# Skipulagslýsing deiliskipulags og hönnunarforsendur, 25.mars 2021




# Fylgiskjal 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

# Skipulagslýsing

## Fyrir nýtt deiliskipulag í Vatnsendahvarfi
## Lýsing á skipulagsverkefni

Lýsing unnin samkvæmt skipulagslögum nr 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013



*25 .mars 2021*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

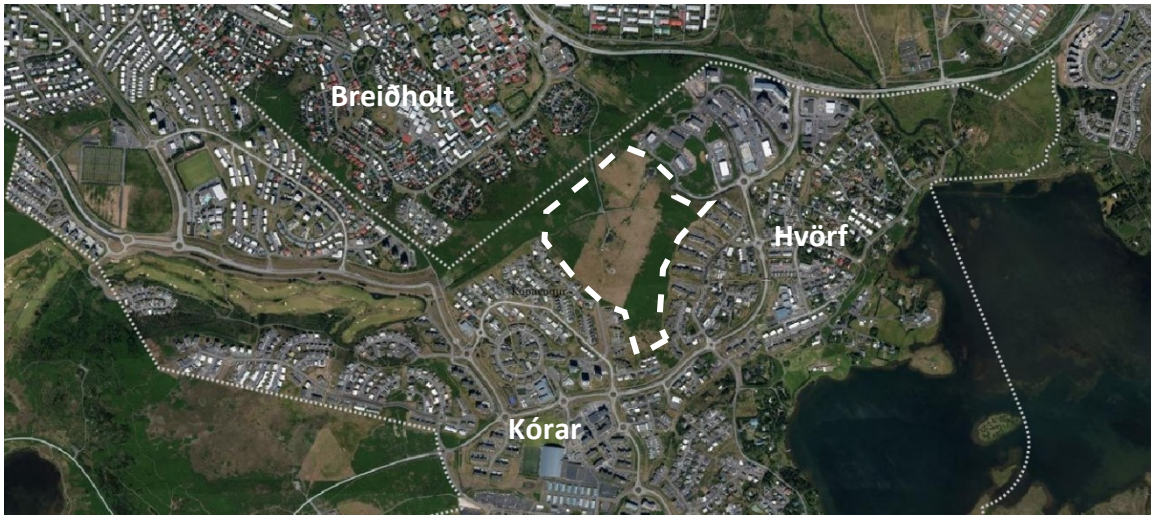
Efnisyfirlit

1. Viðfangsefni og markmið ..... 3
2. Lýsing á staðháttum ..... 4
3. Tengsl við aðrar áætlanir ..... 5
4. Kynning og samráð ..... 9
5. Viðhengi 1. ..... 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

## 1. Viðfangsefni og markmið

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags í Vatnsendahvarfi í Kópavogi skv. 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing nær yfir óbyggt svæði á Vatnsendahæð þar sem aðalskipulagstillaga Kópavogs gerir ráð fyrir íbúðabyggð.




**Mynd 1.** Skipulagssvæðið er afmarkað með hvítri punktalínu á skematískan hátt.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag. Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið aðalskipulagstillögu Kópavogs. Með uppbyggingu í Vatnsendahvarfi er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna, samfélagslegum innviðum og almannaþjónustu.

Skipulagslýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

## 2. Lýsing á staðháttum

Deiliskipulagssvæðið er um 29 hektara og liggur að mörkum Reykjavíkur, Kórahverfis og Hvörfum í Vatnsenda. Vatnsendahvarfið er hæst 148 m.y.s og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er aflíðandi og óbyggt að mestu. Á svæðinu eru fjarskiptamöstur og tilheyrandi mannvirki m.a gamla útvarpsstöðin.

Í nálægð við skipulagssvæðið er að finna margvíslega þjónustu og samfélagslega innviði, þar má nefna íþróttasvæði Kórsins, útivistarsvæði við Elliðavatn, Guðmundarlund, fjölda leikskóla, tvo grunnskóla, athafnasvæði, heilsugæslu, hótel, líkamsrækt, bakarí og aðra verslun og þjónustu.




**Mynd 2**. Þjónusta í nánasta umhverfi við skipulagssvæði

Efst í Vatnsendahvarfi er land í eigu ríkisins 7,5 hektara að flatarmáli. Unnið er að samkomulagi um kaup Kópavogs á þessu landsvæði. Taka þarf tillit til eignarhalds við gerð deiliskipulags fyrir svæðið svo hægt sé að byggja svæðið í áföngum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

## 3. Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í m.a. eftirfarandi stefnum.

### Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Kópavogsbær hefur innleitt Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna í stefnu sveitarfélagsins og sett sér 36 yfirmarkmið til þess að vinna eftir. Heimsmarkmið 11 um sjálfbærar borgir og samfélög og heimsmarkmið 13 um aðgerðir í loftslagsmálum og 15 um líf á landi eru mikilvægustu markmiðin til að huga að við gerð deiliskipulags í Vatnsendahvarfi.

| Heimsmarkmið | Undirmarkmið | Tenging og forsendur |
|---|---|---|
|  | **11.1** Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða. | Við gerð deiliskipulags í Vatnsendahvarfi skal leitast til að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Kópavogsbær 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. | Leggja skal áherslu á uppbyggingu stígakerfis innan skipulagssvæðis og tengingu við núverandi stígakerfi. Mikilvægt að halda áfram 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. | Í skipulagsferlinu skal leggja áherslu á samráð og þátttöku almennings. |
| | **11.4** Blásið til sóknar til þess að vernda og tryggja náttúru- og menningararfleifð heimsins. | Rúst er skráð undir Vatnsendahvarfi (MV-9) við Álfkonuhvarf. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda. Í skipulagsferlinu skal taka tillit til rústarinnar. Taka ber tillit til varðveislugildi gömlu Útvarpsstöðvarinnar á Vatnsenda. |
| | **11.7** Eigi síðar en árið 2030 verði grænsvæði 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 sem hefði um leið jákvæð áhrif á heilsu- og öryggi. |
|  | **13.2** Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi. | Við skipulag í Vatnsendahvarfi skal framkvæma áhættumat til að meta möguleg áhrif loftslagsbreytinga. 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. |

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

| | | |
|---|---|---|
|  | **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. | Lagt er til að áður en til uppbyggingar komi verði gert minnisblað um náttúrufar á svæðinu og metið hvort frekari aðgerða verði þörf, sjá nánar umhverfisskýrslu Aðalskipulags 2018. Gera skal ráð fyrir gróðri og grænum svæðum á skipulagssvæðinu. |

### Landsskipulagsstefna og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Fyrirhuguð uppbygging í Vatnsendahvarfi samræmist markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og landsskipulagsstefnu ss varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu, gæði byggðar og sjálfbærar þróun.

### Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012 -2024 er landnotkun í Vatnsendahvarfi skilgreind sem opið svæði og samfélagsþjónusta auðkennd S-60 og S- 51.




**Mynd 3** Gildandi aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

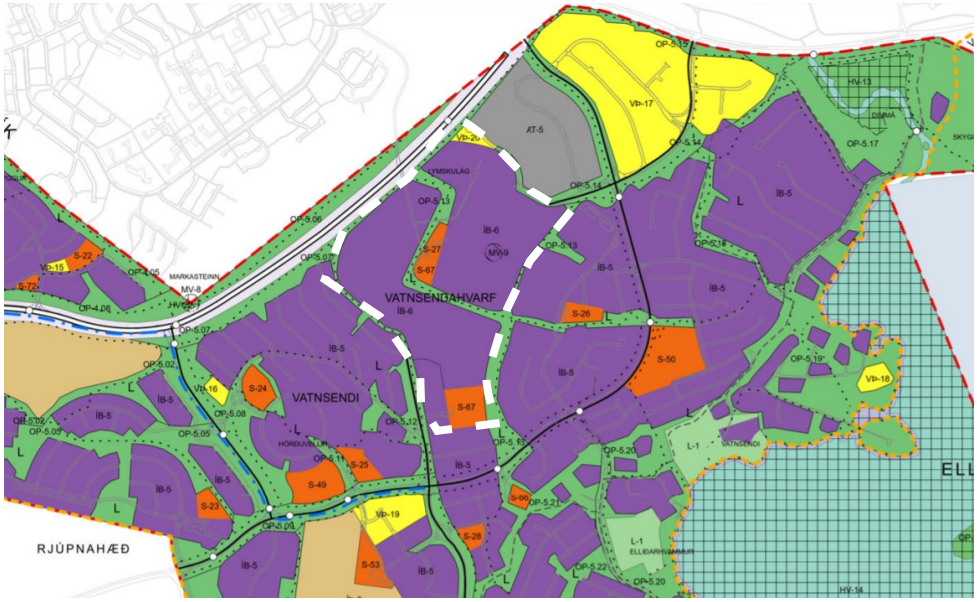
### Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir í vinnslu

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir Arnarnesveg sem mun liggja norðan við svæðið á mörkum Kópavogs og Reykjavíkur. Tekið verður tillit til Arnarnesvegar og tengingum fyrir gangandi og hjólandi meðfram veginum í deiliskipulagsvinnunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Heildarendurskoðun aðalskipulags Kópavogs hefur staðið yfir frá því 2018. Aðalskipulagstillagan er í kynningarferli og verður samþykkt síðar á þessu ári.

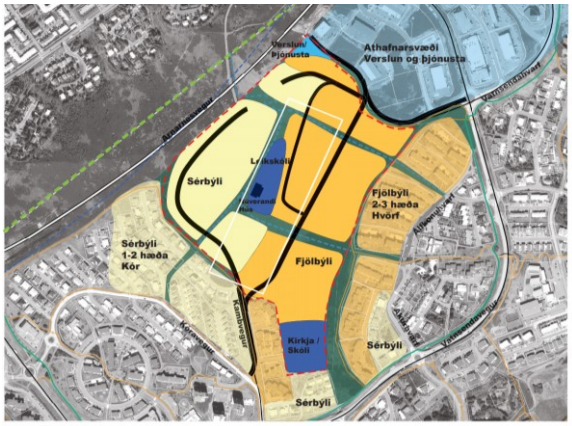
Tillagan gerir ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi, ÍB-6 með blandaðri byggð alls 500 íbúðum. Ennfremur er gert áð fyrir svæðum fyrir samfélagsþjónustu (S-67 og S-27), litlu verslunar og þjónustuvæði (VÞ-20) og opnum svæðum.




**Mynd 4.** Aðalskipulagstillaga 2019-2040

Í takt við aðalskipulagstillögu skal gera ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa í Vatnsendahvarfi. Eftirfarandi viðmið eru sett fram í aðalskipulagstillögu:

- Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara.
- Einbýlis-, 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 verði um 30-40 %




**Mynd 5.** Möguleg útfærsla á skipulagssvæðinu



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Í takt við aðalskipulagstillögu skal horfa til gæða húsnæðis og nærumhverfis s.s. birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum. Einnig skal hugað að dvalarsvæðum og nærumhverfi, opnum svæðum og skjólgóðum útisvæðum til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur.

Í fornleifaskrá Kópavogs eru skráðar rústir við Álfkonuhvarf innan skipulagssvæðisins. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda.

Á Vatnsendahæðinni er gamla Útvarpsstöðin en Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd hafa fjallað um sögulegt gildi byggingarinnar (haust 2020) og benda á mikilvægi þess að varðveita húsið. Í skipulagsferlinu skal taka tillit til menningarminja sem greint er frá í aðalskipulagstillögu.

Náttúrufar á svæðinu er talið hafa lítið verndargildi en bent er á í aðalskipulagstillögu að æskilegt sé að gera úttekt á fuglalífi áður en til framkvæmda komi.

Í aðalskipulagstillögu er gert ráð fyrir leikskóla á miðju skipulagssvæðinu. Ekki er kominn tímasetning á hvenær hann verður byggður. Einnig er gert ráð fyrir skóla, kirkju og/eða annarri starfsemi á reit (S-67) á þéttbýlisuppdrætti.

Áætlað er að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Vatnsendaskóla, þar til nýr skóli verður byggður í Vatnsendahlíð. Gera þarf ráð fyrir að stækka þurfi Vatnsendaskóla.

### Drög að hönnunarforsendum fyrir deiliskipulag

Á skipulagsráðsfundi 21.desember 2020 voru lögð fram drög að hönnunarforsendum fyrir deiliskipulag í Vatnsendahvarfi (viðhengi 1). Í hönnunarforsendunum eru teknar saman helstu forsendur, lýsing á svæðinu og möguleikar fyrir áframhaldandi deiliskipulagsvinnu. Skipulagsráð lagði áherslu m.a á að að koma fyrir fjölbreyttum útivistarsvæðum og hundagerði innan skipulagssvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

## 4. Kynning og samráð

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi.

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í bæjarstjórnar. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

| | |
|---|---|
| mars 2021 | Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsráð skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga 123/2010 og afgreidd í bæjarstjórn. |
| apríl 2021 | Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 |
| apríl - júní 2021 | Deiliskipulagstillaga unnin |
| júlí 2021 | Tillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum. |
| október 2021 | Skipulagsráð ásamt bæjarstjórn samþykkir deiliskipulagið og auglýsir skipulagið í kjölfarið í B - deild Stjórnartíðinda skv. 41 gr. skipulagslaga. |

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

## 5. Viðhengi 1.

Hönnunarforsendur fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfi desember 2020

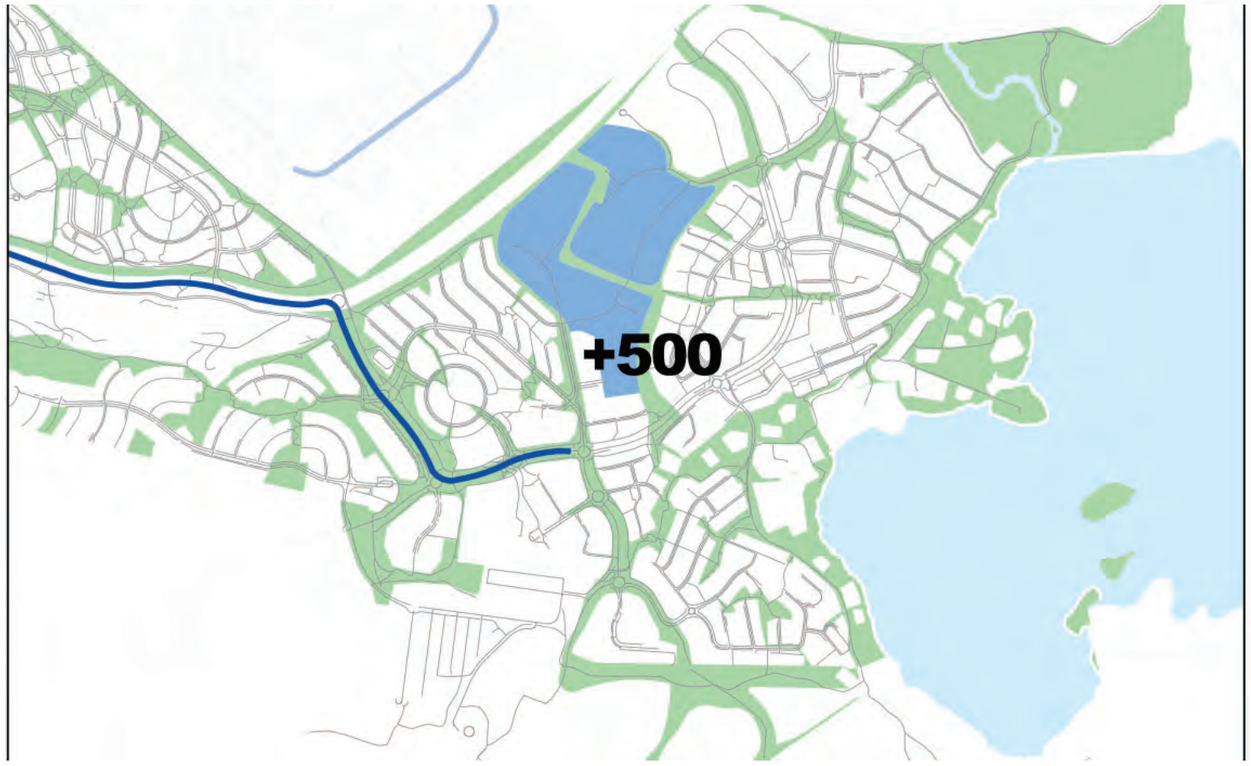
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

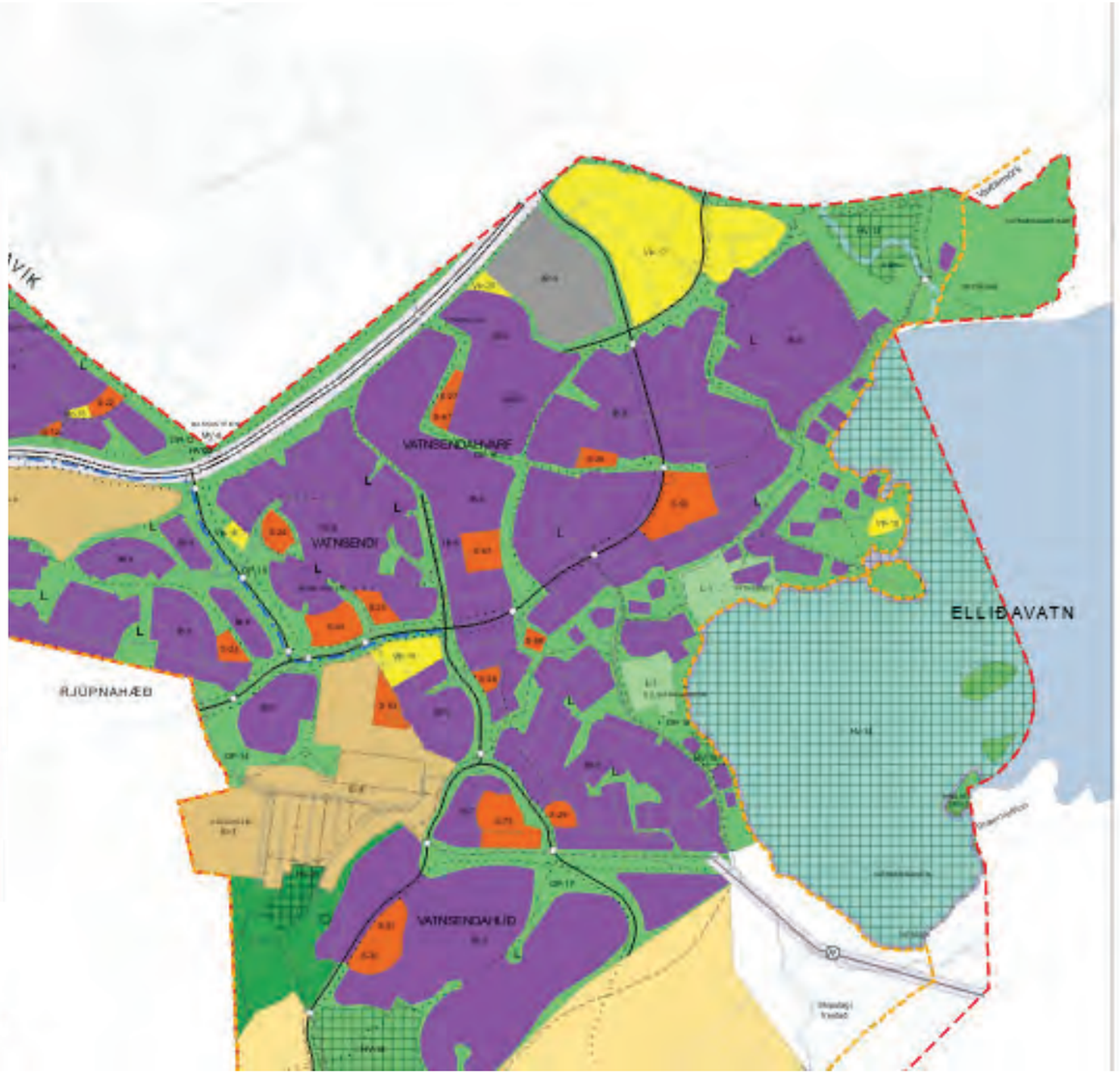
# Vatnsendahvarf

## Hönnunarforsendur fyrir deiliskipulag

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026




R 2020

Á Vatnsendahæð er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í/við hverfið er gert áð fyrir svæðum fyrir samfélagsþjónustu, S-67 og S-27, litlu verslunar og þjónustuvæði, VÞ-20, og opnu svæði, OP-16.
Á svæði ÍB-6 er gert ráð fyrir:
- Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 200 íbúðir byggðar (eða bygging hafin) árið 2030.
- Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.
- Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara.
 - Einbýlis-, 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 %
 - Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti.
Á Vatnsendahæðinni er gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda en Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd hafa fjallað um sögulegt gildi byggingarinnar (haust 2020) og vilja benda á mikilvægi þess að varðveita húsið.


Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

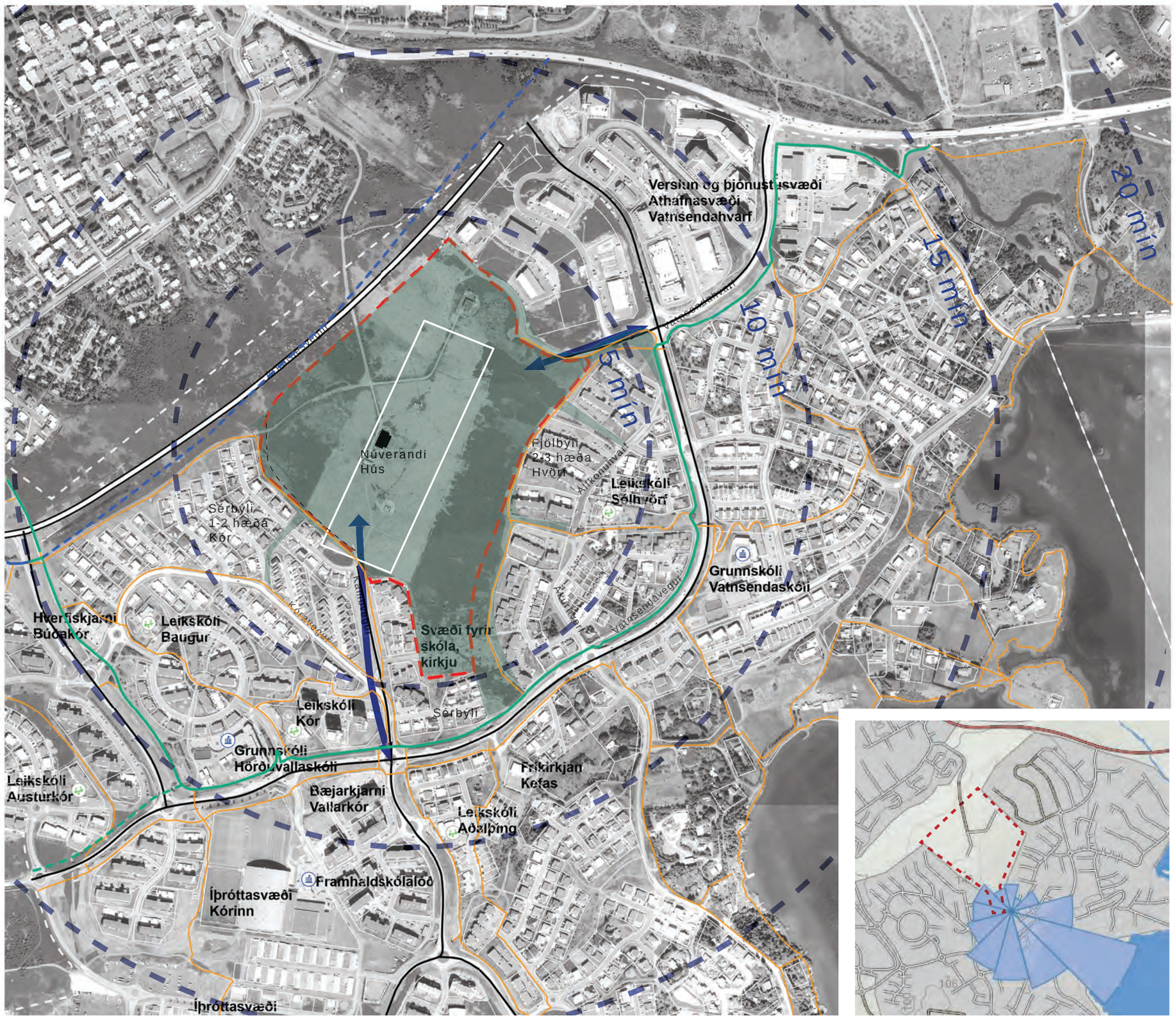
# Almennt um svæðið og staðsetningu

- Stórkostlegt útsýni
- Talverður landhalli
- Mikill hæð yfir sjávarmáli
- Mikill vindur
- Senditurnar
- Friðað hús eftir Guðjón Samúelsson













Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

# Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Kópavogsbær hefur innleitt Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna í stefnu sveitarfélagsins og sett sér 36 yfirmarkmið til þess að vinna eftir. Heimsmarkmið 11 um sjálfbærar borgir og samfélög og heimsmarkmið 13 um aðgerðir í loftslagsmálum og 15 um líf á landi  eru mikilvægustu markmiðin til að huga að við gerð deiliskipulags í Vatnsendahvarfi.

| Heimsmarkmið | Undirmarkmið | Tenging og forsendur |
|---|---|---|
| 11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG | **11.1** Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða. | Við gerð deiliskipulags í Vatnsendahvarfi skal leitast til að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Kópavogsbær 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. | Leggja skal áherslu á uppbyggingu stígakerfis innan skipulagssvæðis og tengingu við núverandi stígakerfi. Mikilvægt að halda áfram 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. | Í skipulagsferlinu skal leggja áherslu á samráð og þátttöku almennings. |
| | **11.4** Blásið til sóknar til þess að vernda og tryggja náttúru- og menningararfleifð heimsins. | Rúst er skráð undir Vatnsendahvarfi (MV-9) við Álfkonuhvarf. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda.  Í skipulagsferlinu skal taka tillit til rústarinnar. Taka ber tillit til varðveislugildi gömlu Útvarpsstöðvarinnar á Vatnsenda. |
| | **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 sem hefði um leið jákvæð áhrif á heilsu- og öryggi. |
| 13 AÐGERÐIR Í LOFTSLAGSMÁLUM | **13.2** Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi. | Við skipulag í Vatnsendahvarfi skal framkvæma áhættumat til að meta möguleg áhrif loftslagsbreytinga.  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. |
| 15 LÍF Á LANDI | **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. | Lagt er til að áður en til uppbyggingar komi verði gert minnisblað um náttúrufar á svæðinu og metið hvort frekari aðgerða verði þörf, sjá nánar umhverfisskýrslu Aðalskipulags 2018. Gera skal ráð fyrir gróðri og grænum svæðum á skipulagssvæðinu. |

Tenging við heimsmarkmiðin

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fjölbýli

Sérbýli

Verslun og þjónusta

Safn / Leikskóli / kirkja

Áætlað hlutfall íbúða:
Fjölbýli um 60-70%
Sérbýli um 30-40%

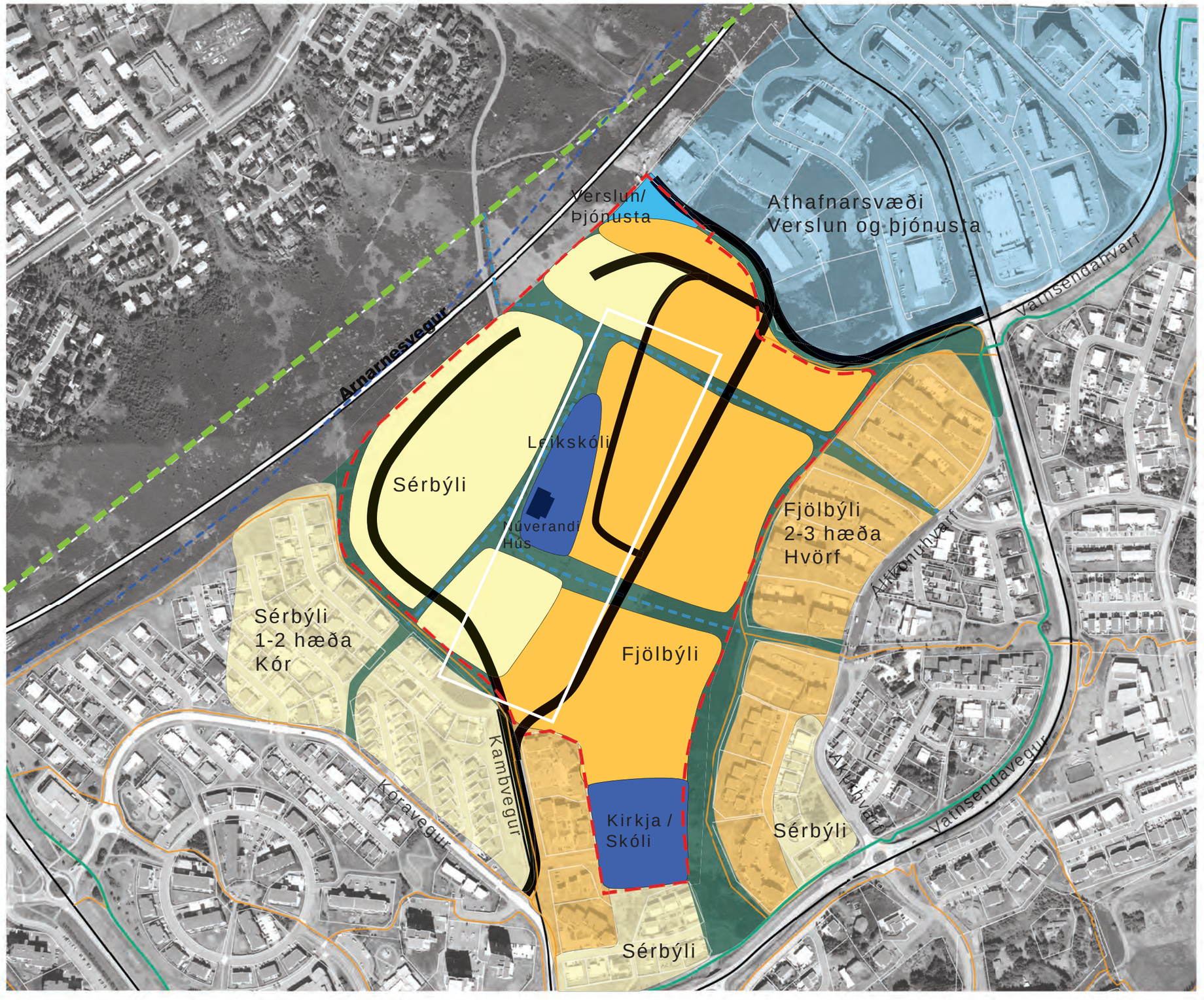
Stofnstígar

Stígar samkvæmt Aðalskipulags tillögu

Framtíðar stofnstígur

Skipulagssvæði

Sveitafélagsmörk




Tillaga að svæðum - húsnæði















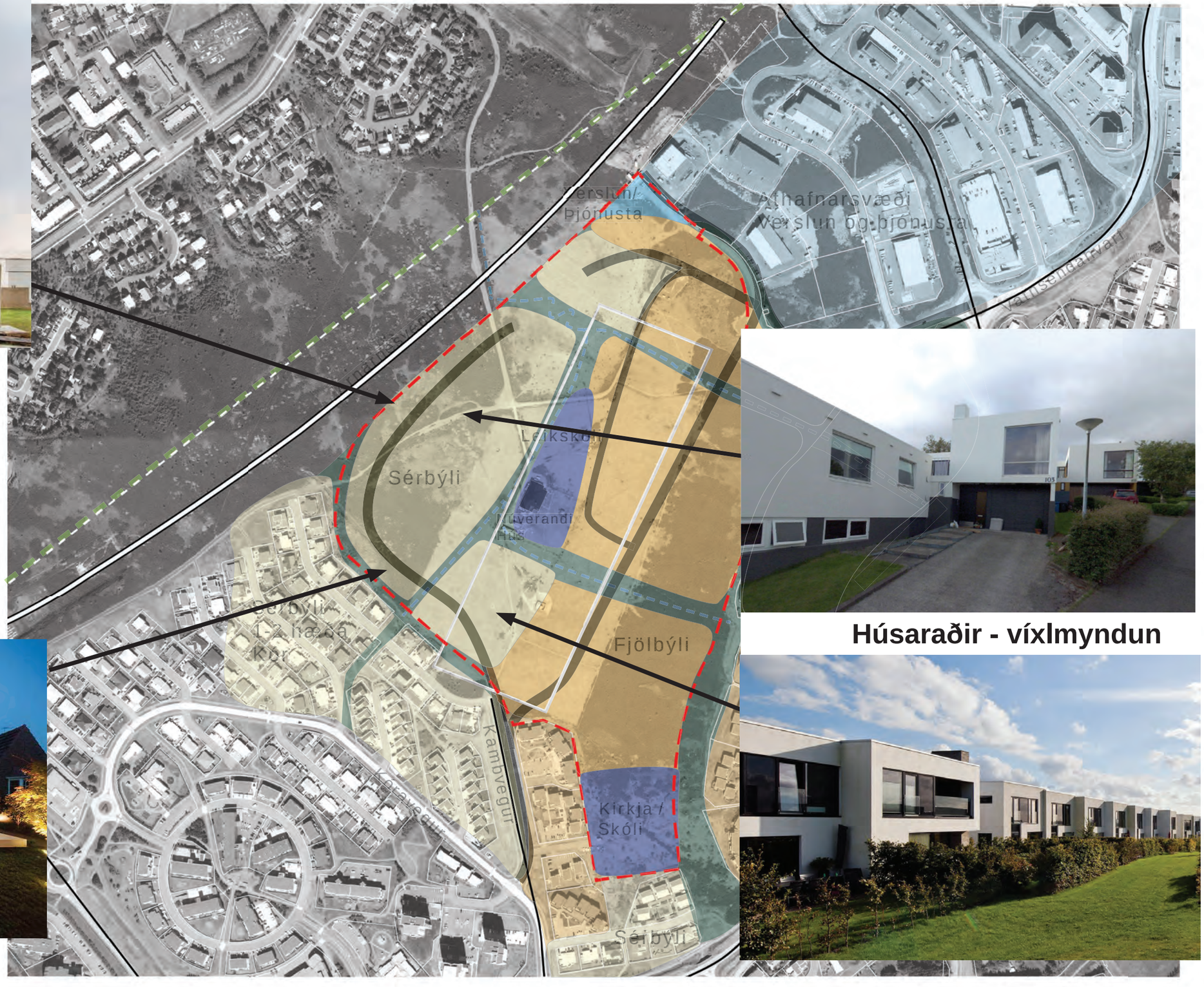



# Núverandi byggð í nágrenninu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Stallað hús með frábæru útsýni






Húsaraðir - víxlmyndun



Hús á litlum lóðum



# Sérbýli - Mögulegt útlit

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



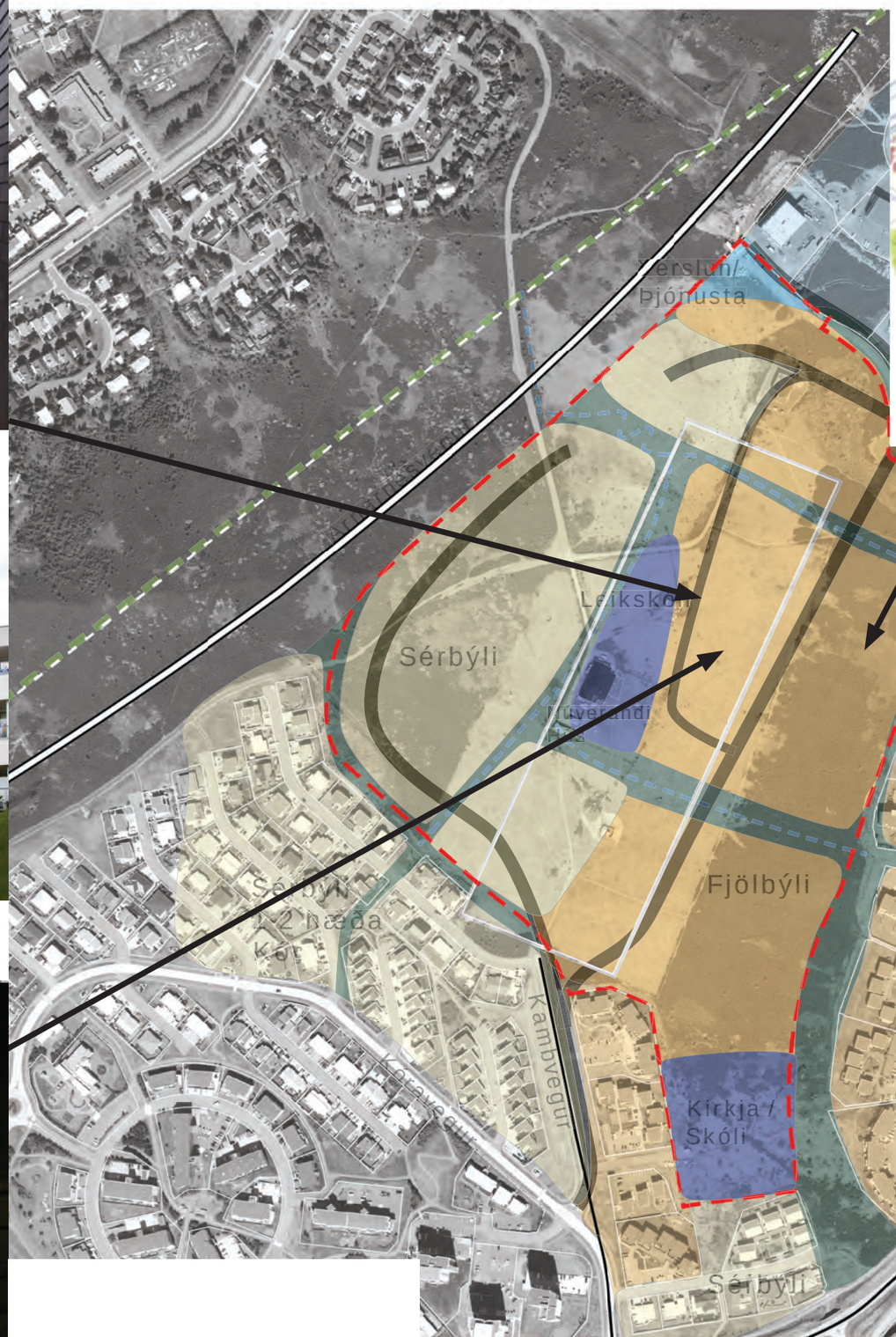
svæði á milli húsa



punkt hús / uppbrot á hliðum húsa



Þétt / Lágt - uppbrot í götumynd - skjólmyndun






Inngarðar - skjólmyndun



# Fjölbýli - Mögulegt útlit

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

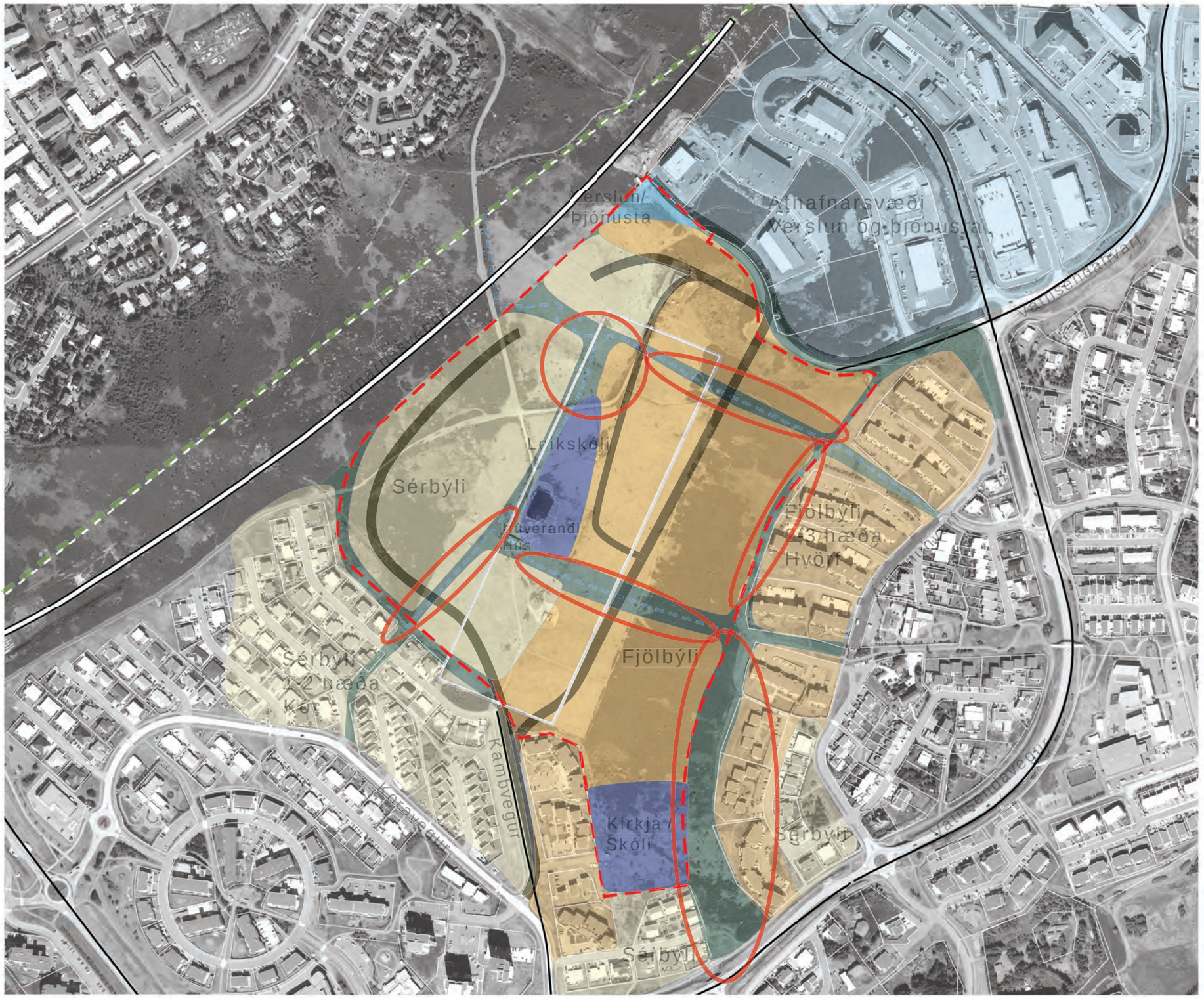
## Útvistasvæði

Margir möguleikar á frábærum útivistasvæðum, sem nýjir íbúar hverfisins geta nýtt sér. Einnig allir þeir sem búa nú þegar í kring.

t.d
- Hundgerði
- mismundandi leiksvæðum

Gæti verið haldin hugmyndasamkeppni þar sem nágrannar í kring geta sent inn tillögur að svæðum.

Huga þarf að gróðri og annarri landmótun.




# Útivistasvæði - Mögulegt útlit

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026