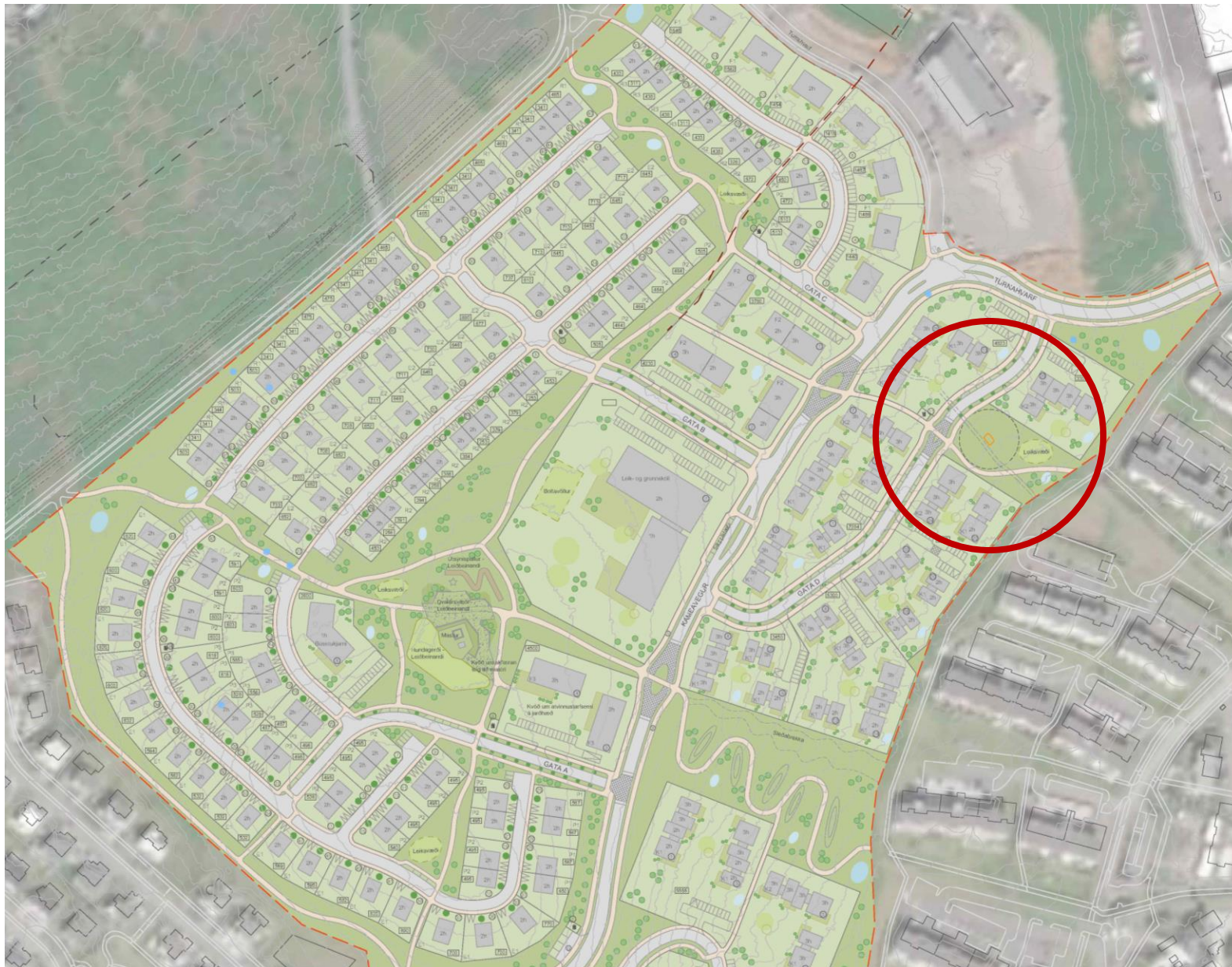
Aðalskipulag

Landnotkun í aðalskipulagi uppfærð til samræmis við breytingar

- verslunar- og þjónustureitur VP-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

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi





Minjar

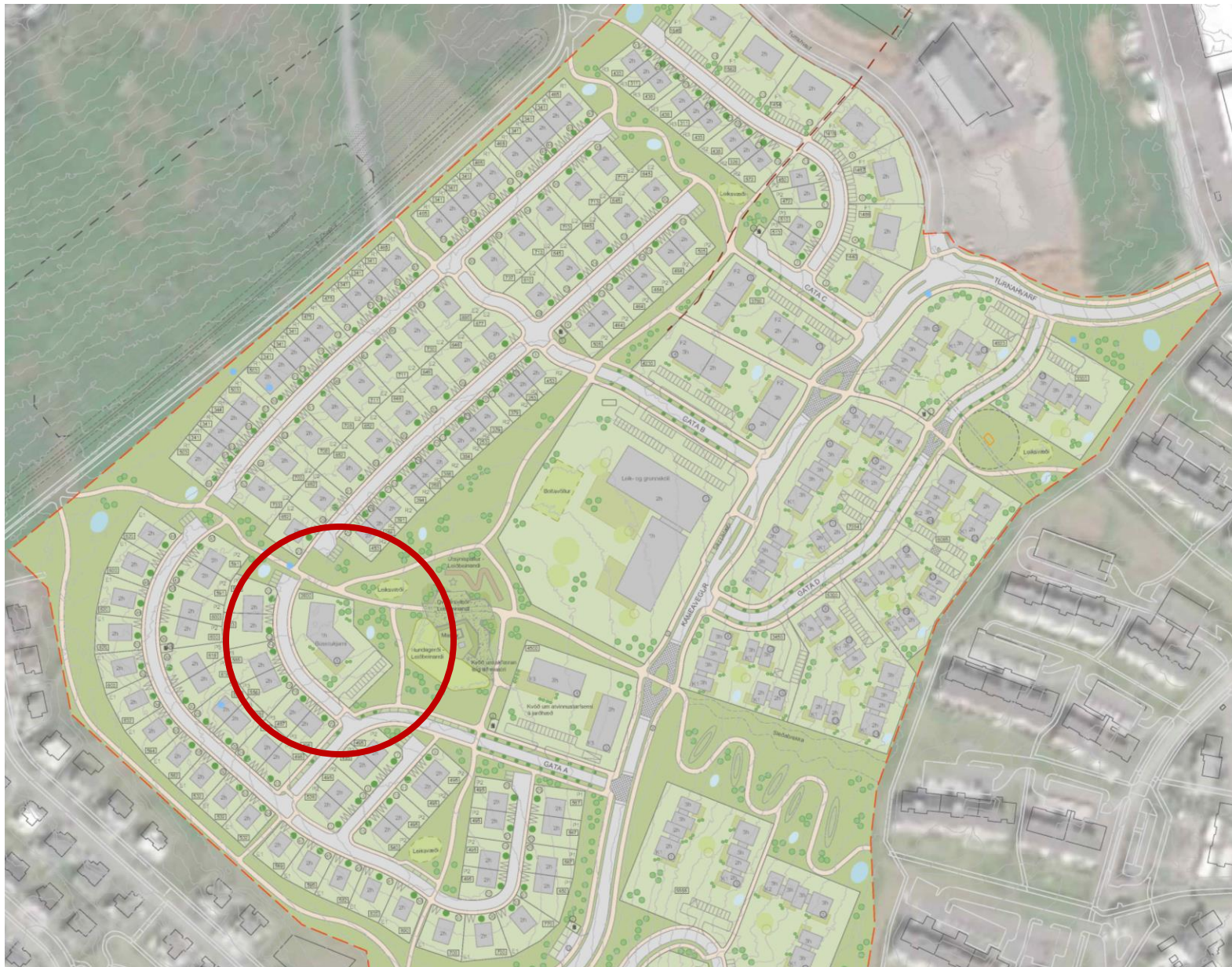
- Fornleifaskráning uppfærð og staðsetning minja leiðrétt í ask og á dsk
- Gömul þjóðleið merkt á uppdrátt

Minjar og helgunarsvæði þeirra er merkt á uppdrátt.



- Miðsvæðis á holtinu
- Samráð við Menntasvið Kópavogs og skólastjórnendur Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla
- Skóli fyrir yngsta stig 1-4 bekk í tengslum við leikskóla
- Landnotkun í ask uppfærð í samræmi
- 1-2 hæða bygging
- Sérstaklega skal taka tillit til ásýndar, afstöðu til sólar, skjólmyndun, hljóðvistar og afmörkun að nærliggjandi rýmum
- Heimilt að setja fjarskiptabúnað á þak





Búsetukjarni, miðsvæðis í tengslum við grænan geira og opið svæði.

Búsetukjarni

- Í samræmi við umsögn Velferðarsviðs
- Sjö íbúða íbúðakjarni fyrir fatlað fólk ásamt starfsmannaaðstöðu
- Í tengslum við grænan geira og opið svæði
- Sérstaklega skal taka tillit til ríkjandi vindátta og afstöðu til sólar

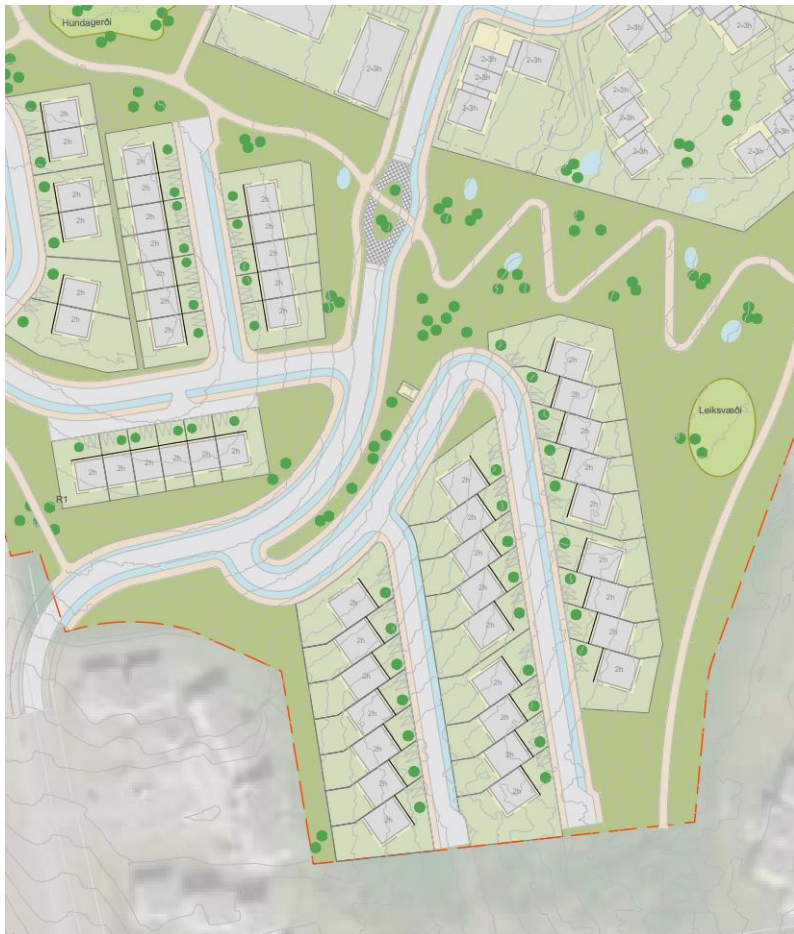




Náttúrufar og Blátoppa

- Skilmálar unnir eftir ábendingum Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands.
- Minnisblað frá Garðyrkjustjóra Kópavogs
- Leita skal umsagnar og samráðs við Umhverfisstofnun um geymslu, flutning, verndun Blátoppu.





Tillaga til forkynningar – raðhús 2 hæðir

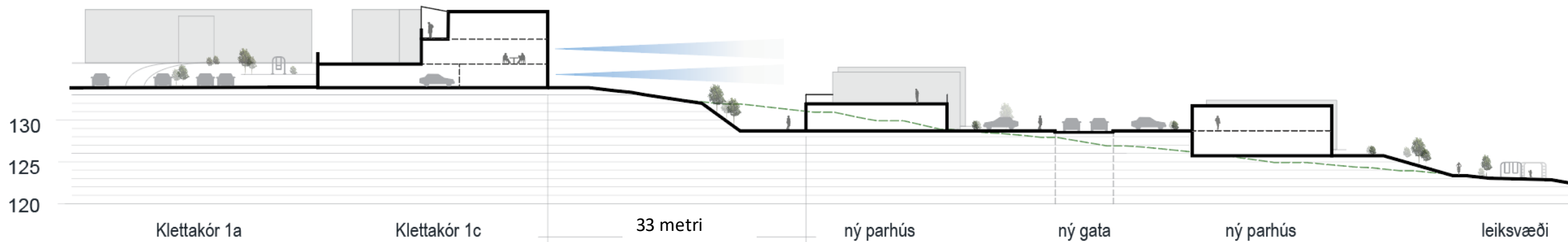


Tillaga til auglýsingar – parhús 1,5 hæð

Byggð austan við Klettakór

- Tveggja hæða raðhúsum breytt í parhús á 1,5 hæð
- Byggð færð fjær núverandi byggð (24m áður og nú 33m) og þar með situr byggð neðar í landi og hefur minni áhrif á núverandi byggð





Kennisnið – tengsl milli Klettakórs og nýrrar byggðar austan við núverandi byggð



Fyrir



Séð frá Klettakór 1B - jarðhæð

Eftir



Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08 2026



Fyrir



Séð frá Klettakór 1C - jarðhæð

Eftir

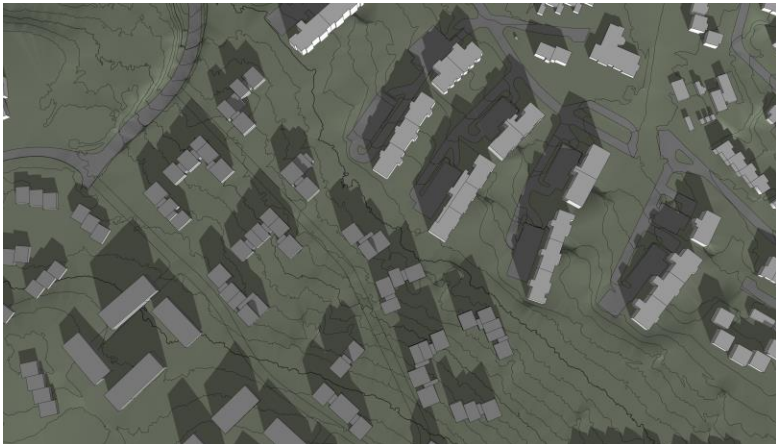


Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08 2026

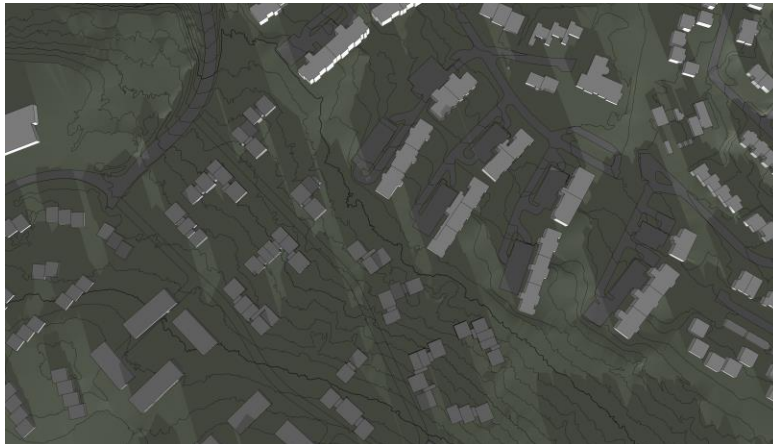




21. jún. kl. 16:00



21. sep. kl. 16:00

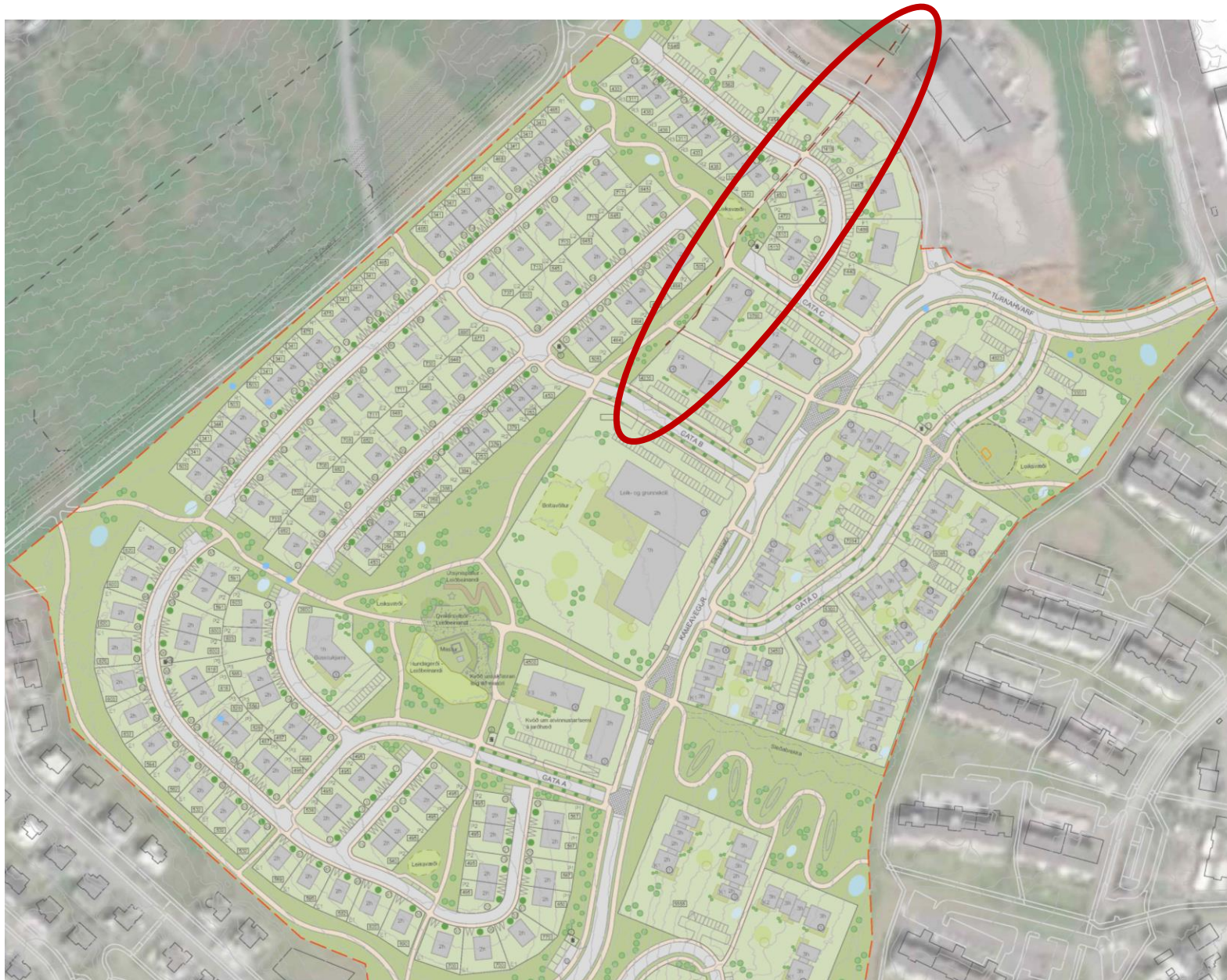


14. okt. kl. 16:00

Skuggavarp

- Núverandi byggð við Akur- og Álfkonuhvarf
- skuggi sem fellur af nýrri byggð nær ekki á núverandi byggingar við Akur- og Álfkonuhvarf.
- Yfir dimmasta tímann er skuggi af hæðinni sjálfri, Vatnsendahvarf.



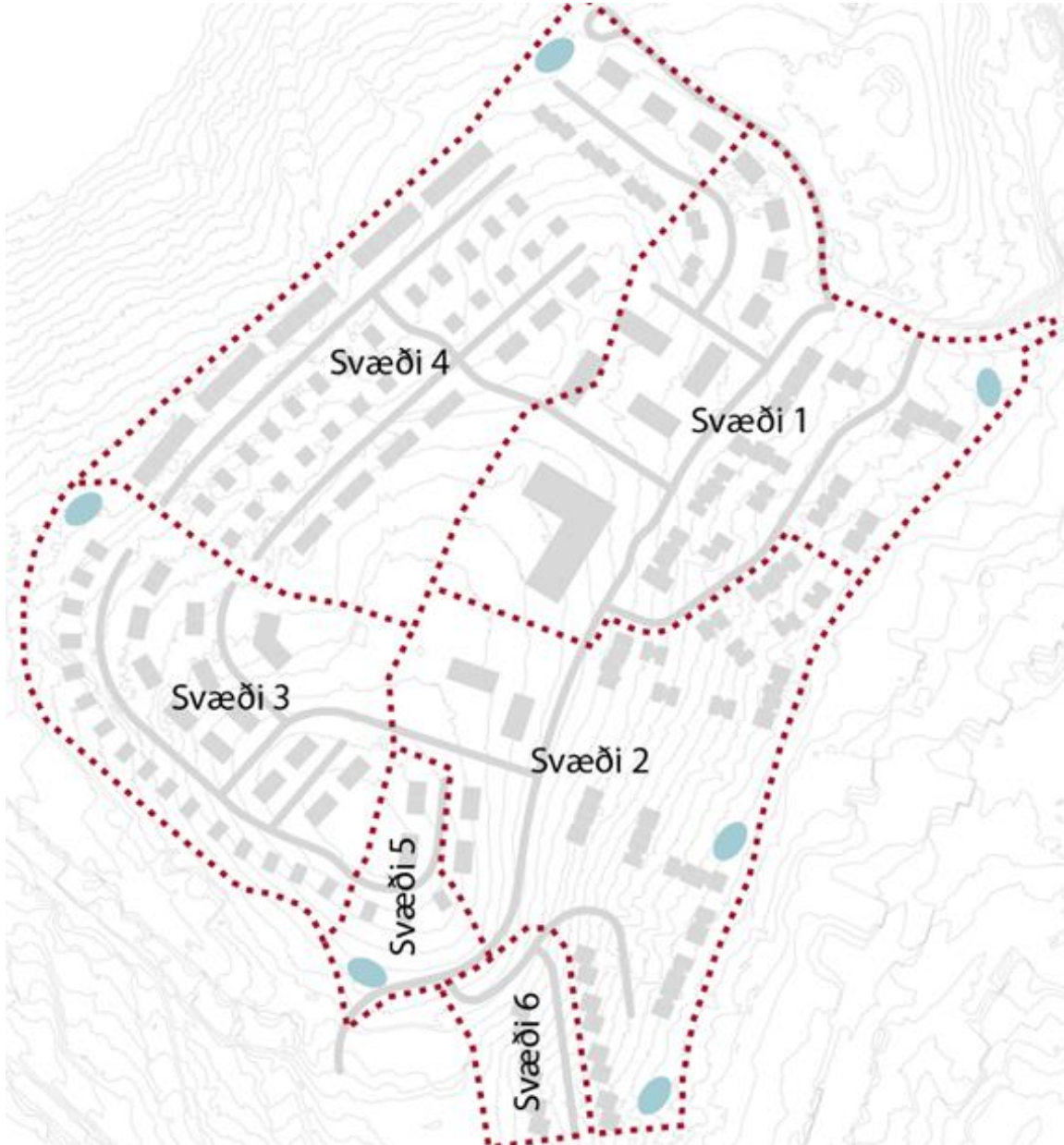


Jarðtækni

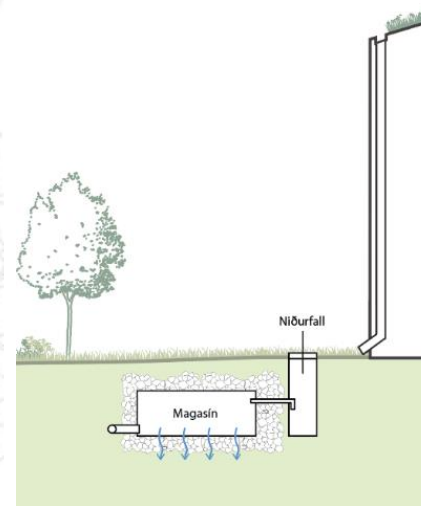
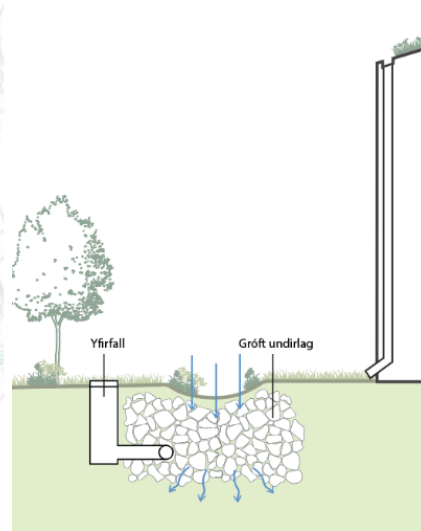
- Gerð grein fyrir jarðtæknilegum aðstæðum
- Mjög takmörkuð lekt á svæðinu sem takmarkar notkun blágrænna ofanvatnslausna
- Gerð grein fyrir og tekið tillit til meintrar sprungu á svæðinu

Meint sprunga er sýnd á uppdrætti





Skýringarmynd, skipting skipulagssvæðis m.t.t. miðlunar ofanvatns.



Temprunarlausnir innan lóða.

Ofanvatn

- Ofanvatn er leitt með hefðbundum lögnum til geymslu og/eða miðlunar t.d. í tjörnum eins og skýringarmyndin sýnir
- Ofanvatn á lóðum skal tefja með temprunarlausnum innan lóða
- Dæmi sýnd og stærðarviðmið fyrir sérbýlishús, skoða þarf hvert dæmi fyrir sig í fjölbýli og klasahúsum
- Krafa um gegndræpt yfirborðsefni bílastæða þar sem ekki er bílakjallari undir
- Krafa um gróðurþök á Klasahúsum og fjölbýlishúsum
- Hvatt til gróðurþaka á sérbýlum – sveitarfélagið getur komið til móts við lóðarhafa





Aukaíbúð í einbýlishúsum

- Í samræmi við ask er heimilt að hafa aukaíbúð með sérinngangi þar sem því er viðkomið
- Hámarksstærð aukaíbúðar er 50 m²
- Aukaíbúð skal vera leiguíbúð, þ.e. hluti af sömu fasteign, tilheyrja sama matshluta/eignarhluta og íbúðarhús
- Óheimilt er að selja frá aukaíbúð frá eignarhluta aðalíbúðar
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð þrátt fyrir að aukaíbúð sé komið fyrir





Gatna- og stígakerfi

- Flokkun gatna
- Umferðaöryggi
- Göngupveranir
- Stígatengingar
 - Við græna geira, megin stígakerfi bæjarins
 - Göngustígar meðfram götum
 - Tengingar við nærliggjandi stígakerfi m.a. fyrirhugaðan Arnarnesveg
- Sleppistæði meðfram Kambavegi í tengslum við skóla





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



Flokkun gatna og hámarkshraði

- Leiðbeinandi hámarkshraði settur fram í greinargerð





Almenningssamgöngur

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





Gæði byggðar

- Útlit og lögun bygginga
- Byggingarefni og litir
- Fagurfræði



Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.



Dæmi um klæðningar sem eru heimilar á byggingum.

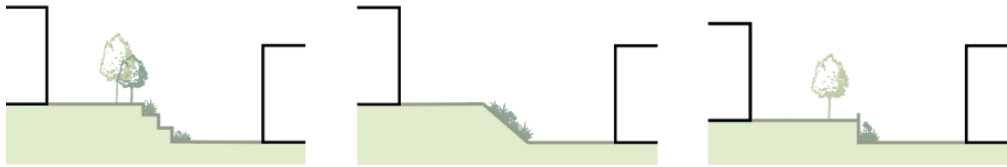


Dæmi um klæðningar sem ekki eru heimilar á byggingum.

Byggingarefni

- Skilmálar settir til að stuðla að vönduðu og hlýlegu yfirbragði byggðar
- Að lágmarki 25% af efnisvali bygginga skal vera með hlýlega litatóna
- Dæmi tekin um vönduð yfirborðsefni og yfirborðsefni sem eru óheimil





Aðlögun lands á lóðarmörkum.



Dvalarsvæði í inngörðum.



Sérnotareitir.



Skjólveggir og gróður.

Frágangur lóða

- Skilmálar settir um frágang lóða
- Girðingar og skólveggir
- Dæmi sýna notkun gróður til þess að afmarka rými, lóðarmörk, sérnotareiti o.s.frv.





Grænir geirar, útivistar-, hreyfi- og leiksvæði

- Boltavöllur
- Leikssvæði/hreyfisvæði
- Sleðabrekka
- Hundagerði
- Dvalarsvæði
- O.fl.

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



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08.2026



Skjal sótt af '0000000000' 08 2022

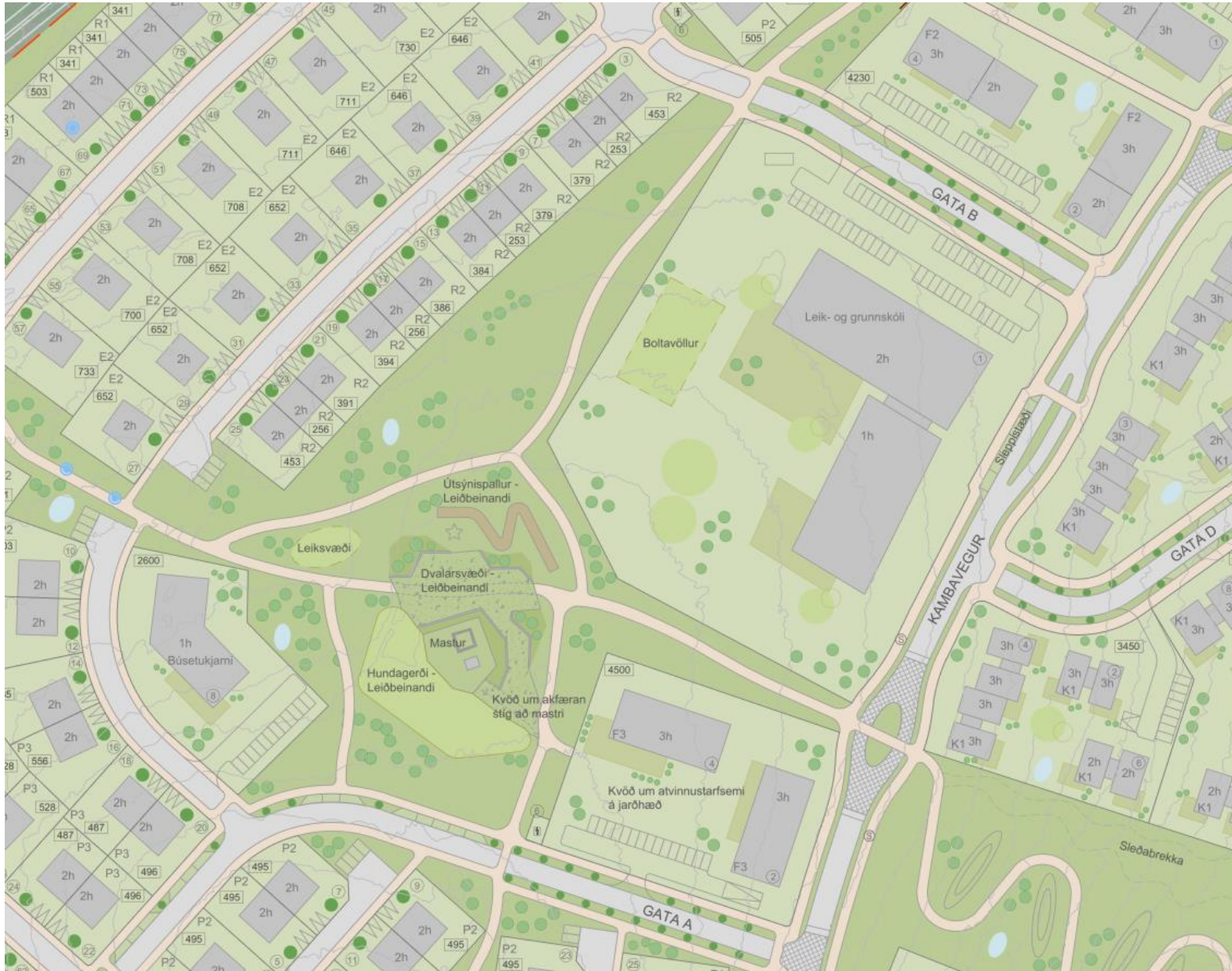
Byggð er aðlöguð að landhalla. Í grænum geira er gert ráð fyrir svæði sem nýtist m.a. sem sleðabrekka þegar snjór liggur yfir jörð.





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

Snjál sótt af '0000000' dags: 18.08.2023



Háholtið

- Útvistarsvæði
- Útsýnispallur – skilmálar um hámarkshæð
- Minningarreitir um fjarskiptasögu á Vatnsendahvarfi
- Fjarskiptamastur og þjónustuhús f. fjarskiptaþjónustu
- Hundagerði
- Leik og dvalarsvæði
- Verslun og/eða þjónusta á jarðhæð
- Búsetukjarni nálægt

Skýringarmynd, útvistarsvæði á háholtinu.





Fjaraskiptamastur, útsýnis- og minningarreitur um fjaraskiptasögu, fléttast saman við grænan geira og hundagerði á háholtinu.







Skýringarmynd, mismunandi tegundir húsnaðis á svæðinu.

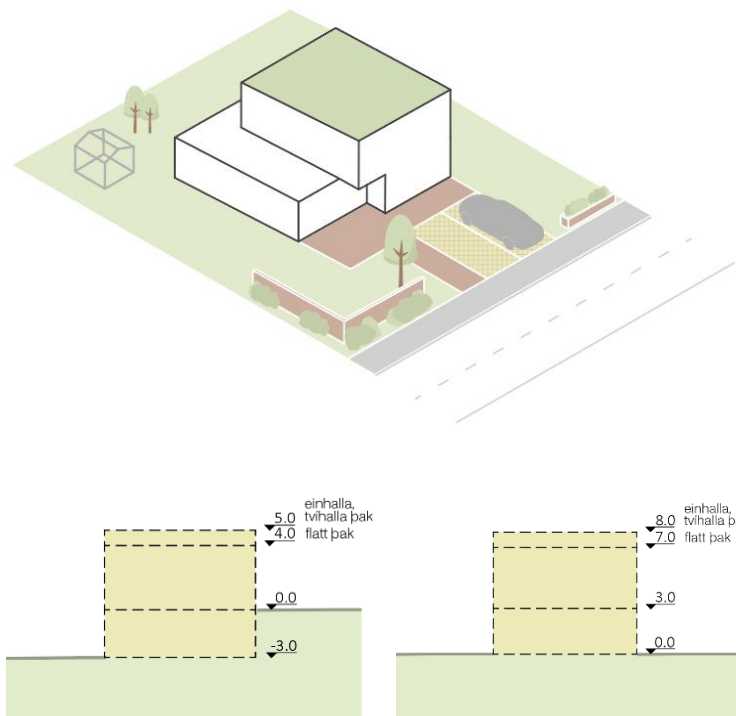
Byggðamynstur

- Blanda 2-3 hæða, sérbýlis og fjölbýlishúsnæðis
- 150-200 íbúðir í sérbýli

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA
Einbýlishús	45	45*
Parhús	28	56
Raðhús	12	46
Klasahús	25	241
Fjölbýlishús	13	105
Íbúðakjarni	1	7
SAMTALS	124	500

* Án aukaíbúðar

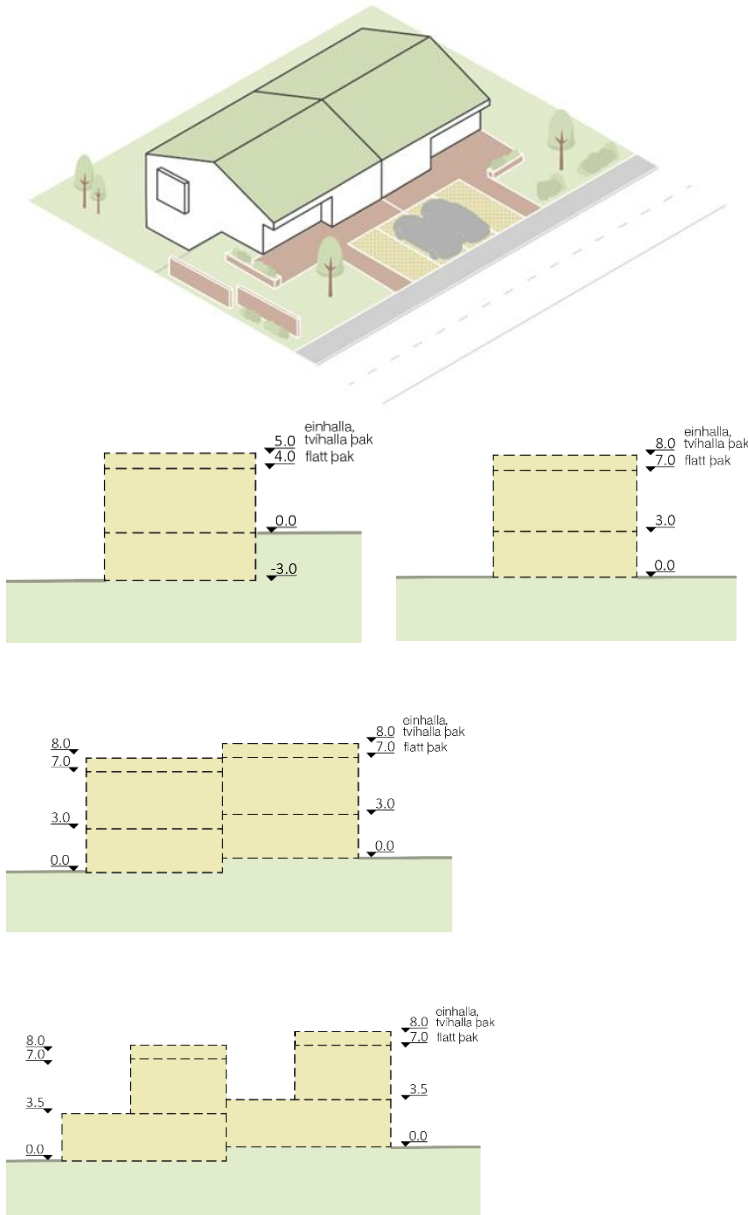




Einbýlishús

- Tvær týpur
- Heimilt að hafa þakgarð/svalir
- Aukaíbúð heimil
- Krafa stakstætt lauftré framan við hús
- Bílastæði með gegndræpu yfirborðsefni
- Hvatt til þess að nota gróður á þök



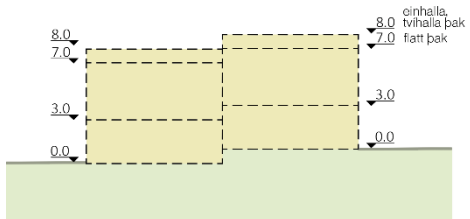
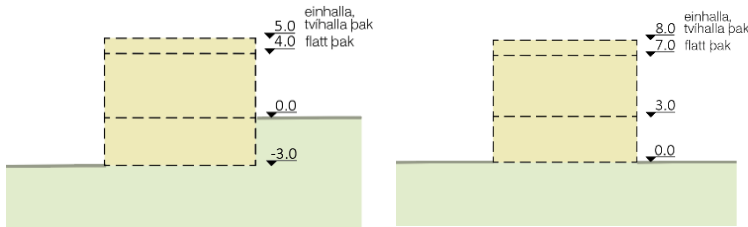
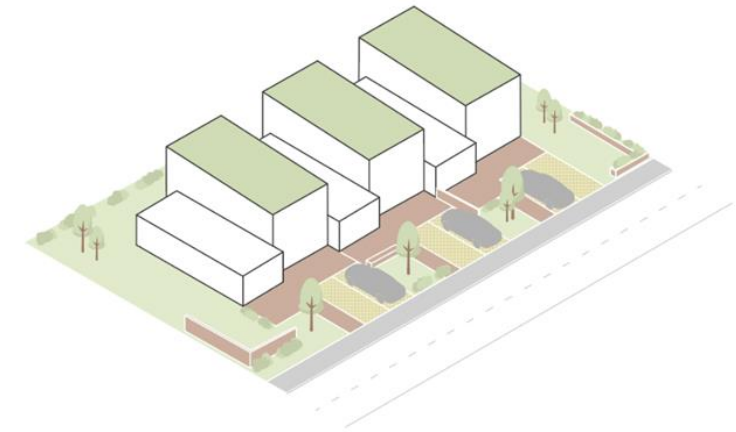


Parhús

- Fjórar týpur
- Heimilt að hafa þakgarð/svalir
- Krafa stakstætt lauftré framan við hús
- Bílastæði með gegndræpu yfirborðsefni
- Hvatt til þess að nota gróður á þök

Parhús, fjórar týpur P-1, P-2, P-3 og P-4, eftir aðstæðum í landi



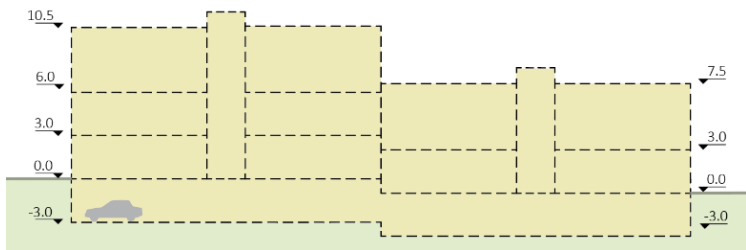
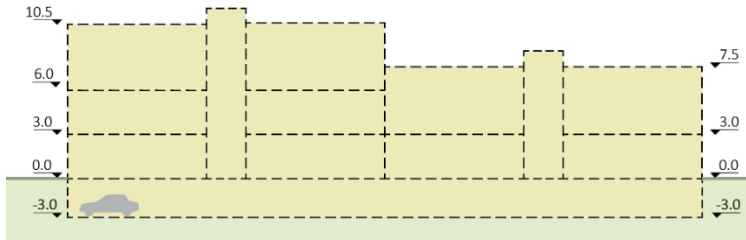
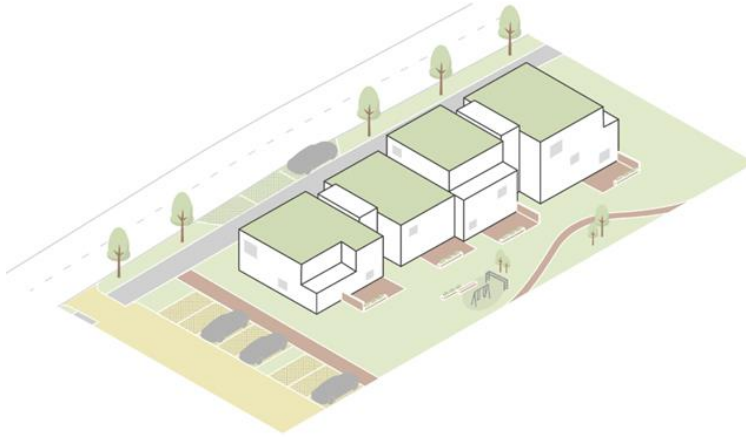


Raðhús

- Þrjár týpur
- Heimilt að hafa þakgarð/svalir
- Krafa stakstætt lauftré framan við hús
- Bílastæði með gegndræpu yfirborðsefni
- Hvatt til þess að nota gróður á þök

Raðhús, þrjár týpur P-1, P-2 og P-3, eftir aðstæðum í landi





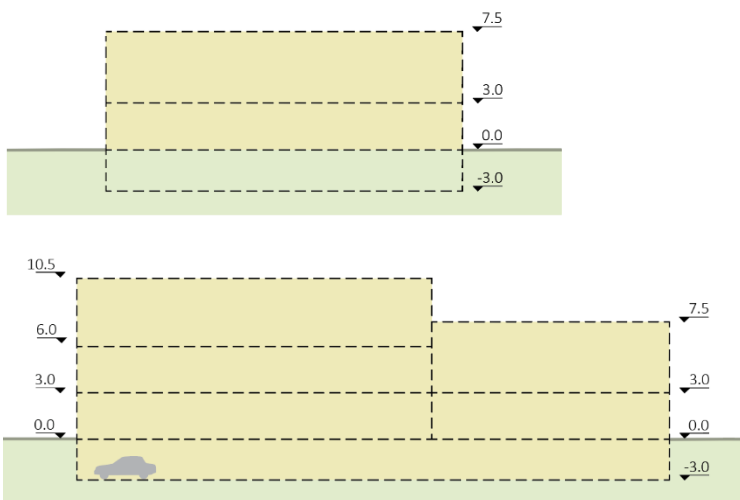
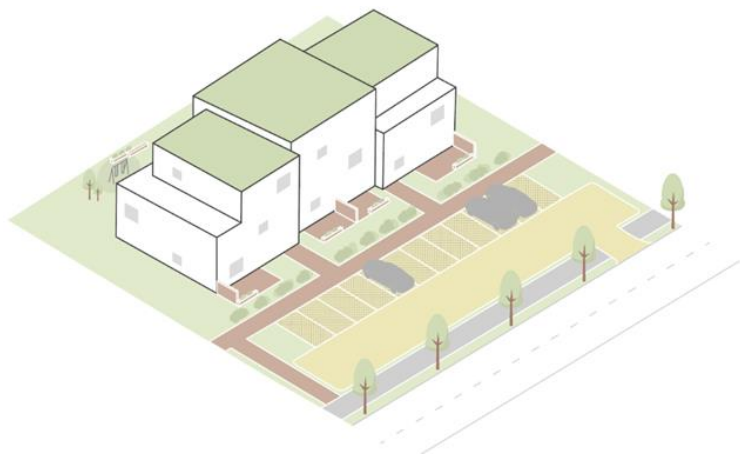
Klasahús, tvær týpur K-1 og K-2 eftir aðstæðum í landi



Klasahús

- Tvær týpur , 2-3 hæða
- Staðsett í halla
- Opin eða lokuð stigahús tengja saman íbúðaeiningar
- Svalagangar eftir langhliðum óheimilaðir
- Heimilt að hafa þakgarð/svalir
- Bílakjallarar
- Gegndræpt yfirborðsefni bílastæða þar sem ekki er bílakjallari undir
- Kvöð um gróður á þökum
- Sameiginleg leik- og dvalarsvæði
- Sérnotareitir jarðhæða





Fjölbýlishús, tvær týpur F-1 og F-2, með og án bílakjallara



Klasahús

- Tvær týpur , 2-3 hæða
- Staðsett ofan á hæðinni
- Inngangur um lokuð stigahús
- Stiga hús gegnumgeng
- Svalagangar eftir langhliðum óheimilaðir
- Heimilt að hafa þakgarð/svalir
- Uppbort byggingarmassa á a.m.k. 12 m bili
- Ef aðkoma/bílastæði framan við byggingar er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og byggingar til þess að draga úr lýsingu bílljósa inn í vistarverur
- Með eða án bílakjallara, lokaður eða opinn að hluta
- Gegndræpt yfirborðsefni bílastæða þar sem ekki er bílakjallari undir
- Kvöð um gróður á þökum
- Sameiginleg leik- og dvalarsvæði
- Sérnotareitir jarðhæða



VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR:

- Svæðilíngmörk
- Mörk deiliskipulagans
- Löðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Bláttæði á yfirborði í þéttbýli - loftbændi
- Bláttæði á yfirborði innan löða - útfarsa loftbændi
- Göngustígar - laga loftbændi
- Ínnýgðsla í blakjallara, staðsetning loftbændi
- Stærð löða í m²
- 2h
- Hæðir bygginga
- 1b
- Fjöldi löða á lóð
- Víkandi byggingar
- Upphækkar gönguveranir
- Hjólavör
- Vistlok
- Stoppistól Stræti, möguleg staðsetning
- Grendagámar
- Dreiftstöðvar rafmagns
- Meiri sprunga
- Gómul hjóleð
- Mínjar
- Helgumarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning loftbændi
- Sleðabrekkja
- Landrótun, útfarsa loftbændi
- Leik- og hryggisvæði, staðsetning loftbændi
- Hundagerði, útfarsa loftbændi
- Kvæð um gróður
- Öfurneðarsvæði - s.s. setjörn, útfarsa loftbændi
- Funderstaðir Blátoppu

Með deiliskipulagsupprætti þessum fylgir skýringarupprætti og greinargerð - Vatnendahvarf deiliskipulag, dagsett 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur

meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann 20. og í

þann 20.

Tilagan var auglýst frá 20.

með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

í 8-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Verkhelt:

VATNSENDAHVARF

Verkhelt:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:

1:2000,A2

Teiknað:

BB,PMR

Samþykki:

Vérarið:

JH

Útgáfudagur:

20.02.2023

Verknúmer:

20055

Teiknistöð:

Teiknir:





TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



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

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur

meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann 20. og í

þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20.

með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gliddistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Verkefili:

VATNSENDAHVARF

Verkhli:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:

1:2000, A2

Teiknað:

BB, PMR

Samþykkt:

Yfirfari:

JH

Útgáfudagur:

20.02.2023

Verknúmer:

20055

Teiknistöð:

Teiknir:



SKÝRINGARUPPRÁTTUR - MKV, 1 : 2000