



14.02.2022

Helstu forsendur

Nýtt íbúðahverfi með fjölbreyttu formi íbúða, samfélagsþjónustu, verslun- og þjónustu og útivistarsvæðum.

- Um 500 íbúðir alls
- Þar af um 150-200 íbúðir í sérbýli, (einbýli, raðhús/parhús)
- Hámarkshæð bygginga 3 hæðir auk kjallara
- Verslun og þjónustu svæði
- Samfélagsþjónusta
 - Leikskóli
 - Útvarpsstöð á Vatnsenda - útsýnis-/atvinnusaga





Almenn stefna:

Heildstætt hverfi vistlegrar byggðar í samræmi við stefnu í aðalskipulagi Kópavogs. Uppbygging sem styður við betri nýtingu á grunnkerfum innviða, samfélagslegra innviða og almannapjónustu. Sérstakar áherslur skipulagsins eru:

- Öll uppbygging og þróun svæðisins skal vera í góðum tengslum og sátt við nálæga byggð og náttúru
- Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi og notast við vistvænar lausnir, s.s. blágrænar ofanvatnslausnir
- Raunhæf og sveigjanleg áfangaskipting



- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Fjölbreyttar húsagerðir og búsetuform, þar sem hagkvæmni og sveigjanleiki eru höfð að leiðarljósi
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Gæði íbúða m.a. m.t.t. innivistar s.s. birtuskilyrða, hljóðvistar, loftgæða og útsýnis

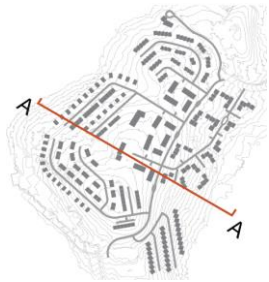
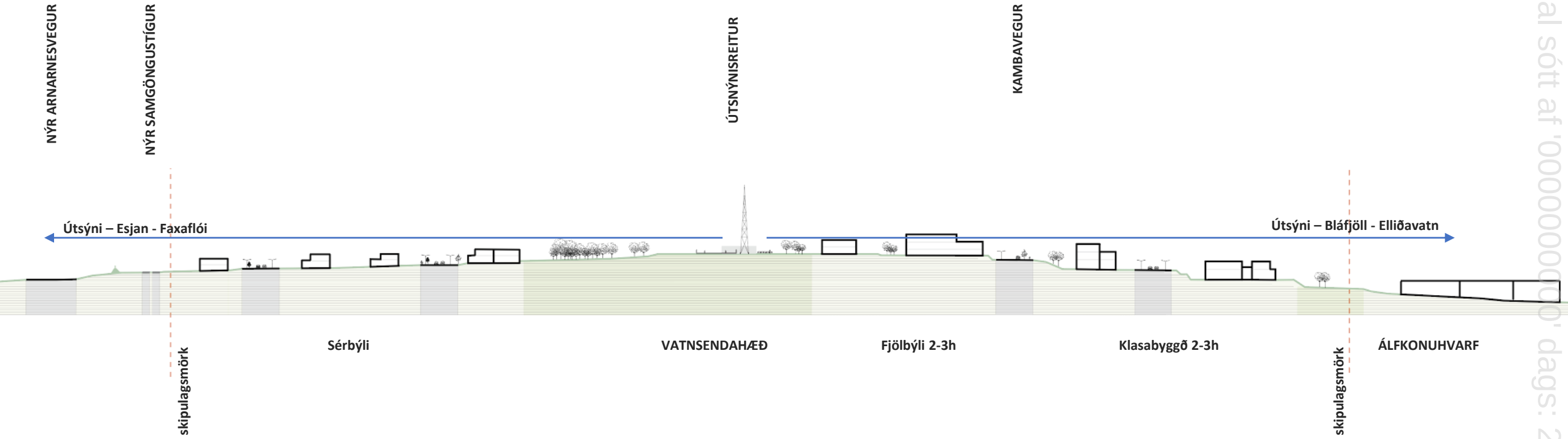


Lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Öruggar leiðir fyrir alla samgöngumáta
- Öruggar göngu- og hjólaþveranir
- Samgöngustígur í tengslum við hjóðreiðanet á höfuðborgarsvæðinu



- Útsýnistaður frá Útvarpsstöðinni og háholtinu
- Leikskóli miðsvæðis
- Almenningsrými, leiksvæði, hundagerði, útivistar- og dvalarsvæði tengd grænum geirum
- Verslun og þjónusta
- Gönguleiðir í grænum geirum
- Lágrest byggð aðlöguð að landi/landhalla
- Græn svæði varðveitt að hluta í samræmi við úttekt Náttúrufræðistofnunar



Grænir geirar og opin svæði

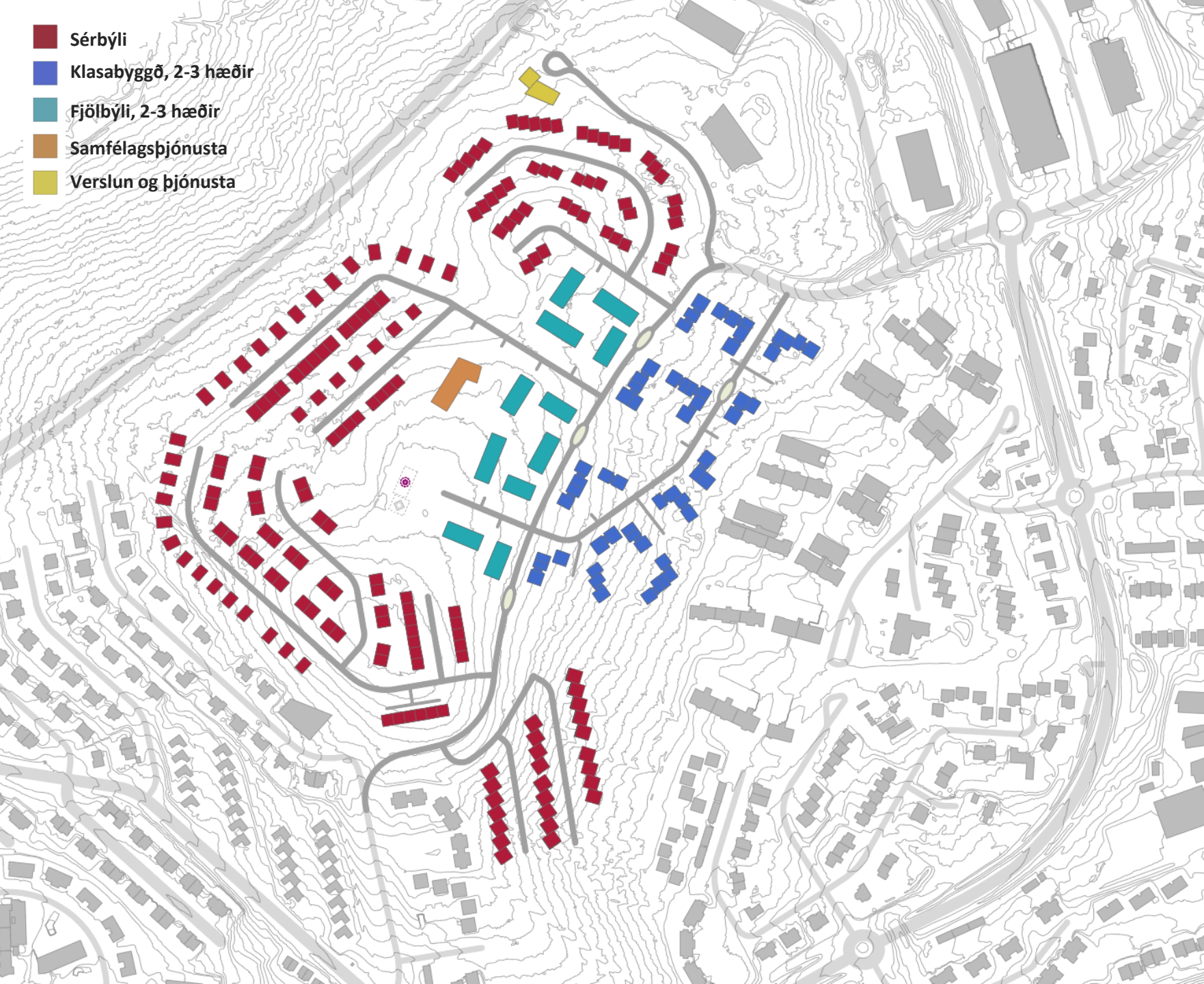
- Opið svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Umhverfisleg gæði byggðar:
 - Tengsl við nærliggjandi náttúru og afþreyingu
 - Útsýni
 - Dvalarsvæði
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum s.s:
 - Boltavöllur
 - Leiksvæði
 - Hundagerði
 - Útsýnisreitur/Útvarpsstöð
 - Minjar
- Núverandi gróður/náttúra fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum



Grænir geirar og opin svæði

- Opið svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Boltavöllur
- Leiksvæði
- Hundagerði
- Útsýnisreitur
- Núverandi gróður/náttúra



- 
- Sérbýli
■ Klasabyggð, 2-3 hæðir
■ Fjölbýli, 2-3 hæðir
■ Samfélagsþjónusta
■ Verslun og þjónusta

Uppbygging

- Alls um 500 íbúðir
- 185 í sérbýli
 - 34 einbýli
 - 36 íbúðir í parhúsi
 - 115 íbúðir í raðhúsi
- 165 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli (klasa byggingar)
- 150 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli á holtinu
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
 - Leikskóli



Sérbýli

- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús

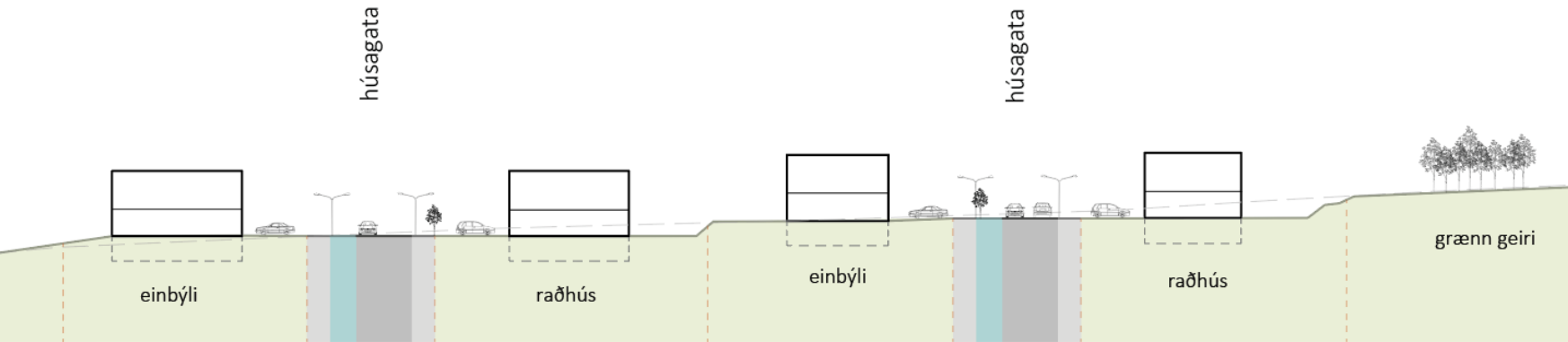
Stærðir lóða:

- Einbýli ~550-690 m²
- Parhús ~ 450-600 m²
- Raðhús ~250-500 m²

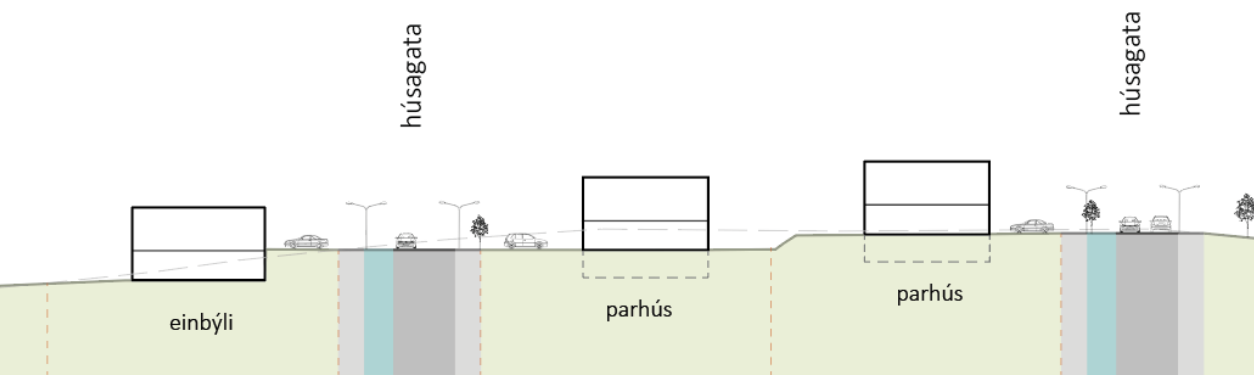


Sérbýli

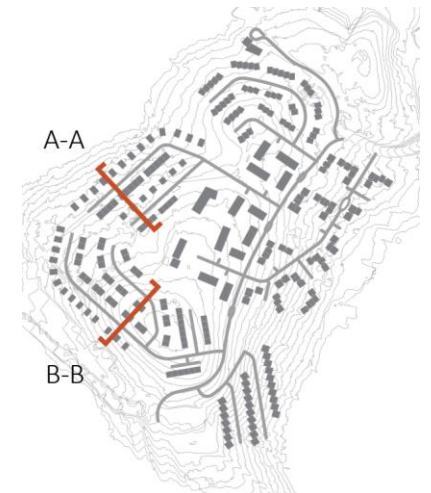
- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús

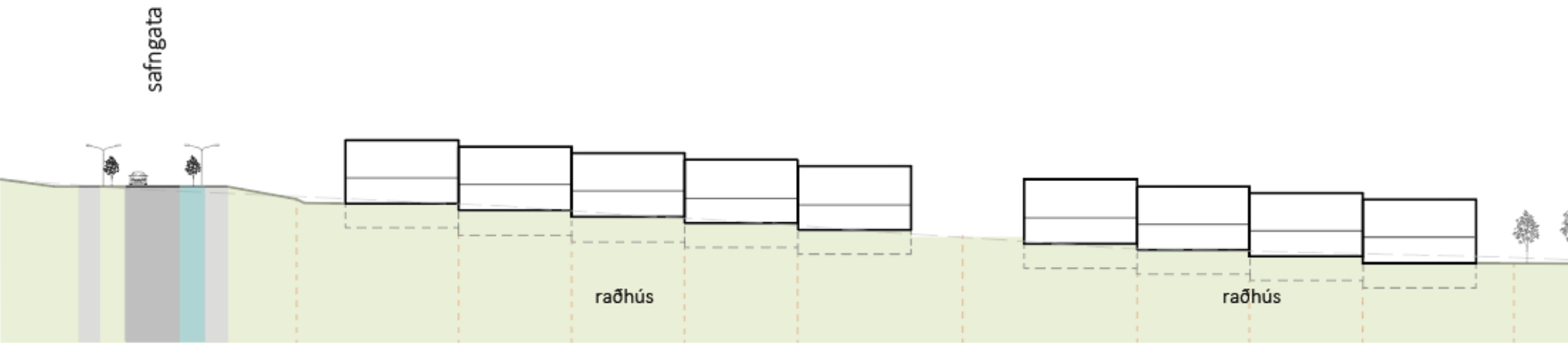


A-A

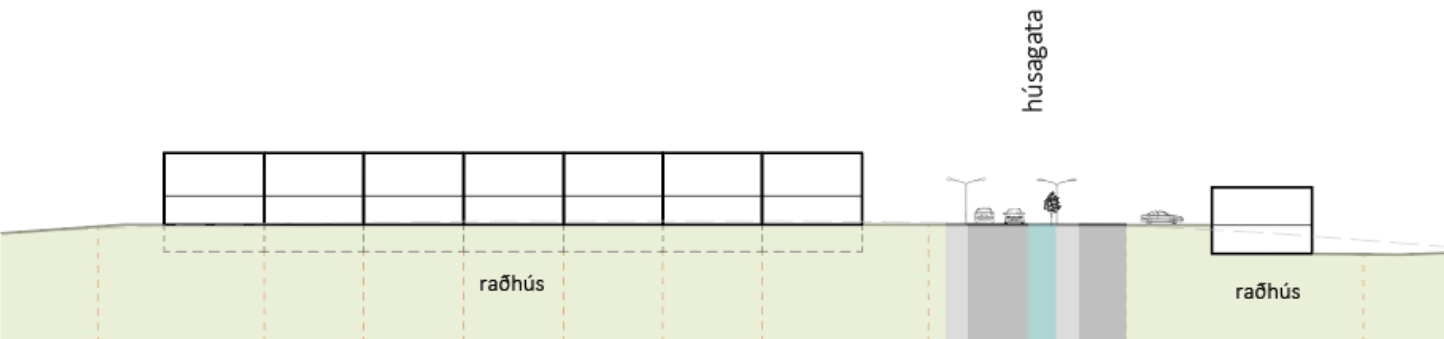


B-B

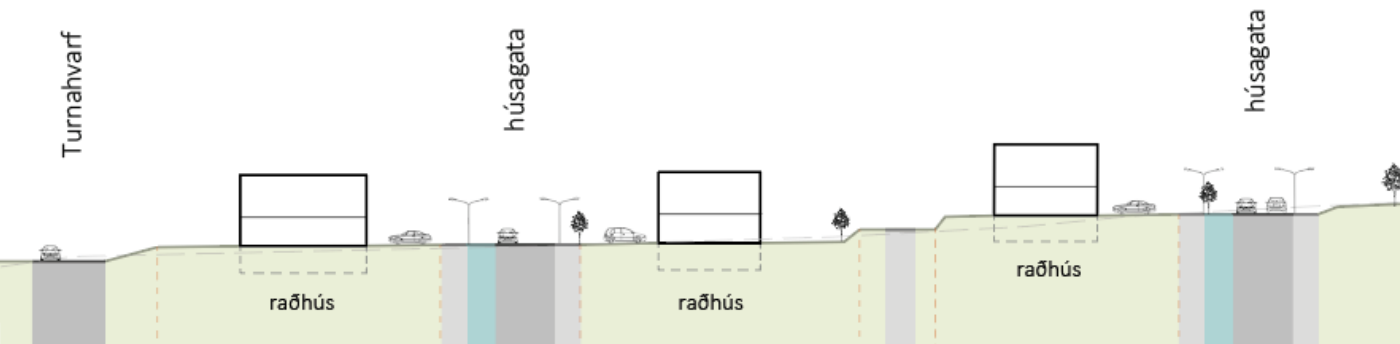




E-E



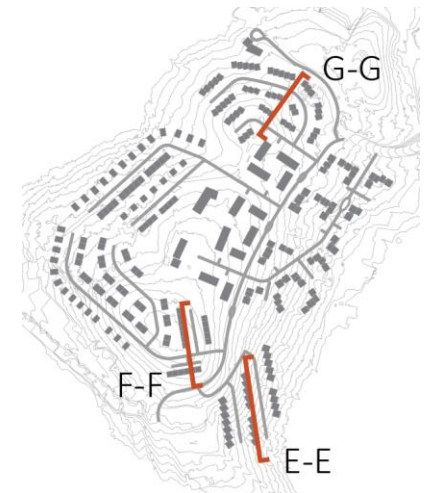
F-F



G-G

Sérbýli

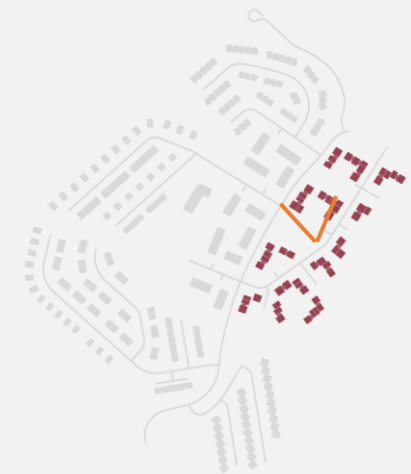
- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús





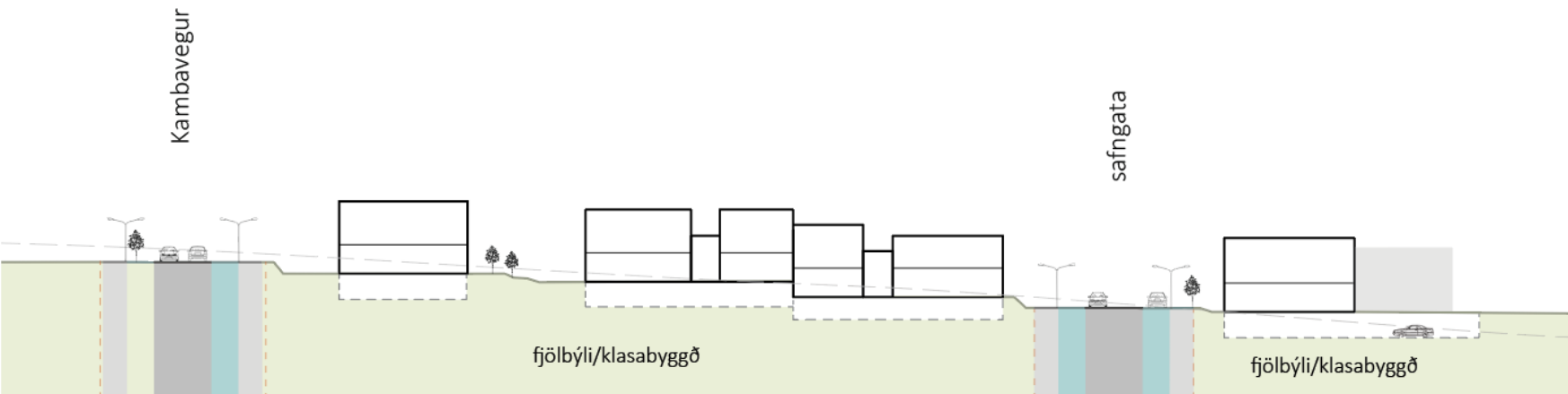
Klasabyggð

- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m²
- Utanáliggjandi tröppur
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílakjallarar þar sem landhalli leyfir









C-C

Klasabyggð

- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m²
- Utanáliggjandi stigahús
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílakjallarar þar sem landhalli leyfir

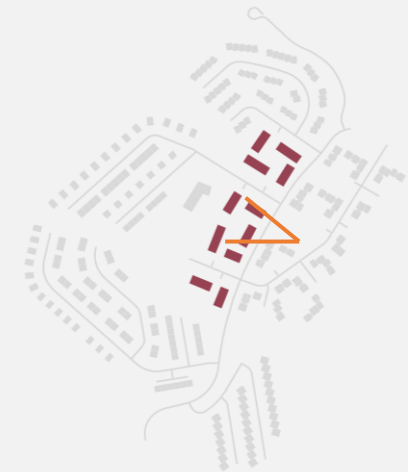


C-C



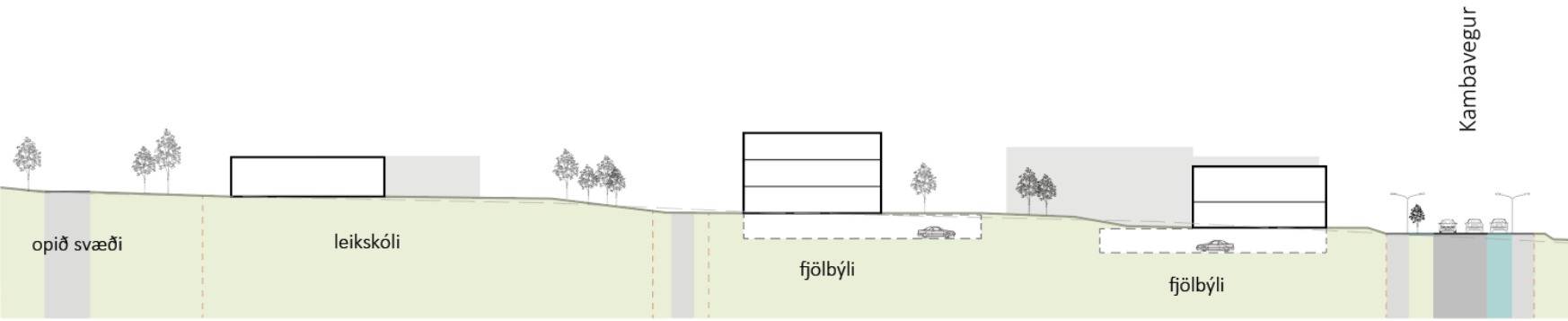
Fjölbýlishús

- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m²
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílakjallari



Fjölbýlishús

- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m²
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílakjallari



D-D



D-D



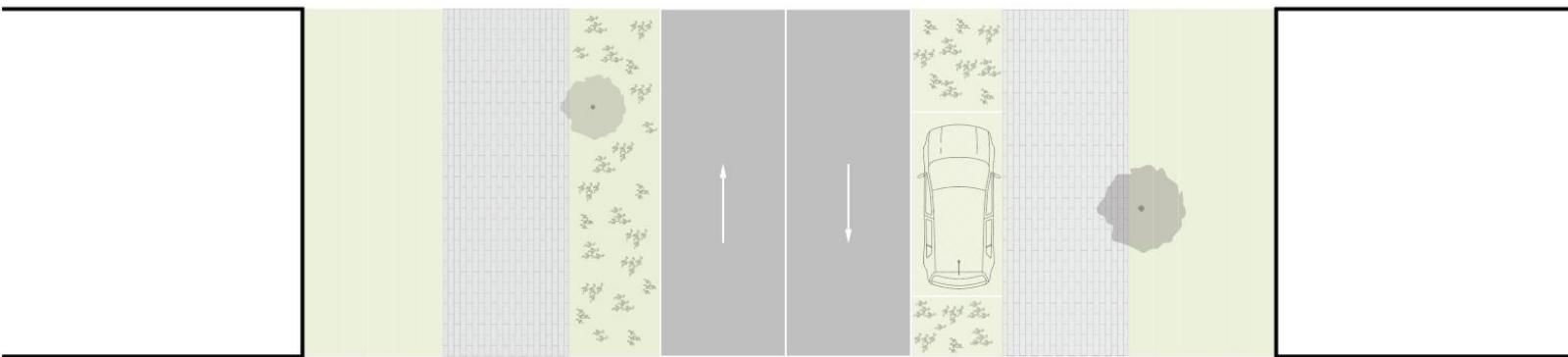
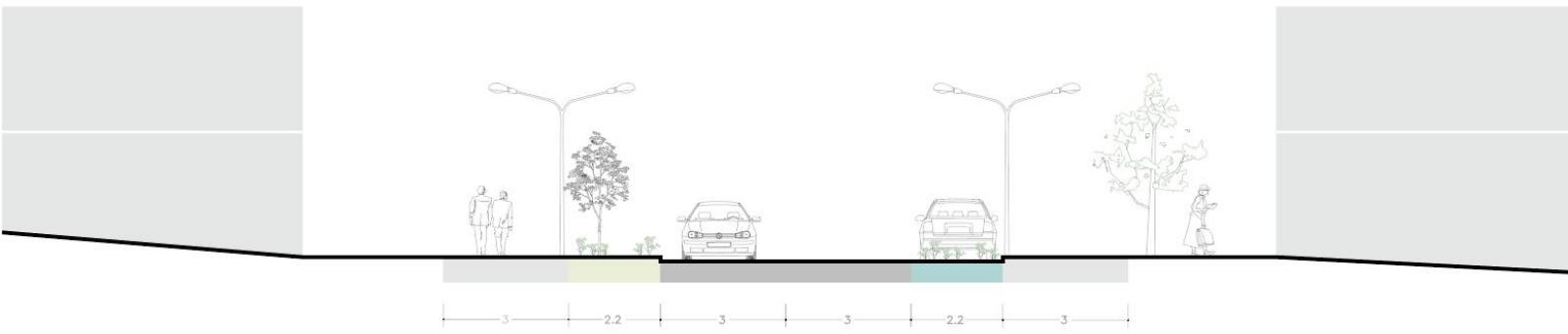
Gatna- og stígatengingar

- Tengist núverandi gatnakerfi á einfaldan máta
- Reynt að hámarka nýtingu nýrra gatna
- Nýjar götur aðlagðar að landi/landhalla, mesti halli u.þ.b. 7%
- Ný stofnstígur norðan við svæðið
- Gönguleiðir
 - í grænum geirum
 - Gangstéttar meðfram götum
 - Minni tengingar milli nýbygginga og opinna rýma
- Upphækkaðar gönguþverannir
- Göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveg

Tengibraut

- Sveigð aksturslína
- Hámarkshraði mögulega 40 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir





Gangstétt

Gras

Gata

Gata

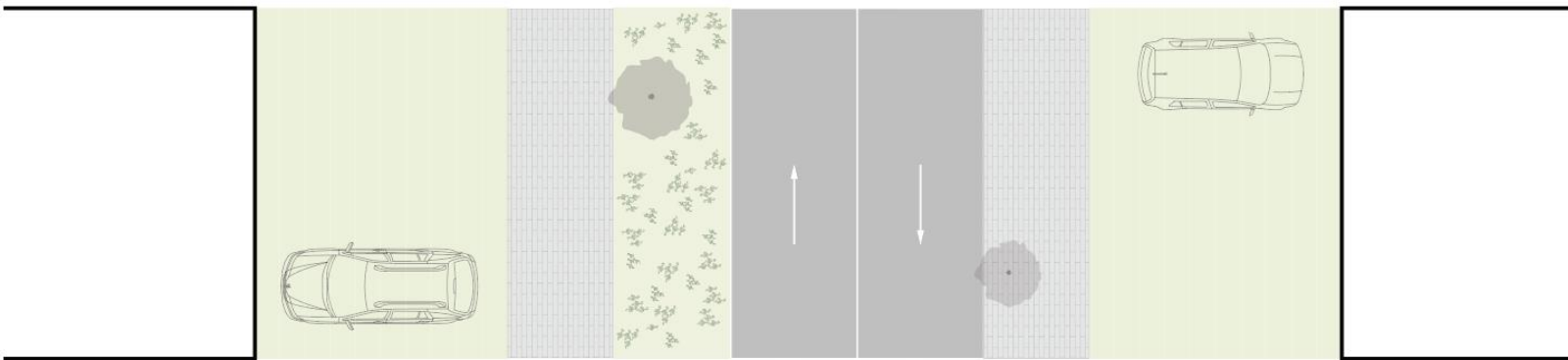
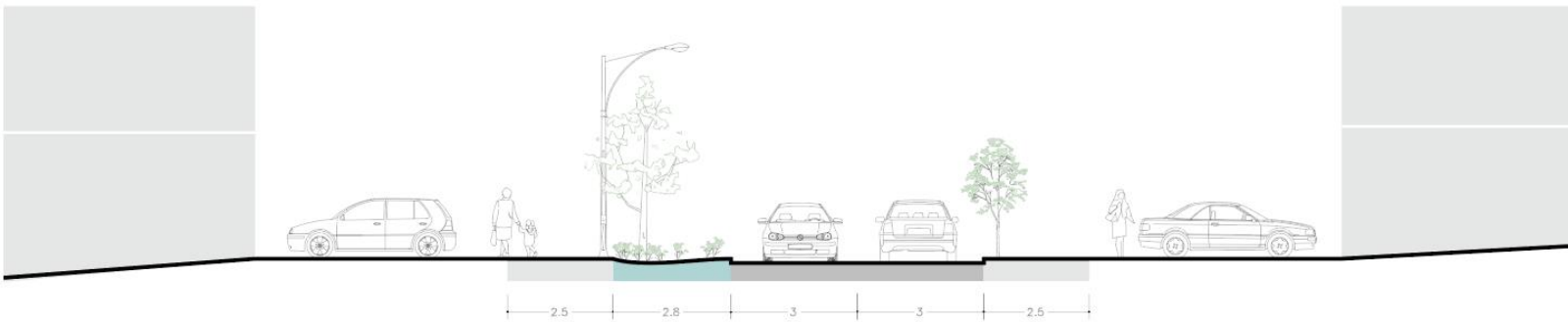
Blágrænar
ofanvatnslausnir
/ Bílastæði

Gangstétt



Húsagata – gegnum akstur

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Bílastæði í götu – hægri/vinstri til skiptis
- Bílastæði í götu með gegndræpu yfirborði



Gangstétt

Blágrænar
ofanvatnslausnir

Gata

Gata

Gangstétt



Húsagötur - botnlangar

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar göngupveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Sérbyli og stutt milli innkeyrslna – skoða þarf betur hvort bílastæði rúmist í götu



Græn svæði



Söfnunar- og siturlautir



Ofanvantsrásir og síunarræmur



Gróðurpök



Gegndræpt yfirborðsefni

Blágrænar ofanvatnslausnir

- Mismunandi samsettar lausnir:
 - Græn þök
 - Gegndræp yfirborðsefni
 - Ofanvantsrásir og síunarræmur
 - Regngarðar
 - Söfnunar- og siturlautir
 - Tjarnir og votlendi
- Gert ráð fyrir rými fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í skipulagi
 - Í götusniðum
 - Inngörðum lóða
 - Grænum geirum
 - Skilmálar um græn þök t.d. ákv. hlutfall





Undirmarkmið	Deiliskipulagstillaga
11.1 Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði , fátækra hverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.	Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir mjög fjölbreyttri byggð. Sveitarfélagið metur þörf fyrir félagslegt húsnæði.
11.2 Eigi síðar en árið 2030 geti allir ferðast með öruggum sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi. Lögð verði áhersla á betri almenningssamgöngur sem taka mið af fólki í viðkvæmri stöðu, konum, börnum, fötluðu fólki og öldruðum.	Áhersla á uppbyggingu stígakerfis og tengingar við núverandi stígakerfi. Sveitarfélagið: Uppbyggingu almenningssamgöngukerfisins (Borgarlínu) sem og efla atvinnusvæði í Hvörfum til að draga úr notkun einkabíls
11.3 Eigi síðar en árið 2030 verði fjölgun í þéttbýli sjálfbær og íbúar alls staðar í heiminum taki meiri þátt í skipulagsmálum og samkomulagi um sjálfbærni.	Ræða þarf samráð umfram lögbundið samráð. Kynning á vinnslutillögu og íbúafundir/samráð með ungmennum/börnum.
11.4 Blásið til sóknar til þess að vernda og tryggja náttúru- og menningararfleifð heimsins.	Rúst er skráð undir Vatnsendahvarfi (MV-9) við Álfkonuhvarf. Tekið tillit til – hluti af opnu grænu svæði. Útvarpsstöð á Vatnsenda – framtíðarnotkun óljós og menning/atvinnusögulegt gildi.
11.7 Eigi síðar en árið 2030 verði græn svæði gerð örugg og aðgengileg fyrir almenning, einkum konur og börn, aldraða og fatlað fólk.	Mikilvægt er að góðar tengingar verði við opin svæði í samræmi við stefnumið aðalskipulags hafa jákvæð áhrif á heilsu- og öryggi og m.a. eykur líkur á félagslegu samneyti íbúa.



Undirmarkmið

13.2 Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.

Deiliskipulagstillaga

Við skipulag í Vatnsendahvarfi skal framkvæma áhættumat til að meta möguleg áhrif loftslagsbreytinga.

- Samgöngur; notkun jarðefnaeldsneytis, hávaðamengun og loftgæði.
- Framkvæmdatími; akstur og notkun jarðefnaeldsneytis og úrgangsmýndun á byggingartíma.
- Aukin flóðahætta – úrkoma.

Huga skal að veitukerfi sveitarfélagsins og hvað fjölgun íbúða og úrkomuákefð mun hafa áhrif á það.

Mikilvægt að í skipulagsferlinu verði hugað að blágrænum ofanvatnslausnum.



Undirmarkmið

15.1 Eigi síðar en árið 2020 verði vistkerfi á landi og í ferskvatni vernduð og stuðlað að sjálfbærri nýtingu þeirra og endurheimt, einkum skóga, votlendis, fjalllendis og þurrkasvæða, í samræmi við skuldbindingar samkvæmt alþjóðasamningum.

Deiliskipulagstillaga

Úttekt verið framkvæmd á gróður- og fuglalíf. Tekið tillit til ábendinga í skipulagsvinnu m.a. með umfang og staðsetningu grænna svæða.

Umhverfispættir

- Heildaráhrif talin óveruleg en óhjákvæmilega einhver neikvæð áhrif, s.s. á blátoppu en með mótvægisaðgerðum eru þau lágmörkuð. Að sama skapi hefur skipulagið í för með sér ýmis jákvæð áhrif, t.a.m. varðandi landnotkun og styrkingu samfelldrar byggðar svæðisins.

Ásýnd svæðis

- Metin neikvæð
- Mótvægisaðgerðir:
 - skilmálar um vandaða og hóflega byggð, gróður og frágang lóða
- Jarðmyndanir og landslag óveruleg

Náttúrufar og minjar

- Óveruleg
- Lítil sérstaða gróðurs, fábreytt fuglalíf
- Mótvægisaðgerðir:
 - Blátoppa og önnur svæði eftir aðstæðum
 - Skilmálar um vernd á framkvæmdatíma
 - Minjar njóta verndunar

Samgöngur

- Neikvæð
- Mótvægisaðgerðir
 - betri nýting á innviðum
 - Staðbundin áhrif lágmörkuð s.s. hljóðvist

Samfélag og heilsa

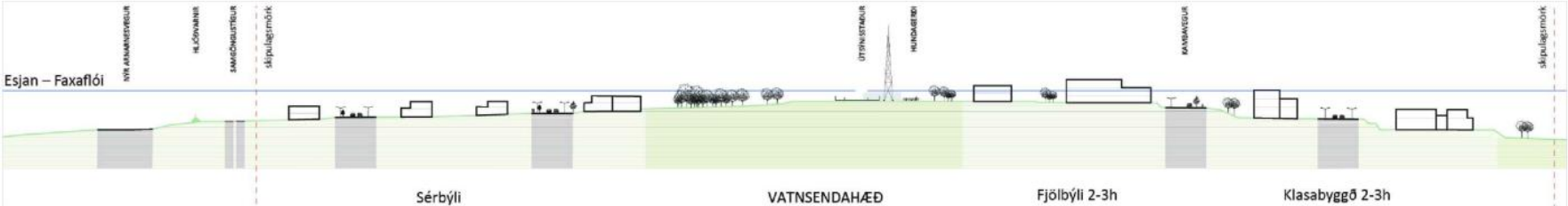
- Jákvæð
 - Fjölgun íbúða, blöndun byggðar blómlegt mannlíf
 - Græn útivistarsvæði
 - Aðstaða til hreyfingar
 - Félagslegt samneyti
 - Lýðheilsa



VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG TÍLLAGA



SKÝRINGAUPPDRATTUR - MKV, 1 : 2000



LANGSNIÐ 1:1000



YFIRLITSMYND YFIR BYGGÐ, HORFT TIL AUSTURS Í ÁTT AÐ ELLIDAVATNI.



ÁSYND YFIR GRÆNAN GEIRA, HORFT TIL NORÐURS



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28.09.2021



Með deiliskipulagsuppdraetti þessum fylgir greinargerð XXXX - greinargerð með deiliskipulagi, dagsett xx.xx.xxxx.

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Vatnsendahvarf, tíllaga að disk.

Verkefni:	Deiliskipulag
Verkefni:	Deiliskipulag
Teknúmer:	001
Mælskæði:	1:2000
Tekni:	JH/BS/PMR
Virki:	JH
Verkefni:	21044
Upphaf:	
Tekni:	
Upphaf:	
Tekni:	



