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

Dæmi um yfirborðsefni sem eru heimilar 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 heimilar 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.

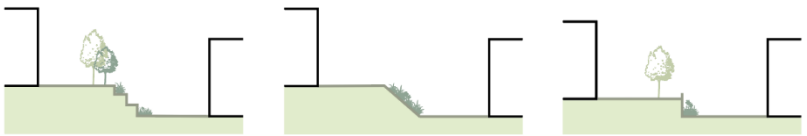
Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða trépallar. 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 stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna 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. stöllun, flái eða stoðveggur.

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

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

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

Dæmi um mismunandi útfærslur á almenningsrýmum 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 nágranna lóð milli vor- og haustjafndægra.

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

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

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

4.10.5 Smáhýsi á lóð

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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, valmaþök eru ekki heimil. Þakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi.

4.10.7 Þaksvalir

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

4.10.8 Svalir, svalagangar og útskot bygginga

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

4.10.9 Skilti

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

4.10.10 Lýsing

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

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

4.10.11 Gervihnattadiskar og fjarskiptabúnaður

Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5 Sérákvæði

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

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

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningu. Skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Byggingaráform skal leggja fyrir skipulagsdeild bæjarins og samþykkjast í skipulagsráði áður en þær eru lagðar fyrir embætti byggingarfulltrúa. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að sérskilmálum og almennum skilmálum fyrir svæðið.

5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun

Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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	

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	

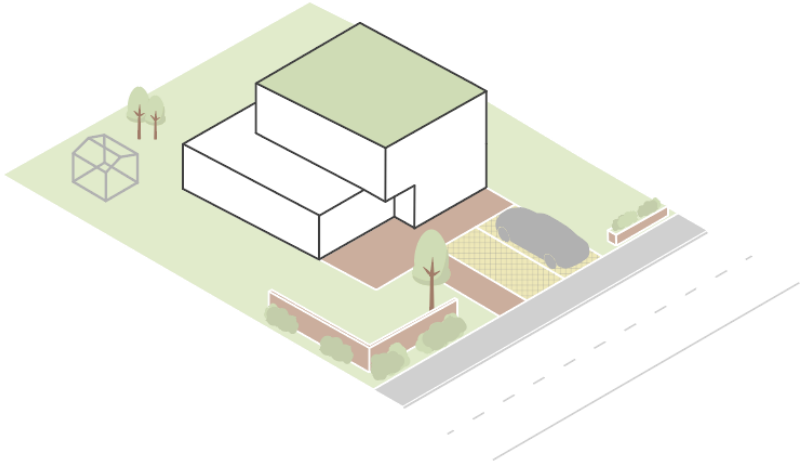
Búsetukjarni

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

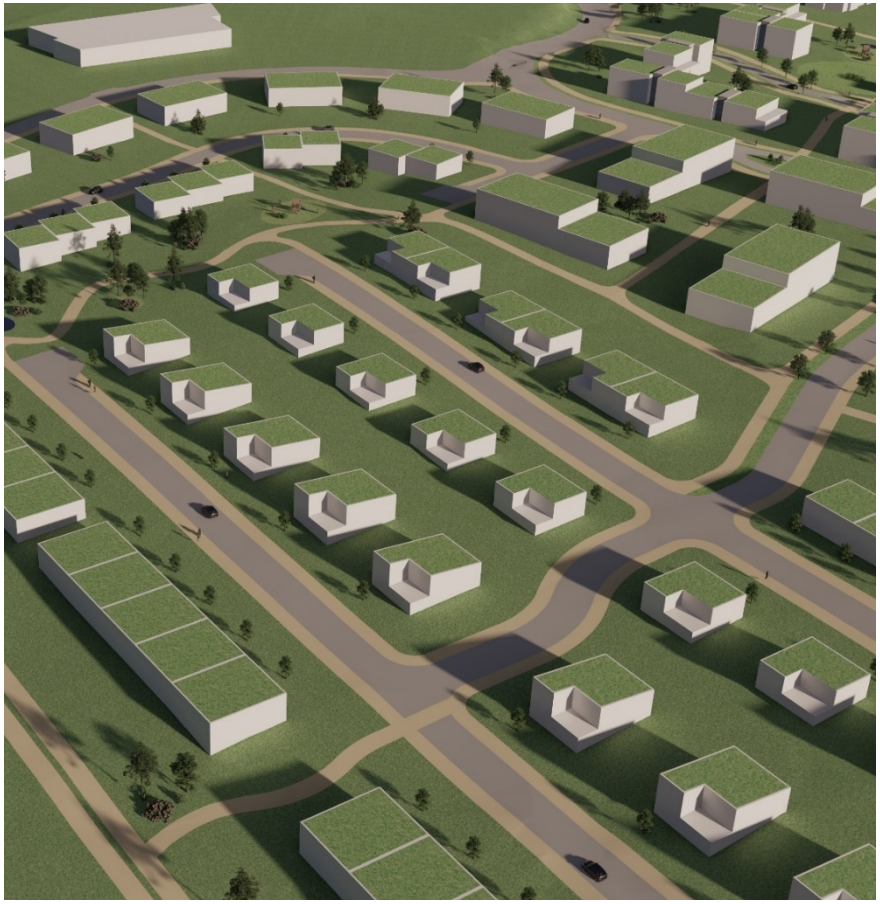
5.2 Einbýlishús



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

Einbýlishús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, 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 m^2, 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.

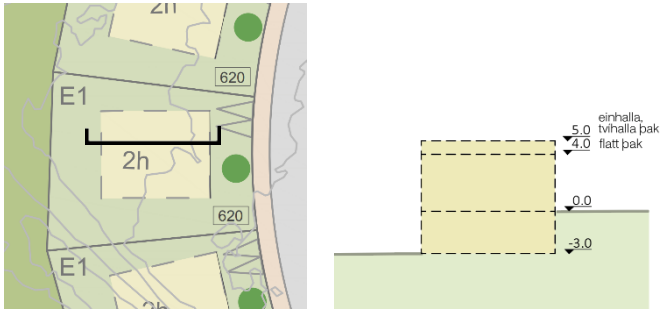


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

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

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



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

Skilmálatafla E-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

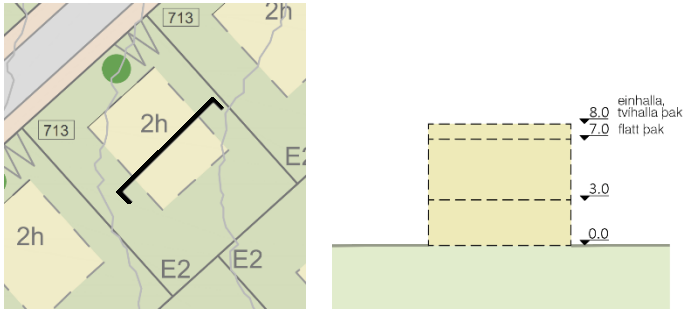
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA C 17	620	185.44	1	0.48	2	5	297
GATA C 19	600	185.44	1	0.49	2	5	297
GATA C 21	620	185.44	1	0.48	2	5	297
GATA D 2	569	154	1	0.43	2	5	246
GATA D 4	595	154	1	0.41	2	5	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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 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.

Skilmálatafla E-2

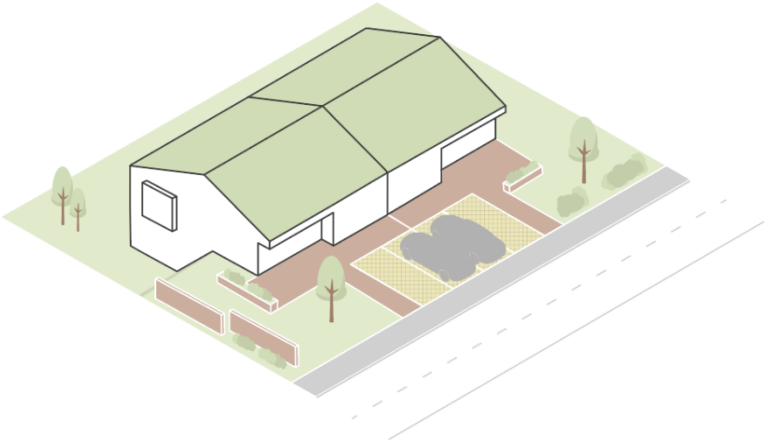
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA F 1	610	156	1	0.41	2	8	250
GATA F 3	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 5	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 7	645	156	1	0.39	2	8	250
GATA F 9	659	156	1	0.38	2	8	250
GATA G 2	677	156	1	0.37	2	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

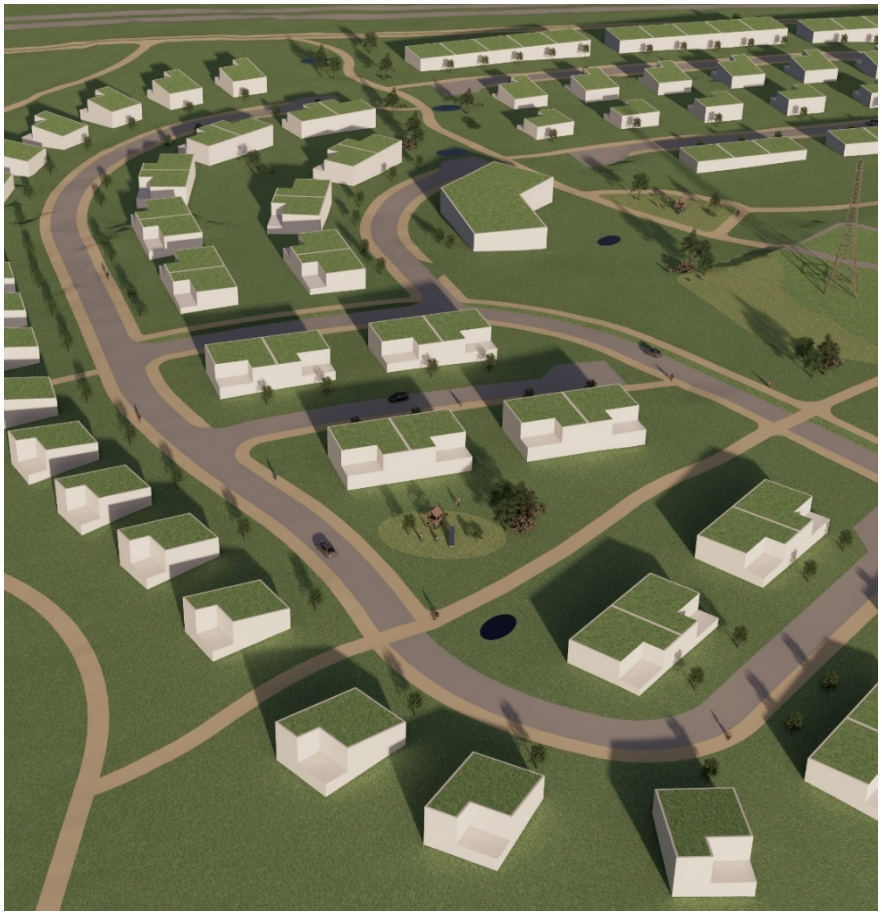
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.3 **Parhús**



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

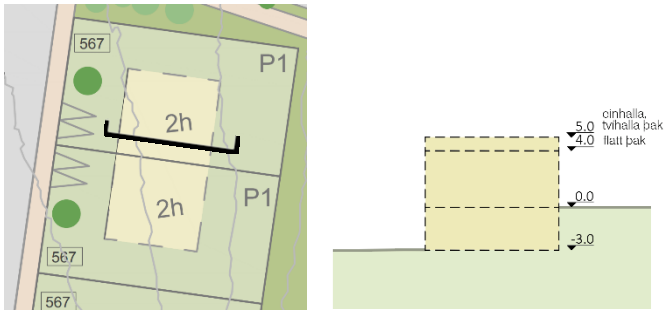
Parhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Á sameiginlegum lóðarmörkum sama 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.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

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

Skilmálatafla P-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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
GATA D 1	534	156	1	0.47	2	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

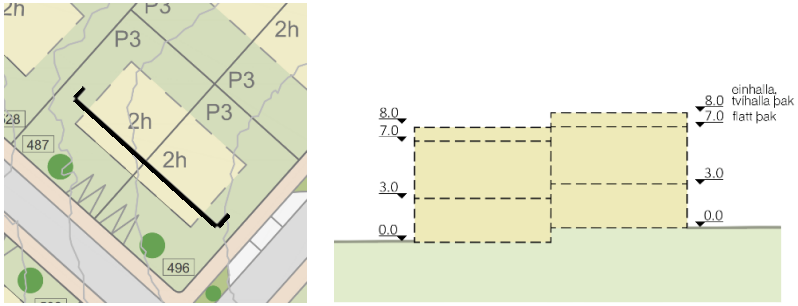
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA D 3	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 5	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 7	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 9	541	156	1	0.46	2	8	250
GATA D 11	495	156	1	0.50	2	8	250
GATA D 13	495	156	1	0.50	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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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



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

Skilmálatafla P-3

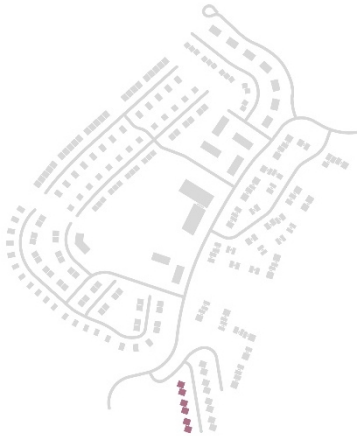
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 1	496	156	1	0.50	2	8	250
GATA B 3	487	156	1	0.51	2	8	250
GATA B 5	556	156	1	0.45	2	8	250
GATA B 7	585	156	1	0.43	2	8	250
GATA C 2	496	156	1	0.50	2	8	250
GATA C 4	487	156	1	0.51	2	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

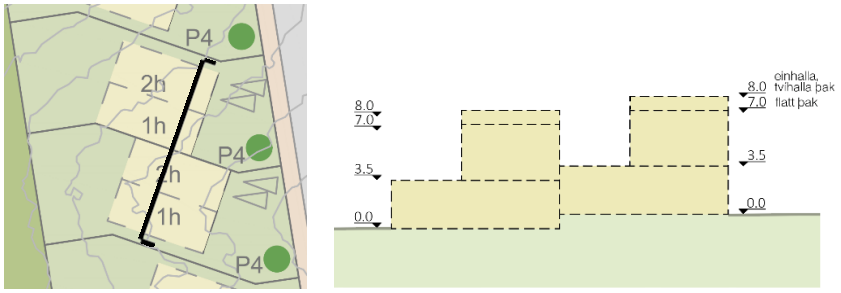
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun 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 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 aðlagaður að aðkomukóta götu.

Skilmálatafla P-4

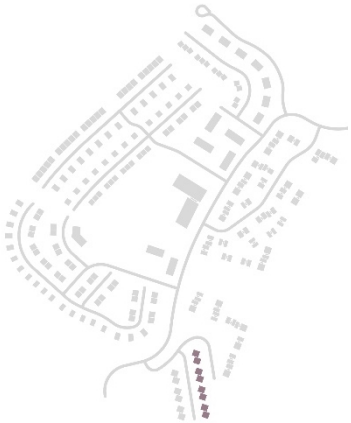
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA L 2	774	195	1	0,32	1,5	8	250
GATA L 4	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 6	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 8	607	195	1	0,41	1,5	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA L 10	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA L 12	693	195	1	0,36	1,5	8	250

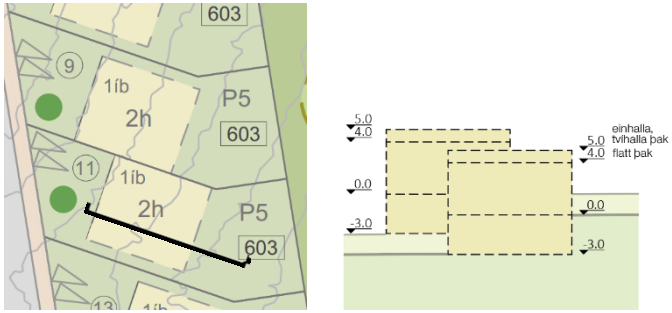
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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



Parhús P-5 eru tveggja hæða, fell 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 aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun 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.

Skilmálatafla P-5

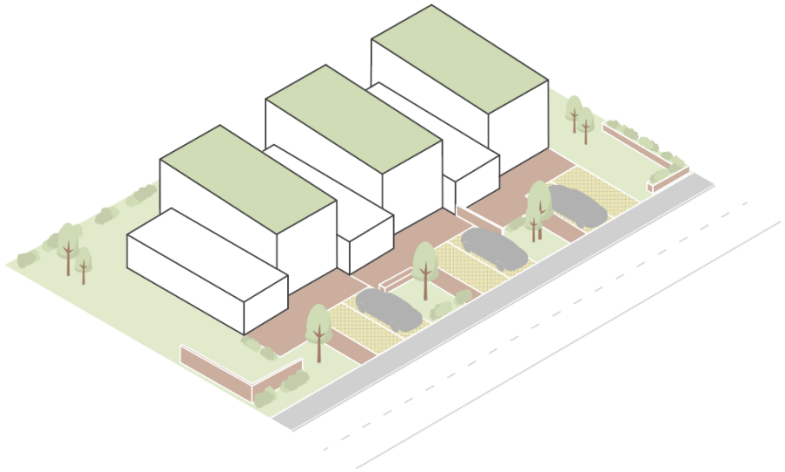
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA L 1	855	195	1	0.36	2	5	312
GATA L 3	607	195	1	0.51	2	5	312
GATA L 5	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 7	603	195	1	0.52	2	5	312
GATA L 9	603	195	1	0.52	2	5	312

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

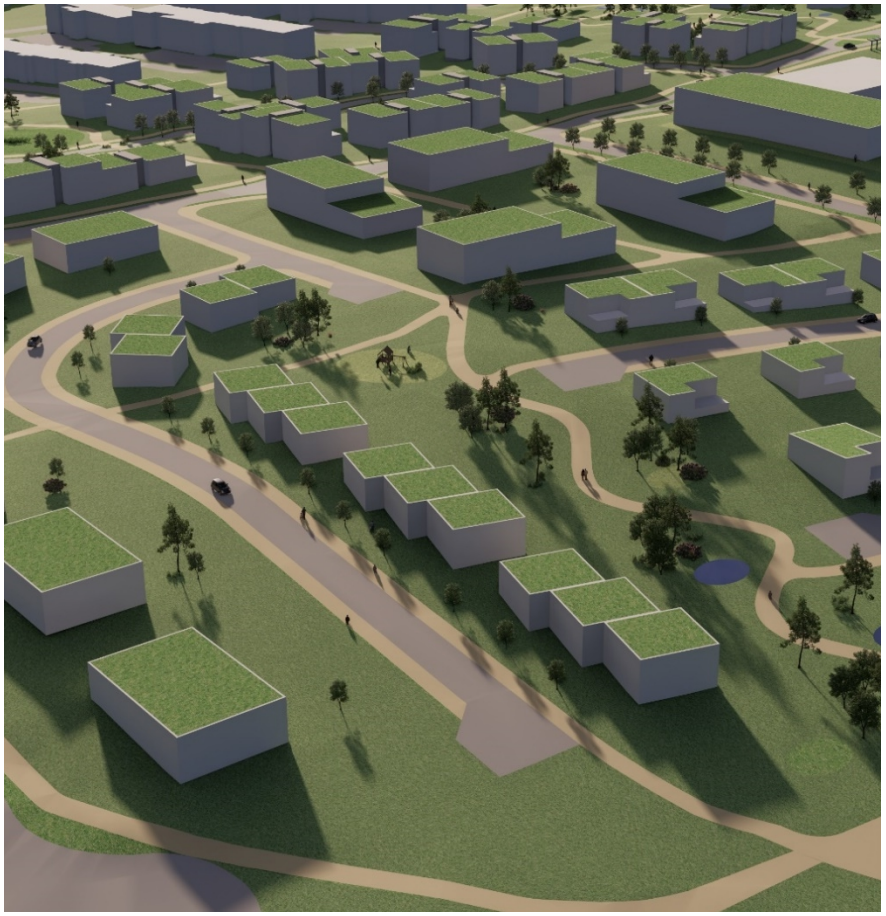
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 þaksvalir.

Raðhús 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. 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.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

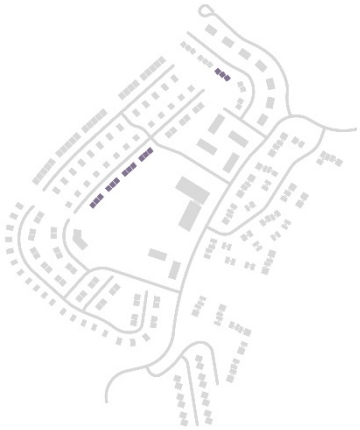
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA H 1	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA H 3	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 5	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 7	341	154	1	0.72	2	5	246
GATA H 9	465	168	1	0.58	2	5	269
GATA H 11	465	168	1	0.58	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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

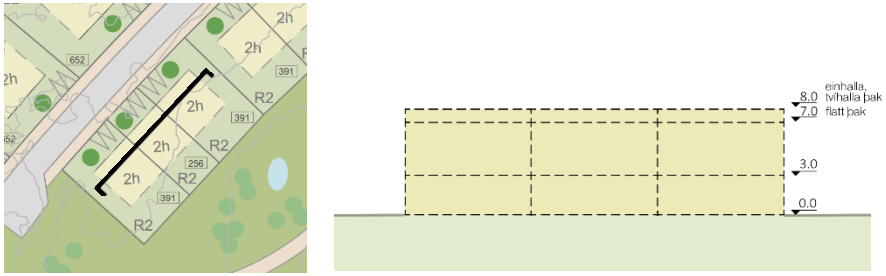
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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



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

Skilmálatafla R-2

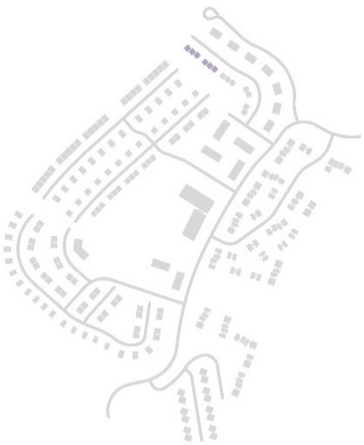
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA G 1	453	126.5	1	0.45	2	8	202
GATA G 3	253	115	1	0.73	2	8	184
GATA G 5	379	126.5	1	0.53	2	8	202
GATA G 7	379	126.5	1	0.53	2	8	202
GATA G 9	253	115	1	0.73	2	8	184
GATA G 11	384	126.5	1	0.53	2	8	202

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

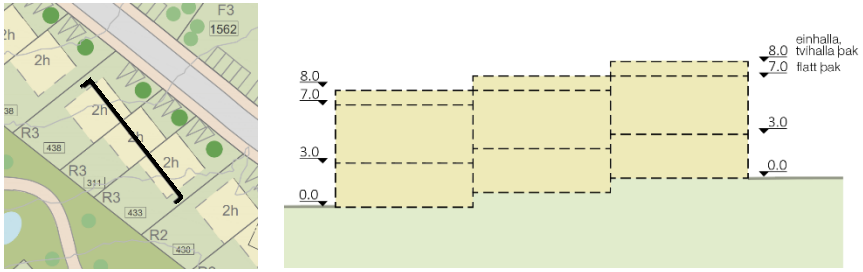
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun 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.



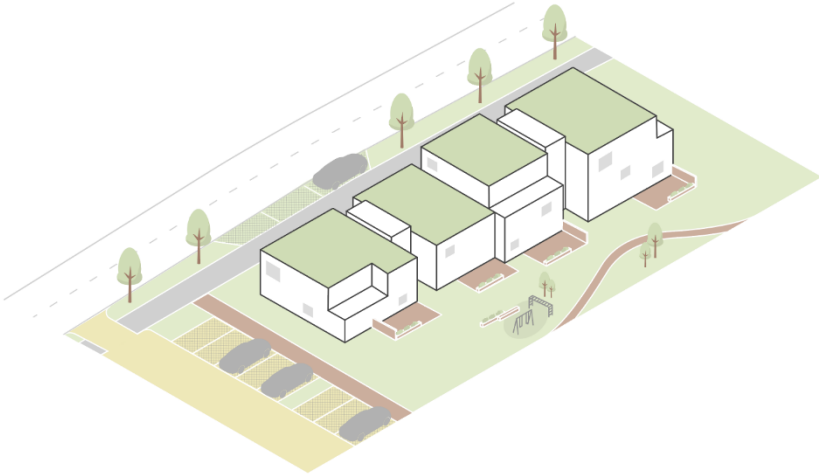
Skilmálateikning R-3, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagaður að götukóta.

Skilmálatafla R-3

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGARREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
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

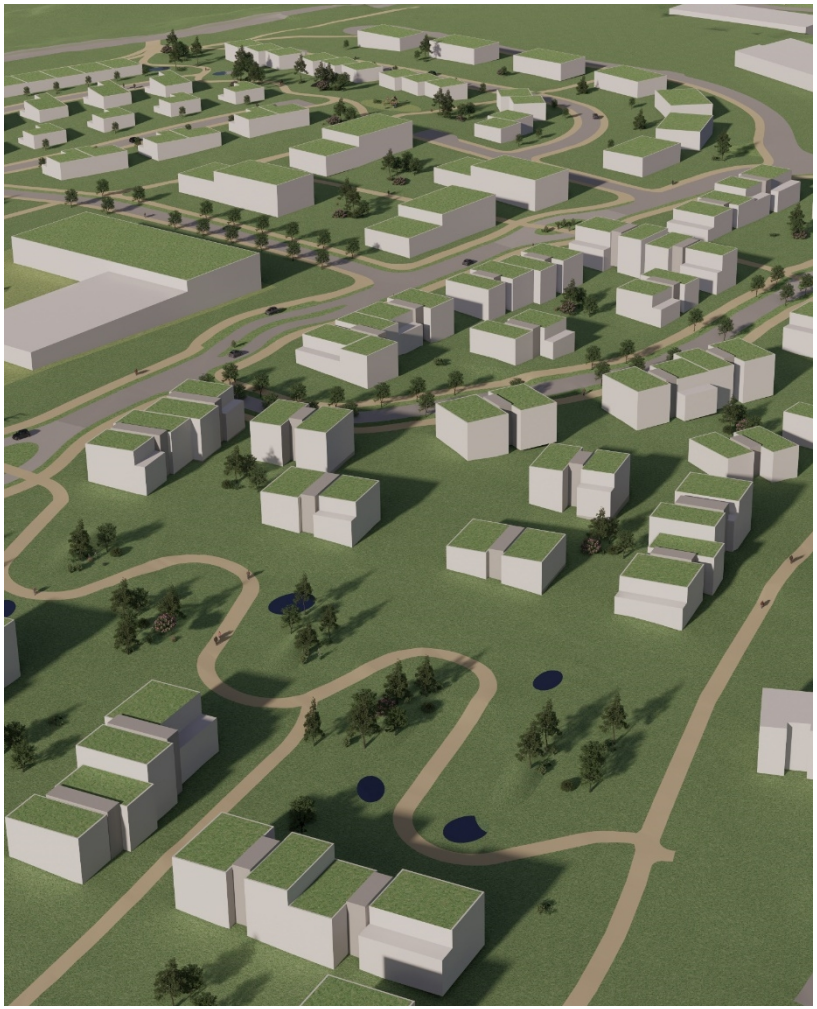
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.5 **Klasahús**



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

Klasahús eru minni fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða auk bílakjallara og staðsett í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Byggðin er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagaðar að legu lands. Stigahús, milli bygginga, tengja einingar klasahúsa saman. Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa sérinngang 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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 stöllun lóðar til þess að aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

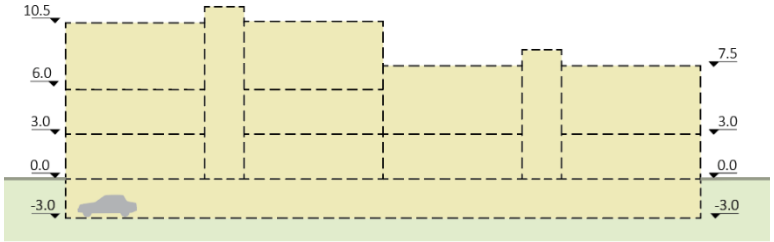
Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skilmálatafla K-1 & K-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 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			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

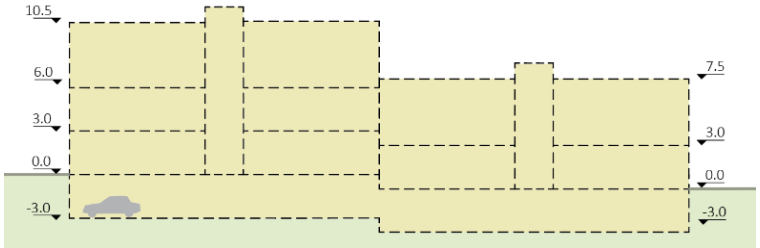
Klasahús K-2 eru tveggja til þriggja hæða, aðlöguð að landi.

Klasahús K-2 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara/bílakjallara. Gólfkóti jarðhæða skal aðlagaður að landi, með stöllun byggingar á a.m.k. einum stað, til þess að byggingar sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálatafla K-2

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

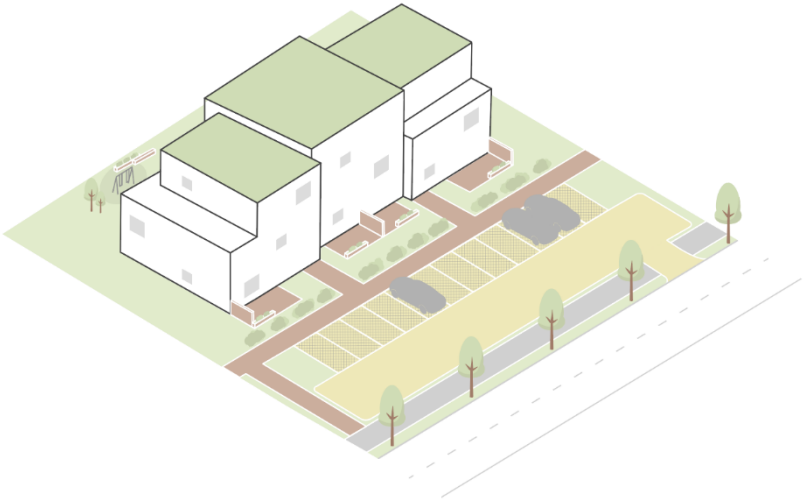
Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar.



Skilmálateikning K-2, tvær til þrjár hæðir og bílakjallari. Byggingar skulu aðlagaðar að landi með stöllun á a.m.k. einum stað.

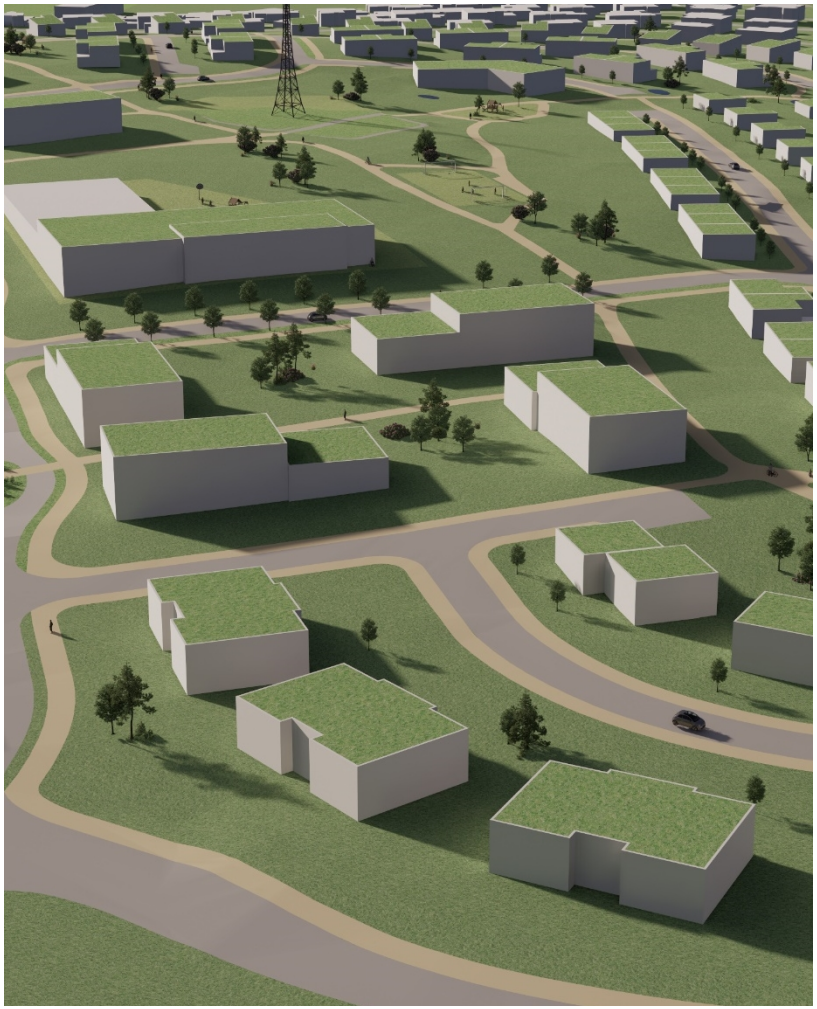
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.6 Fjölbýlishús



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

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

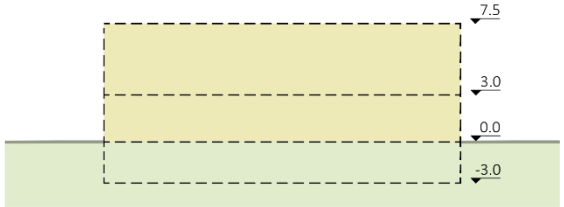
Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllun lóðar til þess að aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.6.1 F-1 fjölbýlishús 2 h. og kjallari

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



Skilmálateikning F-1, tvær hæðir og kjallari.

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.

Skilmálatafla F-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

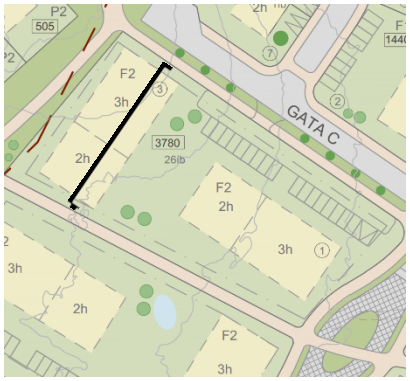
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA J 10	1.454	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,61
GATA J 12	1.562	368	4	2	7,5	589	294	0,38	0,57
GATA J 14	1.648	368	4	2	7,5	589	294	0,36	0,54

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 hverrar lóðar.



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

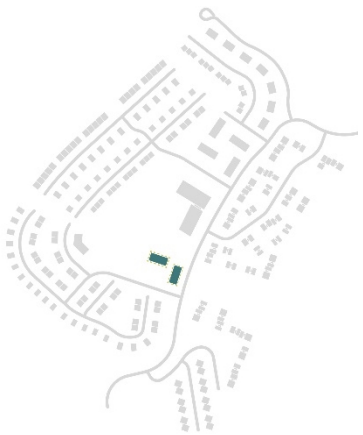
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skilmálatafla F-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 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			

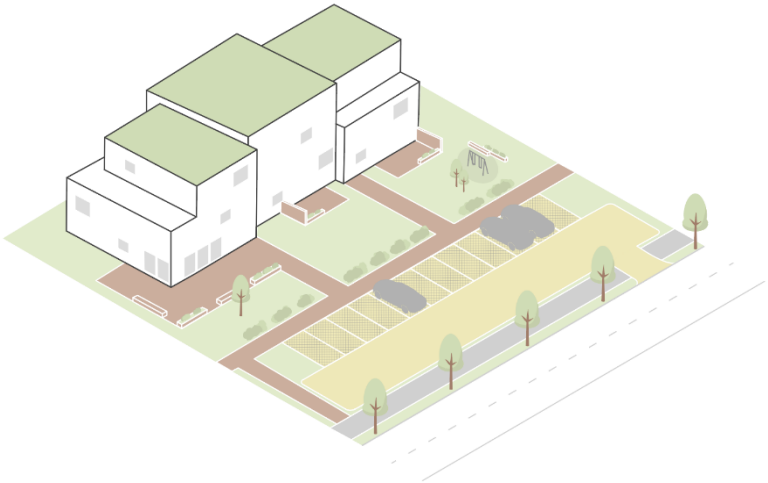
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 kjallara 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 hverrar 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. Lámarksstærð atvinnurýmis er 300 m^2, heimilt er að hafa verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð beggja reita. Eingöngu er heimild fyrir starfsemi sem fellur að íbúðabyggð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila, gististarfsemi er ekki heimil. Fyrst skal koma starfsemi sem nýtist íbúum í nærumhverfinu, s.s. kaffihús, bakarí eða önnur áþekk starfsemi. Veitingastaðir (í flokki 1 og 2) eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala, kaffihús og samkomusalir. Tryggt skal að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis. Gera skal ráð fyrir viðeigandi loftræstingu fyrir atvinnurekstur og skal hún vera hluti af hönnun byggingar. Skýr aðgreining, s.s. inngangar skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir. Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis veitir starfsleyfi.



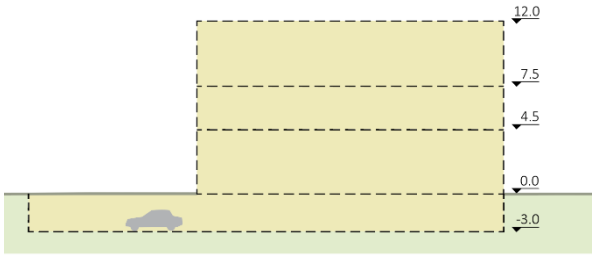
Dæmi um útfærslu á fjölbýli með atvinnustarfsemi, verslun og/eða þjónustu á jarðhæð. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnotareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir

Vegna þess að kvöð um umfang verslunar- og/eða þjónusturýmis er sveigjanleg geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

atvinnurýma breyst. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Fyrir verslunar- og/eða þjónusturými skal gera ráð fyrir skammtímastæðum fyrir viðskiptavini nærri innigangi þess rýmis. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, háð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi. Sýna skal aðkomu vöruflutninga á aðaluppdráttum.

Gera skal ráð fyrir viðeigandi aðstöðu fyrir sorp verslunar- og/eða þjónusturýmis ásamt sorpflokkun. Tryggja skal aðgreiningu milli sorpíláta 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.

Skilmálatafla F-3

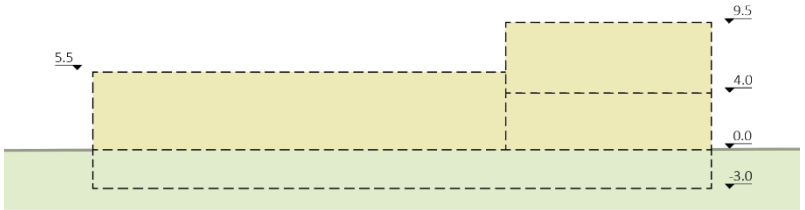
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAR-REITUR M²	ATVINNA LÁGMARKS M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 2	4500	595		22	3	12	1428	2100	0,63	1,10
GATA A 4		595	300		3	12	1428			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skilmálatafla leik- og grunnskóli

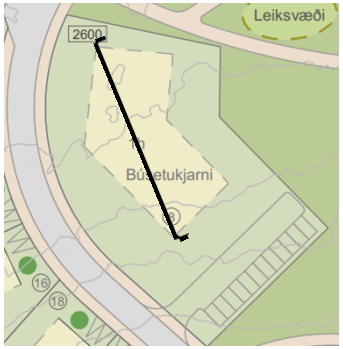
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 1	15.100	5.900	1-2	9,5	5.900	2.900	0,39	0,58

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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



Skilmálateikning búsetukjarna, ein hæð og heimilt að byggja kjallara.

Skilmálatafla búsetukjarni

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 8	2600	718,5	7	1	4,5	575	575	0,22	0,44

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 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.

Skilmálatafla fjarskiptamastur og útsýnisreitur

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²
MASTUR OG TÆKJASKÝLI	316	61 (mastur) 31 (tækjaskýli)
ÚTSÝNIS-PALLUR	700	572

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.	○

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7 Skipulagsuppdrættir

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKÝRINGAR:

Verkheiti:

VATNSENDAHVARF

Verkhluti:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:	1:2000 A2	Teiknað:	BR PVR
Samþykkt:		Yfirfarið:	LH
Útgefandagur:	20.02.2023	Verknúmer:	20055
Lagfært eftir auglýsingu:	01.11.2023		
Teiknistöð:		Teikninr:	

nordic

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026