Nýtt deiliskipulag Vatnsendahvarfs

Tillaga febrúar 2023 ásamt fylgigögnum



Fylgiskjal 18

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Vatnsendahvarf deiliskipulag

Greinargerð – tillaga til auglýsingar



Uppfærð tillaga 20.02.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SAMÞYKKTIR

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

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá xx.xx.xxxx til og með xx.xx.xxxx með athugasemdafresti til xx.xx.xxxx.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2023.

_____

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og

skýringaruppdráttur uppfærðir 20.02.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR 2
1 Inngangur 4
1.1 Almennt 4
1.2 Deiliskipulag og gögn 4
1.3 Markmið skipulagsgerðar 6
2 Forsendur 8
2.1 Staðhættir og umhverfi 8
2.2 Veðurfar 8
2.3 Jarðfræði 8
2.4 Fuglalíf og gróðurfar 9
2.5 Minjar 10
2.6 Samgöngur 11
2.7 Hljóðvist 11
2.8 Veitur og lagnir 12
2.9 Hindranafletir flugvalla 12
2.10 Heimsmarkmið 13
3 Tengsl við aðrar áætlanir 14
3.1 Aðalskipulag 14
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir 18
3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022 18
4 Almennir skilmálar 20
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur 20
4.2 Áfangaskipting 26
4.3 Samgöngur 26
4.4 Hljóðvist 32
4.5 Almenningsrými 32
4.6 Gróður 39
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn 41
4.8 Grenndargámar 42
4.9 Dreifistöðvar rafmagns 43
4.10 Byggingar og lóðir 43
5 Sérákvæði: 50
5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun 50
5.2 Einbýlishús 52
5.3 Parhús 57
5.4 Raðhús 65
5.5 Klasahús 71
5.7 Fjölbýlishús 77
5.8 Leik- og grunnskóli 85
5.9 Búsetukjarni 87
5.10 Fjarskiptamastur og útsýnisreitur 88
5.11 Dreifistöðvar rafmagns 89
6 Samantekt umhverfisskýrslu 90
7 Skipulagsferli og samráð 92
7.1 Umsagnaraðilar 92
7.2 Þróun tillögu í samráðferli 93
8 Skipulagsuppdrættir 94

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1 Inngangur

1.1 Almennt

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt af bæjarstjórn í september 2021. Samhliða vinnu við gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til, m.a. til þess að bregðast við ábendingum og umsögnum sem bárust við forkynningu á deiliskipulagstillögunni.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Einnig er gert ráð fyrir opnu svæði, samfélagsþjónustu og heimild er fyrir verslun og þjónustu innan íbúðarreits. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulags Kópavogs og fellur m.a. að markmiðum um fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta.

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfs var auglýst í apríl 2021.

Samhliða gerð deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.

1.2 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:2.000, skýringaruppdrætti í mkv. 1:2.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.2.1 Fylgigögn

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

- *Umhverfismatsskýrsla, breyting á aðalskipulagi Kópavogs Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf deiliskipulag,* EFLA verkfræðistofa
- *Áhættumat vegna loftslagsbreytinga*, EFLA verkfræðistofa
- *Hljóðvistarútreikningar*, VSÓ ráðgjöf
- *Umferðagreining Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi,* minnisblað, VSÓ ráðgjöf
- *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar,* Náttúrufræðistofnun Íslands
- *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf,* EFLA verkfræðistofa
- *Mat á þjónusturýmd – Vatnsendahvarf*, minnisblað, VSÓ ráðgjöf
- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi*, Fornleifafræðistofan
- *Vatnsendahæð – ofanvatnslausnir, EFLA verkfræðistofa*
- *Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi Blátoppu,* Garðyrkjustjóri Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- *Húsakönnun Vatnsendahvarf*, Nordic office of Architecture

1.2.2 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu.

1.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga, viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

1.2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna tveggja til þriggja hæða.

1.2.5 Nýtingarhlutfall

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

1.2.6 Byggingaáform

Áður en aðalteikningar fjölbýlis- og klasahúsa eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

1.3 **Markmið skipulagsgerðar**

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið aðalskipulags Kópavogs. Með uppbyggingu í Vatnsendahvarfi er stutt við betri nýtingu á núverandi innviðum svo sem gatnakerfi, veitukerfi, og samfélagslegum innviðum og almannaþjónustu.

Á svæðinu er gert ráð fyrir sérbýli, einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum ásamt klasabyggingum og minni fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum auk kjallara. Alls er gert ráð fyrir um 500 íbúðareiningum á svæðinu.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi fyrir ólíka hópa.

Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð styðja við frekari uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Í hverfinu og við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir leik- og gunnskóla, verslunar- og þjónustusvæði og opnu svæði. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum og er áætlað hlutfall íbúða í fjölbýli 60-70% og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

Skjal sótt af 'dddddddddd' dags: 25.10.2026

2 Forsendur

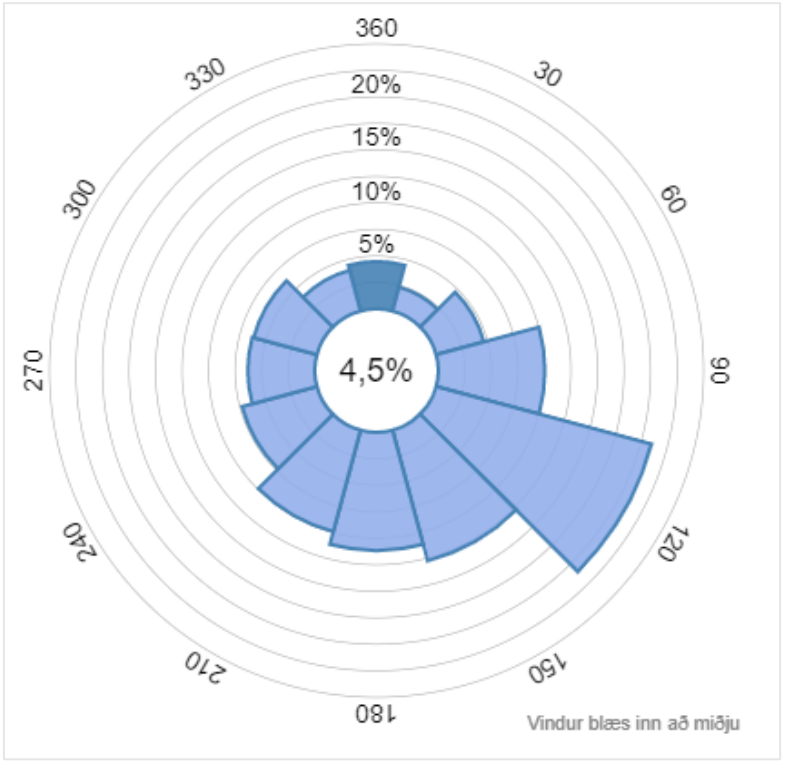
2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 29 ha og liggur að mörkum Reykjavíkur, Kórahverfis og Hvörfum í Vatnsenda. Vatnendahvarfið liggur hæst 146 m.y.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er að mestu aflíðandi og nær óbyggt, utan fjarskiptamastra og tilheyrandi mannvirkja. Hluti eldri mannvirkja á svæðinu s.s. gamla útvarpshúsið, hafa vikið á undanförnum misserum. Eftir stendur ein bygging sem hýsir starfsemi Mílu, gert er ráð fyrir að hún víki samhliða uppbyggingu á svæðinu.

Í nálægð við skipulagssvæðið er að finna margvíslega þjónustu og samfélagslega innviði, þar má nefna íþróttasvæði Kórsins, útvistarsvæði við Elliðavatn, Guðmundarlund og fjölbreytta verslun og þjónustu s.s. dagvöruverslanir, apótek, bakarí , kaffihús og líkamsræktarstöðvar.

2.2 Veðurfar

Skipulagssvæðið er mjög berskjaldað fyrir veðri og vindum þar sem það er staðsett í mikilli hæð yfir sjávarmáli eða 146 m.y.s. Ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar áttir eins og sjá má á meðfylgjandi vindrós.



Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. Heimild: Veðurstofa Íslands.

2.3 Jarðfræði

Samhliða skipulagsvinnunni var unnin jarðtækniskýrsla af verkfræðistofunni EFLU, *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf,* þar er gerð grein fyrir jarðtæknilegum aðstæðum og hönnunarforsendum. Í skýrslunni kemur m.a. fram að aðstæður á svæðinu séu fremur einsleitar hvað varðar jarðlagaskipan. Þéttur jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

innan svæðisins en ofan á honum er misþykkt lag af lífrænni fokmold. Þéttur jökulruðningur kann að torvelda innsig yfirborðsvatns á svæðinu sem hefur afgerandi áhrif á notkun svokallaðra blágrænna ofanvatnslausna.

2.4 Fuglalíf og gróðurfar

Fyrir liggur úttekt á fuglalífi og gróðurfari á Vatnsendahæð *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar* unnin af Náttúrufræðistofnun Íslands. Tún og alaskalúpína þekja svæðið að stórum hluta. Framkvæmdir munu hafa varanleg áhrif á vistgerðir mýrlendis, mólendis og graslendis. Fram kemur að blátoppa, grasategund, er í mestri hættu, en blátoppa er friðuð planta sbr. viðauka 1 um friðun æðaplanta, mosa og fléttna auglýst þann 18. nóvember 2021. Samkvæmt úttektinni er fuglalíf á svæðinu fábreytt, helst er að finna þúfutittlinga og hrossagauka sem almennt finnast í lúpínubreiðum. Allar tegundir á svæðinu eru algengar á landsvísu. Í úttektinni eru lögð til svæði sem hvatt er til verndunar á sbr. meðfylgjandi mynd.



Blátoppa (fremst á mynd) er friðuð grastegund. Mynd og heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar".

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Fundarstaður blátoppu og tillögur að verndun gróðurfláka samkvæmt úttekt. Heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar“.

2.5 **Minjar**

Innan skipulagssvæðisins er að finna minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda og eru þær staðsettar við Álfkonuhvarf. Um svæðið liggur einnig gömul þjóðleið, merkt á deiliskipulagsuppdrætti, ásamt ýmsum herminjum. Nánar er gert grein fyrir minjum í fornleiðaskráningu.

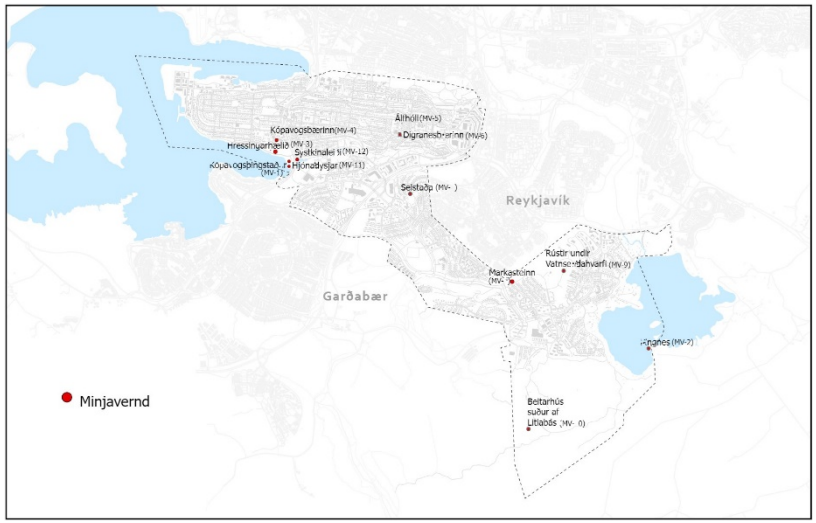


Ljósmynd af rúst, líklega beitarhús. Mynd: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi.

Á Vatnsendahæð hefur um áratugaskeið verið aðstaða fyrir útsendingar og fjarskipti sem mun víkja fyrir íbúðarbyggð. Efst á hæðinni stóð Útvarpsstöð Íslands, byggingin var rifin veturinn 2021-2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.

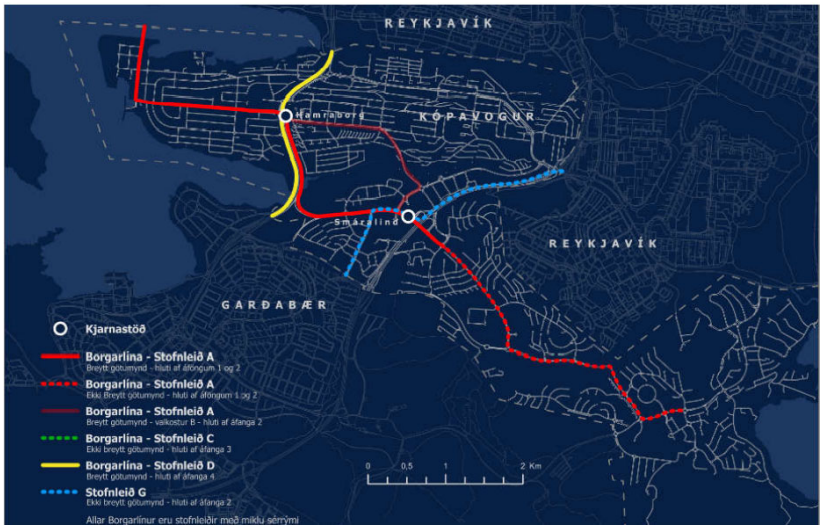


Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

2.6 Samgöngur

Akstursaðkoma að svæðinu í dag er um Útvarpsstöðvarveg frá Reykjavík og upp á Vatnsendahæð þar sem Útvarpsstöðin var staðsett. Tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, um Kambaveg og Turnahvarf. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi fyrir þriðja áfanga Arnarnesvegar mun vegurinn liggja norðan við svæðið og er ráðgert að vegtenging verði frá Vatnsendavegi inn á nýjan Arnarnesveg.

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu á Höfuðborgarsvæðinu er gert ráð fyrir því að í fyrstu lotu Borgarlínunnar, árið 2025, gangi leiðir frá miðborg Reykjavíkur að Vatnsenda annarsvegar og Egilshöll hins vegar. Hluti skipulagssvæðis er innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá fyrirhugaðri endastöð Borgarlínu í Vatnsenda. Strætóleiðir ganga eftir Vatnsendavegi og Rjúpnavegi.



Fyrirhuguð lega og kjarnastöðvar Borgarlínu í Kópavogi. Hluti skipulagssvæðisins er innan 10 mínútna göngufjarlægð frá endastöð Borgarlínu við Vatnsenda. Heimild: Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

2.7 Hljóðvist

Fyrirhugaður þriðji áfangi Arnarnesvegar norðanvestan við skipulagssvæðis mun hafa áhrif á hljóðvist á svæðinu. Í deiliskipulagi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Arnarnesvegar er gert ráð fyrir lágum hljóðvegg eða hljóðmön milli nýs stofnstígs og vegar m.a. til þess að tryggja að hljóðstig fara ekki yfir viðmiðunarmörk.



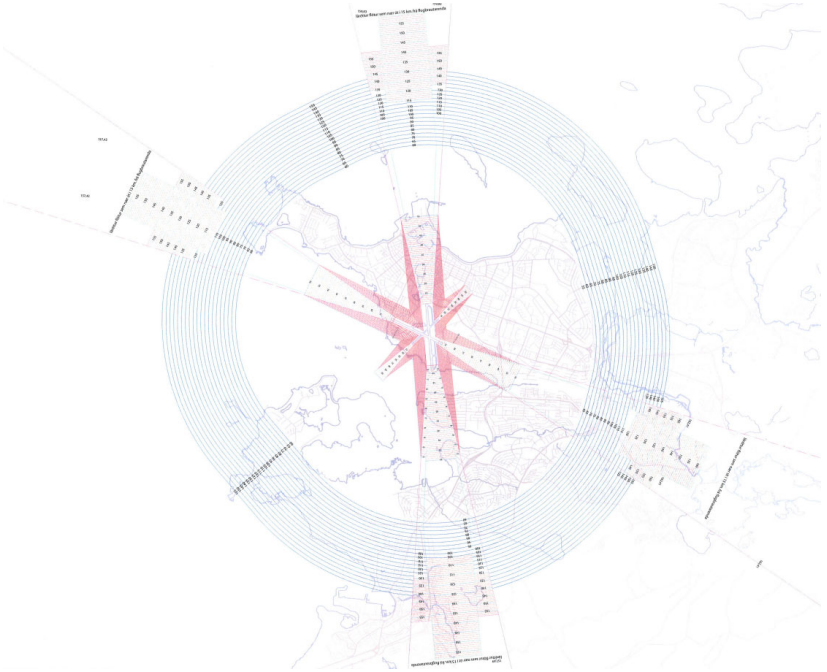
Yfirlitsmynd sýnir hljóðstig í 2m hæð yfir vegstæði Arnarnesvegar og Breiðholtsbrautar með tilkomu Arnarnesvegar. Gert er ráð fyrir lágri hljóðmön (1m) milli vegar og byggðar svo hljóðstig fari niður fyrir viðmiðunarmörk í hinni nýju byggð. Heimild: Geinargerð með skipulagi Arnarnesvegar, 3. Áfangi, frá Rjúpnavegi í Kópavogi að Breiðholtsbraut í Reykjavíkd, EFLA 2022.

2.8 Veitur og lagnir

Engar meginlagnir fráveitu eða vatnsveitu liggja um svæðið. Samráð skal haft við Veitur um veitukerfi, lagnir og staðsetningu spennistöðva.

2.9 Hindranafletir flugvalla

Hindranafletir Reykjavíkurflugvallar ná að hluta yfir land Kópavogsbæjar og er skipulagssvæðið innan hallandi hindranaflata flugvallarins. Engar byggingar né mannvirki, þ.m.t. byggingarkranar mega fara upp fyrir hindranafleti nema með samþykki samgöngustofu sbr. ákvæði loftferðalaga. Hafa skal samráð við Samgöngustofu/Isavia um hindranalýsingu bygginga og innviða og byggingarkrana á framkvæmdatíma.



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

Yfirlitsuppdráttur skilgreindra hindranasvæða Reykjavíkurflugvallar. Heimild: https://www.samgongustofa.is/um/frettir/flugfrettir/nr/364

2.10 Heimsmarkmið

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu í aðalskipulagi m.a. um byggð, umhverfi og samfélag.

Helstu heimsmarkmið sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs eru:

- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
    - 11.1 – húsnæði á viðráðanlegu verði
    - 11.2 – sjálfbær samgöngutæki og betri almenningssamgöngur
    - 11.3 – aukin þátttaka almennings í skipulagsmálum
    - 11.4 – sókn til verndar náttúru- og menningararfleifð
    - 11.7 – örugg og aðgengileg græn svæði
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum
    - 13. Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga
- 15. Líf á landi
    - Stuðlað að sjálfbærri nýtingu og verndun vistkerfa

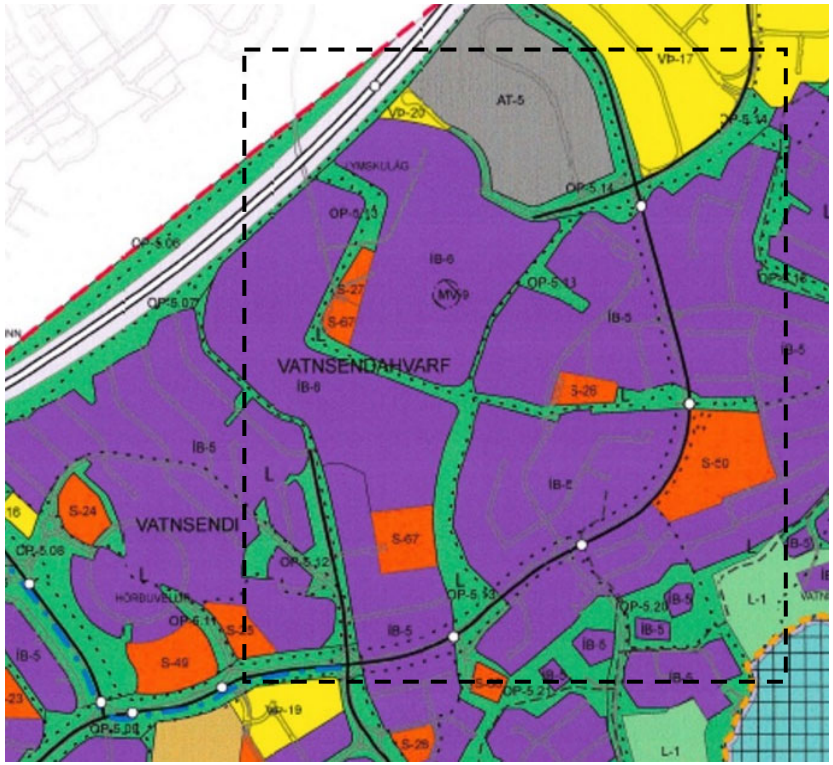
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

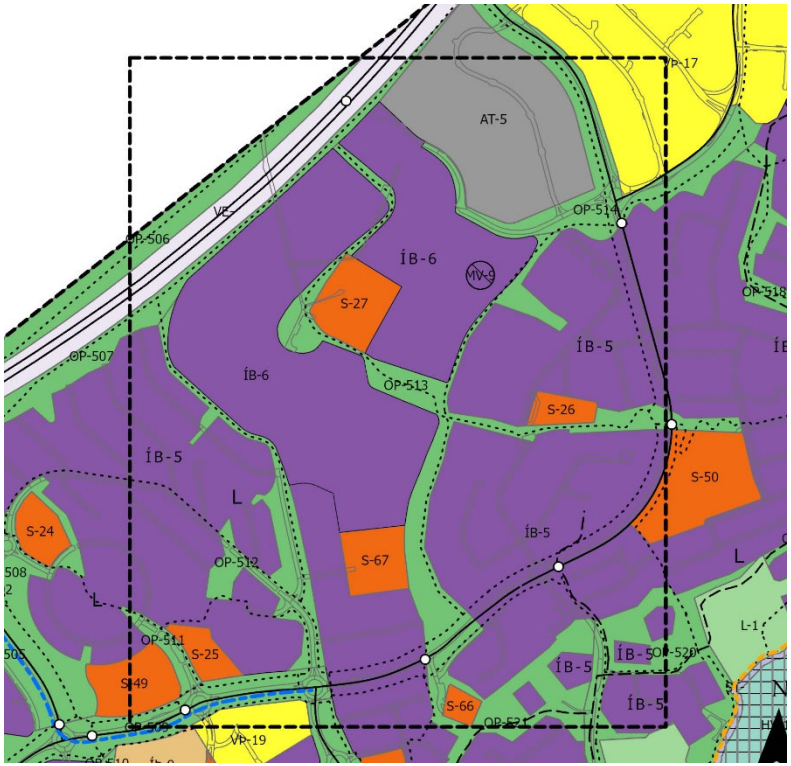
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Meginmarkmið breytingarinnar er að auka gæði íbúðabyggðar og grænna svæða í Vatnsendahvarfi /Vatnsendahæð. Eftirtaldar breytingar eru gerðar:

- verslunar- og þjónustureitur VÞ-20 fellur niður og svæðið verður hluti af ÍB-6
- samfélagsreitir efst á Vatnsendahæð nr. S-27 og S-67 endurskilgreindir (stækkaður, færður til) merktir S-27
- opið svæði OP-5.13 lögun reits endurskilgreind og aðlöguð að stígatengingum/jarðbrú yfir nýjan Arnanesveg
- íbúðarsvæði ÍB-6 aðlagað að breytingum
- göngu- og hjólaleið uppfærð
- staðsetning á minjaverndarsvæði MV- 9 leiðrétt



Staðsetning skipulagssvæðisins á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisuppdrætti skv. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Landnotkun og nýting svæðisins skv. tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi

MERKING	HEITI SVÆÐIS	SKIPULAGSÁKVÆÐI
Íb-6	Vatnsendi Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð)	Í Vatnsendahvarfi (á Vatnsendahæð) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Á svæði ÍB-6 er gert ráð fyrir: • Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 300 byggðar (eða bygging hafin) árið 2030 og/eða allt hverfið uppbyggt á þeim tíma. • Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. • Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara. • Einbýli-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara. • Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70% og • Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40% • Gera skal ráð fyrir sambýli. Það skal útfæra nánar í deiliskipulagi. Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti. Staðsetning hefur verið lagfærð á uppdrætti. Á Vatnsendahæðinni stóð gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda. Þar er nú gert ráð fyrir útsýnis- og upplýsingareit. Útfærist nánar í deiliskipulagi. Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi miðju hverfisins, á lóðum við græna geirann sunnan við skólann. Um þessar lóðir skal setja skilmála í deiliskipulagi. Um leik- og grunnskóla, sjá umfjöllun um S-27 í töflu 6-2. Yfirliti yfir leikskóla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

		Á svæðinu hefur blátoppa fundist sem er grastegund á válista Náttúrufræðistofnunar sem tegund í nokkurri hættu. Hún er nú friðuð skv. auglýsingu nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Unnið skal að verndun/varðveislu blátoppu samkvæmt tillögu Kópavogsbæjar með vísan til ábendinga Náttúrufræðistofnunar Íslands. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Úttekt á fuglalífi hefur leitt í ljós að það er fábreytt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 24 ha.
S-27	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla eða samþættum leik- og grunnskóla fyrir yngri deildir í Vatnsendahvarfi. Auk þess er áætlað að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Stærð: um 1,3 ha.
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Gert er ráð fyrir hundagerði, útvistar- og leiksvæði, upplýsingaskilti auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Stærð um 7 ha.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru m.a. sett fram markmið með nýrri byggð. Þar segir:

“*Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og vistvænna (orkusparandi) byggingarefna. Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

Lögð er áhersla á breyttar ferðavenjur, góðar almenningssamgöngur, strætó og Borgarlínu samhliða þéttingu byggðar. Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum."

Í sameiginlegri umhverfismatsskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi svæðisins kemur m.a. fram að breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs. Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Nærliggjandi íbúðahverfi eru fullbyggð og er byggð á deiliskipulagssvæðinu eðlilegt framhald af aðliggjandi byggð. Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Vatnsendi-norðursvæði, staðfest 26.07.2002
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), staðfest 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, staðfest 13.05.2008.
- Arnarnesvegur – 3. áfangi – frá Rjúpnavegi að Breiðholtsbraut, staðfest 07.07.2022

Samhliða gerð deiliskipulags eru gerðar breytingar á afmörkun nærliggjandi deiliskipulagsáætlana eftir þörfum, er það m.a. vegna vegtenginga og uppbyggingar.

3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022

Húsnæðisáætlun Kópavogs er heildstæð áætlun varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu. Húsnæðisáætlun sveitarfélagsins er unnin í samvinnu við Húsnæðis og mannvirkjastofnun og var samþykkt í bæjarstjórn 27.9.2022. Í húsnæðisáætluninni er gert ráð fyrir að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús en einnig er gert ráð fyrir uppbygginu blandaðrar byggðar í m.a. í Vatnsendahvarfi og Vatnsendahlíð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Horft yfir skipulagssvæðið til norðausturs, sérbýlishús í forgrunn, útivistar og útsýnisreitur á háholtinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingareitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

Uppbygging í Vatnsendahvarfi er í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð. Rík áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Áhersla er á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri lágreistri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum. Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Byggðin er blanda af tveggja til þriggja hæða íbúðarhúsum sem samanstendur af sérbýlishúsum, klasahúsum og fjölbýlishúsum. Sérbýli koma í framhaldi af öðru sérbýli og eru í góðu samræmi við nærliggjandi byggð. Fjölbýlishús upp á hæðinni eru lágreist og mynda umgjörð um sameiginlega inngarða. Uppbrotin klasabyggð í austurhlíð Vatnsendahvarfs skal aðlöguð að landhalla. Kvöð er um atvinnustarfsemi, t.d. hárgreiðslustofu, kaffihús eða veitingastað á lóð miðsvæðis í góðum tengslum við grænan geira. Búsetukjarni, útsýnisreitur og leik- og grunnskóli eru staðsett miðsvæðis í tengslum við grænan geira og almenningssvæði.



Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.

Skjal sótt af 'Ooooooooo' dags: 25.10 2026



Sérbýlishús, einbýlishús, parhús og raðhús, eru almennt 2 hæðir í samræmi við nærliggjandi byggð. Heimilt er að hafa þaksvalir ofan á fyrstu hæð og kjallara þar sem því er viðkomið í samræmi við sérákvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



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

Skjal sótt af '000000000', dags: 25.10.2026



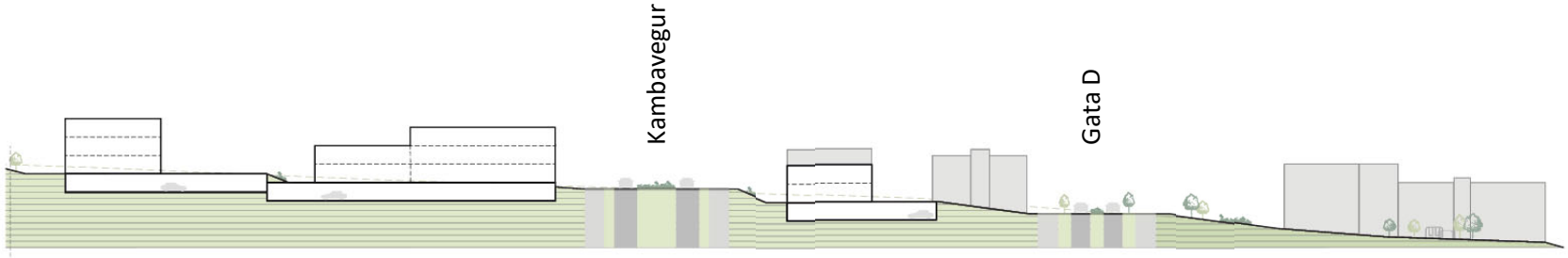
Byggð er aðlöguð að landhalla. Í grænum geira er gert ráð fyrir svæði sem nýtist m.a. sem sleðabrekka þegar snjór liggur yfir jörð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

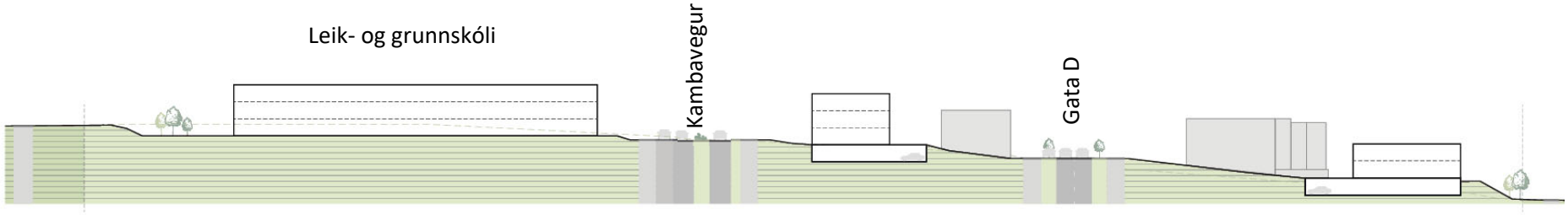


Á Kambavegi er gert ráð fyrir upphækkuðum gönguþverunum með breyttu yfirborðsefni og miðeyju. Er það liður í því að draga úr umferðahraða og auka öryggi gangandi vegfarenda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



DD



EE



Fjölbýlishús eru lágreist. Staðsetning byggingarreita tekur mið af afstöðu til sólar og ríkjandi vindátta. Heimilt er að hafa þaksvalir þar sem því er viðkomið í samræmi við sérákvæði. Íbúðir njóta sameiginlegra inngarða og fjöldi íbúða nýtur útsýnis og nálægðar við græn opin svæði og almenningsrými.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.2 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum, áfangar eru ekki sérstaklega skilgreindir í deiliskipulagi en byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis. Stefnt er að því að um 300 íbúðir verði byggðar (eða bygging hafin) árið 2030 og/eða allt hverfið verði fullbyggt á þeim tíma.

4.3 Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Nýtt gatnakerfi tengist núverandi kerfi á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, um Kambaveg og Turnahvarf. Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.

4.3.1 Gatnakerfi

Kambavegur tengist og er nú skilgreindur sem safngata í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum s.s. þrengingum, upphækkuðum gönguþverunum, miðeyjum og hliðrun Kambavegar, á miðeyjum skal notast við lágvaxinn gróður sem hamlar ekki sýn ökumanna né dregur úr öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Við gönguþveranir skal vera góð lýsing. Sterkari eða annað hitastig á lýsingu við þveranir en í nánasta umhverfi vekur athygli á gönguþveruninni og gerir þann sem gengur yfir sýnilegri.



Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og upphækkaðar gönguþveranir.

Á Kambavegi er ráðlagður hámarkshraði 40 km/klst. en gert er ráð fyrir að hámarkshraði verði lækkaður niður í 30 km/klst. fyrir framan leik- og grunnskóla. Aðrar götur eru flokkaðar sem safngötur og húsagötur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Almennur hraði í öðrum safngötum en Kambavegi og húsagötum er 30 km/klst. óháð umferðamagni. Heimilt er að lækka hraða í húsagötum eftir því sem við á.



Skýringarmynd, flokkun gatna og leiðbeinandi hármarkshraði.

4.3.2 Stígakerfi

Þétt stígakerfi liggur um svæðið og tengir saman uppbyggingu og opin svæði innan svæðisins og við nærliggjandi stígakerfi. Ytra stígakerfið tengist m.a. nálægum útivistarsvæðum, s.s. við Elliðavatn. Nýr stofnstígur, með aðgreindum hjóla- og göngustíg, er norðvestan við svæðið meðfram Arnarnesvegi. Gert er ráð fyrir nýrri göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveg sem tengir svæðið m.a. stærra stígakerfi höfuðborgarsvæðisins. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri en 5%. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt vera 2,25-2,5 m samsíða húsagötum en a.mk. 3 m í grænum geirum og meðfram Kambavegi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

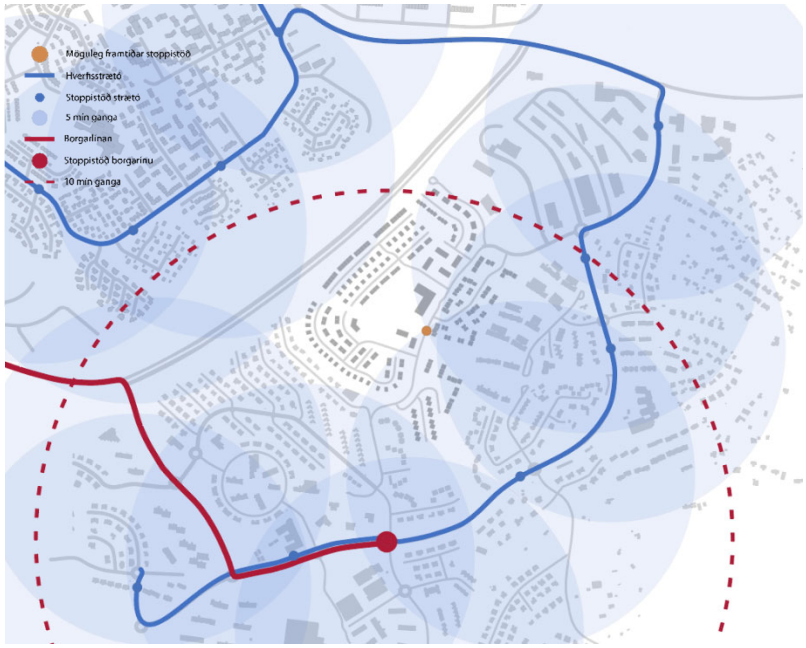


Horft yfir skipulagssvæðið austurs, fyrirhugaður Arnarnesvegur og samgöngustígur í forgrunn. Í deiliskipulagi Arnarnesvegar er gert ráð fyrir hljóðmön/hljóðvegg milli Arnarnesvegar og samgöngustígs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.3.3 Almenningssamgöngur

Stór hluti þéttustu byggðar hverfisins er í innan við 5 mínútna göngufjarlægð frá stöðvum almenningssamganga, við Vatnsendaveg og Rjúpnaveg. Fyrirhugað er að stofnleið Borgarlínu aki frá miðbæ Reykjavíkur og hafi endastöð í Vatnsenda, mun það koma til með að auka gæði almenningssamgangna til og frá Vatnsenda til muna.



Skýringarmynd, almenningssamgöngur og upptökusvæði stoppistöðva. 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.

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

Gert er ráð fyrir að almenningssamgöngur geti ekið eftir Kambavegi og gert er ráð fyrir biðstöð á Kambavegi þar sem opið svæði þverar veginn í tengslum við leik- og grunnskóla, útivistarsvæði og atvinnustarfsemi. Biðstöðvar, biðskýli og stígar að biðstöðvum almenningssamgangna skulu vera aðgengileg, uppfylla viðmið um algilda hönnun utandyra og viðmið Strætó fyrir biðstöðvar.

4.3.4 Deilibílar og örferðamáti

Í bæjarlandi skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir deilibíla með tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla. Ekki eru settir skilmálar um deilihjól og aðra örferðamáta en mælst er til þess að við hönnun almennings- og göturýma verði tekið tillit til aukinnar notkunar örferðamáta s.s. stæði.

4.3.5 Bílastæði

Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026



Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.

Fjöldi bílastæða:

- Sérbýli – gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á innan lóðar. Bílskúr er valkvæður í sérbýlishúsum.
- Fjölbýli og klasabyggð – gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m^2 og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m^2. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum eftir aðstæðum.
- Leik- og grunnskóli – gera skal ráð fyrir allt að 52 bílastæðum á lóð.
- Verslun og þjónusta – miða skal við 1 stæði á hverja 100 m^2.
- Búsetukjarni – gera skal ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og bílastæðum utanhúss. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við eitt stæði á hverja íbúð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust. Í bæjarlandi er gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur og enda botnlanga, þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Að jafnaði skal ekki vera með fleiri en 5 bílastæði í samfelldri röð, þegar um er að ræða samsíða bílastæði í bæjarlandi, án þess að til komi uppbrot t.d. með gróðri. Einnig skal tryggja að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða sem merktur er fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir sleppistæðum samsíða Kambavegi við leik- og grunnskóla.

4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Almennings hjólastæði, skulu vera við götur/stíga í tengslum við opin svæði, dvalar- og leiksvæði og boltavelli í almenningsrýmum og nálægt biðskýlum almenningsvagna. Mælst er til að a.m.k. verði gert ráð fyrir einu hjólaskýli með góðri aðstöðu s.s. hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum, skal það staðsett í tengslum við opið svæði/útivistarsvæði á holtinu eða í nálægð við stofnstíg hjólaleiða. Í atvinnuhúsnæði er hvatt til þess að gera ráð fyrir sturtum og búningsaðstöðu starfsmanna. Hjólageymslur skulu vera hluti af sérhverju húsi/byggingu eða tengd bílageymslum bygginga. Heimilt er að leysa hjólastæði með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð. Hjólaskýli skulu staðasett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



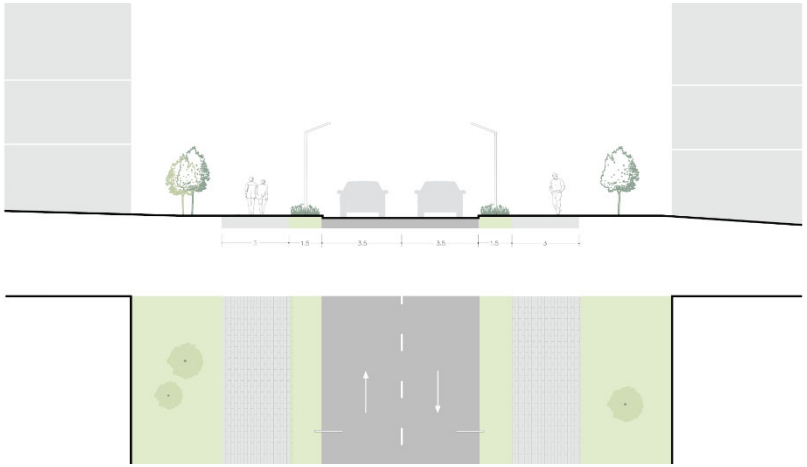
Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða.

Fjöldi hjólastæða:

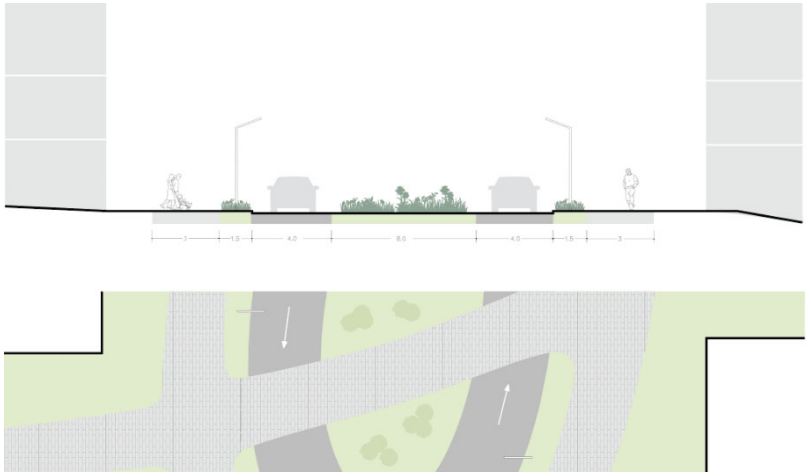
- Íbúðir – gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum á hverja íbúðareiningu. Í fjölbýlishúsum og klasabyggð skal gera ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Leik- og grunnskóli – gera skal ráð fyrir 30-60 hjólastæðum á hverja 100 nemendur og 0,5 hjólastæði per á starfsmann. Gera skal ráð fyrir að 25% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 75% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Verslun og þjónusta – gera skal ráð fyrir að lágmarki 2-3 stæði á hverja 100 m^2. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

4.3.7 Kennisnið gatna

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

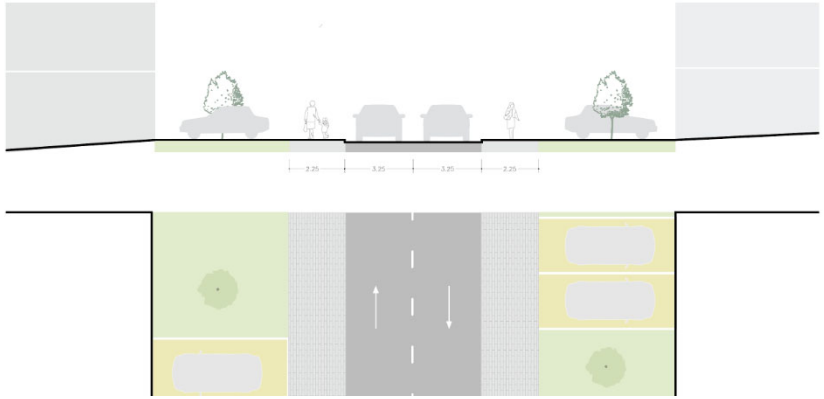


Kennisnið, Kambavegur safngata. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.

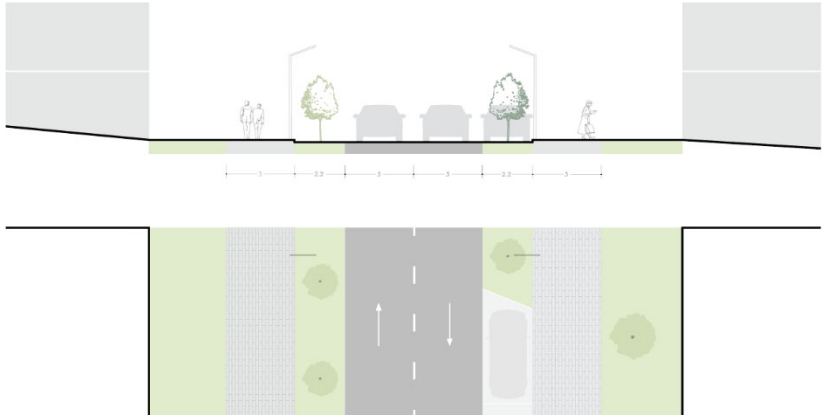


Kennisnið, Kambavegur safngata. Gönguþverun og miðeyja með lágvöxnum gróðri.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



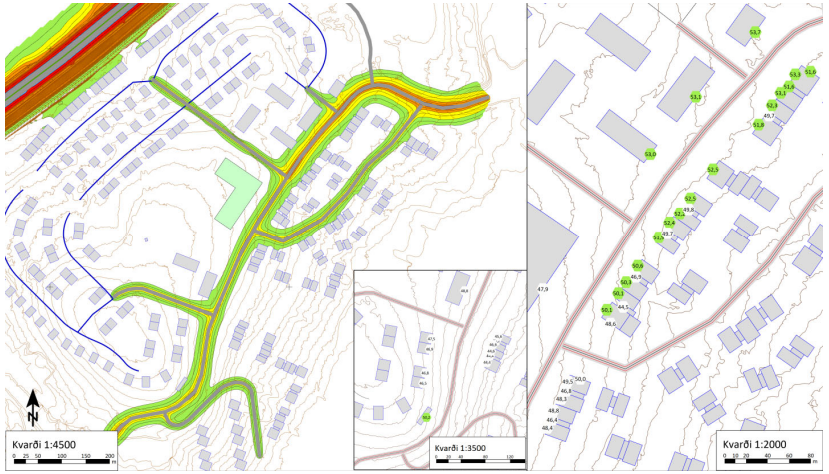
Kennisnið, húsagata. Gert er ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu.



Kennisnið, aðrar safngötur. Í safngötu er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum öðrum hvorum megin við götu og göngustíg beggja vegna. Bílastæðum skal hliðrað til þess að draga úr umferðahraða og notast skal við gegndræpt yfirborðefni.

4.4 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist íbúða og dvalarsvæða sbr. reglugerð þar um. Fyrir liggur hljóðskýrsla samhliða vinnu við þriðja áfanga Arnarnesvegar og hljóðvistargreining fyrir fyrirhugaða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Niðurstöður hljóðvistargreiningar sýna að öll gildi eru undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða miðað við þær forsendur sem liggja að baki deiliskipulaginu. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á.



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

4.5 Almenningsrými

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrýmum með aðlaðandi dvalar-og leiksvæðum fyrir íbúa og gesti. Þau eru:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

- Grænn geiri
- Sleðabrekka
- Útsýnisreitur og kennileiti
- Leik- og hreyfisvæði
- Hundagerði
- Minjar



Dæmi um útfærslur á almenningsrýmum. Við hönnun almenningsrýma er hvatt til þess að horfa til fjölbreyttrar notkunar svæða á ólíkum árstíðum, s.s. sleðabrekku, skautasvell, hundagerði, leik-, hreyfi- og dvalarsvæðum.

4.5.1 Grænir geirar og opin svæði

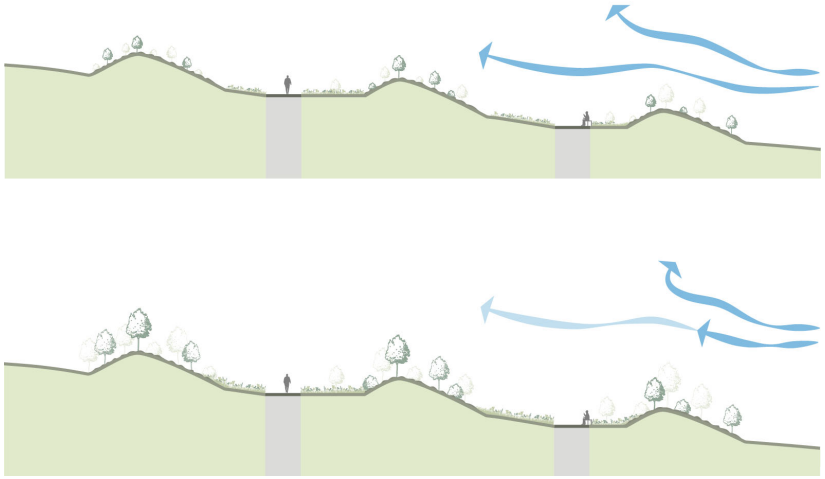
Í aðalskipulagi er afmarkaður grænn geiri og opin svæði sem tengjast nýrri byggð. Græni geirinn liggur í gegnum svæðið, frá suðaustri til norðvesturs og tengist útivistar og útsýnisreit á háholtinu þar sem gamla útvarpsstöðin stóð áður. Núverandi gróður/náttúra fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum með aðlaðandi götugögnum, s.s. bekkjum og ruslafötum í tengslum við grænan geira. Huga skal að skjólmyndun við dvalarsvæði.



Skýringarmynd sýnir opin svæði og græna geira. Minjar eru auðkenndar með rauðum hring í austurhlíðum Vatnsendahvarfs.

Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.

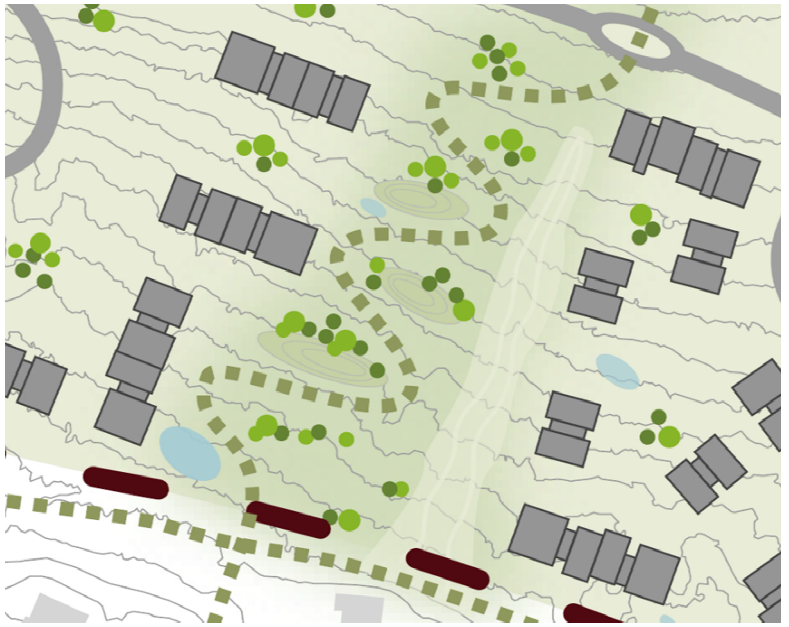
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Skýringarmynd sýnir dæmi um notkun gróðurs og landmótunar til skjólmyndunar. Stígur í grænum geira.

4.5.2 Sleðabrekka

Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal gera ráð fyrir sleðabrekku í grænum geira. Við útfærslu á sleðabrekku skal huga að öryggi notenda og tryggja viðeigandi fjarlægð milli landmótunar til skjólmyndunar, ofanvatnslausna og sleðabrekku. sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.



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

4.5.3 Útsýnisreitur og kennileiti

Fjarskiptamastur á háholtinu verði kennileiti nýrrar byggðar og hefur skýrskotun í fjarskiptasögu og starfsemi á árum áður á Vatnsendahæð. Gengið skal snyrtilega frá umhverfi og umgjörð fjarskiptamasturs svo það verði hverfinu öllu til sóma. Tryggja skal öryggi gesta og gangandi umhverfis mastrið. Heimilt er að nýta fjarskiptamastur undir fjarskiptabúnað og heimilt er að reisa aðstöðubyggingu fyrir fjarskiptaþjónustu við fjarskiptamastur í samræmi við sérskilmála.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Skýringarmynd, gert er ráð fyrir útvistarsvæði á háholtinu, fjarskiptamastri, hundagerði og minningarreit um fjarskiptasögu á Vatnsendahvarfi sem fléttast inn í byggð og grænan geira.



Skýringarmynd, af háholtinu er víðsýnt m.a. yfir Faxaflóa og að Esjunni til vesturs, yfir Elliðavatn og Bláfjöll til austurs og Keli til suðausturs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Fjarskiptamastur, útsýnis- og minningarreitur um fjarskiptasögu, fléttast saman við grænan geira og hundagerði á háholtinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Dæmi um mögulega útfærslu á útsýnis- og minningarreit á háholtinu, fjölbreytt útsýni er af Vatnsendahæð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.5.4 Leik- og hreyfisvæði

Leik- og hreyfisvæði fléttast inn í græna geirann. Nýr leik- og grunnskóli er fyrirhugaður í deiliskipulagi og er hann staðsettur í góðum tengslum við græna geirann miðsvæðis í hverfinu. Utan opnunartíma er gert ráð fyrir að leiksvæði við samþættan leik- og grunnskóla sé opið til almennrar notkunar. Gert er ráð fyrir boltavelli í tengslum við græna geirann og sleðabrekku í austari hluta hans. Auk þessara leiksvæða skal gera ráð fyrir leiksvæðum á lóðum fjölbýlishúsa og klasabyggðar.



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

4.5.5 Hundagerði

Gert er ráð fyrir afgirtu hundasvæði, u.þ.b 1.000 m^2 að stærð, í tengslum við græna geirann. Gera skal ráð fyrir girðingu utan um svæðið. Heimilt er að hleypa hundum lausum innan svæðisins. Innan svæðisins skal m.a. gera ráð fyrir bekkjum og ruslafötum. Nánari útfærsla og hönnun skal fara fram við hönnun opinna svæða. Á svæðinu skal vera upplýsingaskilti um umgengi og hegðun hundaeiganda á svæðinu.

4.5.6 Minjar

Minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi, staðsettar við Álfkonuhvarf. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda. Minjar verða hluti af dvalarsvæði á skipulagssvæðinu, gert er ráð fyrir að minjar verði varðveittar og merktar og tengi þannig saman sögu svæðisins og nýja íbúðabyggð. Minjar eru merktar inná uppdrátt. Varðveita skal minjar og merkja á framkvæmdartíma og tryggja að minjar verði ekki fyrir raski.

4.6 **Gróður**

Gerð var úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulagsins. Þar kom fram að skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu og skógarkerfli en einnig sé þar að finna blátoppu sem er á lista yfir friðaðar tegundir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Í skipulagsvinnunni hafa verið skoðaðir nánar möguleikar á að varðveita vaxtarsvæði blátoppu, bæði innan svæðisins á opnum svæðum og utan deiliskipulagssvæðisins. Það telst fremur óraunhæft að blátoppa eða annar gróður í Vatnsendahvarfi geti verið óhreyfður meðan á framkvæmdum á svæðinu stendur. Jafnvel þó einhverjar plöntur séu á skikum sem fyrirhuguð eru að verði opin svæði, þá eiga þau líka eftir að raskast á byggingartíma. Um opnu svæðin eru grafnar lagnir, gerðir stígar og land mótað vegna ofanvatnslausna.

Til að varðveita blátoppu sem finnst á svæðinu verður hún tekin upp með góðum hnausum og færð af svæðinu. Lagt er til að hluta plantnanna verði komið fyrir í beðum til geymslu en hluta þeirra plantað út á opin svæði bæjarins sem eru sem næst kjöraðstæðum blátoppunnar. Það gæti t.d. verið á Vatnsendaheiði og í Rjúpnahæð, þar sem lúpína er ekki að taka yfir gróðurlendi, í trjásafninu í Meltungu, austast í Fossvogsdal eða „villtum“ hluta Kópavogsdals. Jafnvel á friðlýstu svæðunum við Víghól eða á Borgarholti, en á því síðarnefnda er blátoppu þegar að finna og mætti e.t.v. fjölga. Þetta yrði gert í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands. Að nokkrum árum liðnum þegar byggingarframkvæmdir á Vatnsendahvarfi eru á lokastigi og farið er að vinna að frágangi opinna svæða, mætti skoða hvort þar væri heppilegt svæði fyrir endurkomu blátoppunnar. Hafa skal samráð og leita umsagnar til Umhverfisstofnun um færslu á blátoppu.

Alaskalúpína og skógarkerfill eru skilgreind sem framandi ágeng tegund í íslensku vistkerfi og því æskilegt að hefta útbreiðslu þeirra sem þar sem fyrir er annar gróður. Reiknað er með að lúpína og skógarkerfill hverfi á öllu svæðinu vegna uppbyggingar og landmótunar og uppgræðslu.

Almennt er hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga og er gerð krafa um trjágróður fyrir framan sérbýlishús.

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8 m. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

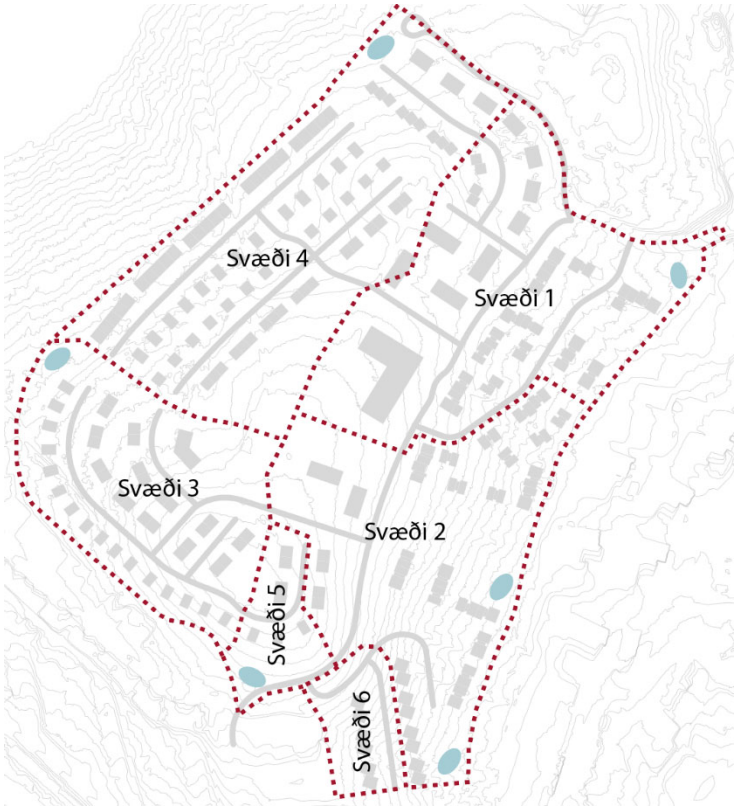
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnum fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum þurfa íbúar sjálfir að sjá um þann búnað sem þarft til þess að tengja lagnakerfi í kjallara sérbýlishúss. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgir.

Jarðvegurinn á svæðinu er mjög þéttur og hefur litla lekt, sem gerir það að verkum að hann tekur hægt við ofanvatni. Vegna þessa hentar svæðið illa til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum og því er ekki unnt að nota hefðbundnar blágrænar ofanvatnslausnir eins og víða er gert í dag.

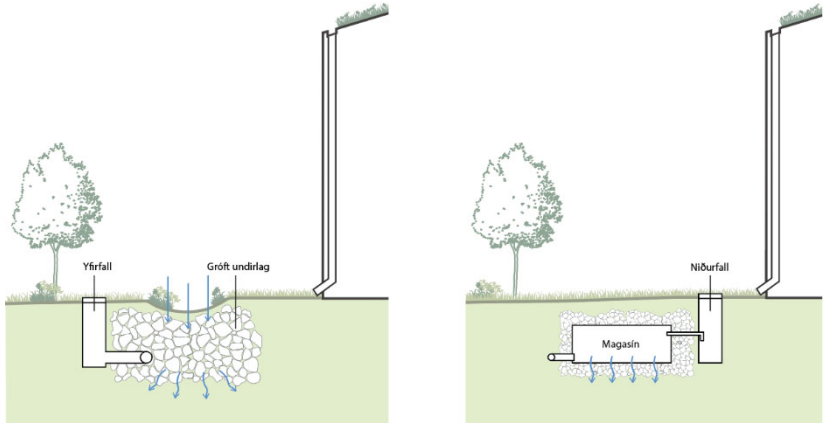
Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stígum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. miðlunarlóni eða settjörn. Búast má við að eitthvert set falli út í efstu tjörnunum og rétt að huga að aðgengi að þeim vegna hreinsunar. Einnig má búast við að tjarnirnar tengist með læk og vatnsfarvegi og þurfi að vera nægjanlega stórar til að ná að miðla hámarksrennsli frá svæðinu. Við endanlega hönnun getur staðsetning, lega og stærð tjarna breyst verulega og þær fengið samfelldan vatnsfarveg sín á milli. Auk þess að settjarnir gegni hlutverki við að hreinsa og tefja ofanvatn gegna þær einnig því hlutverki að fegra og auðga umhverfið og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Þar sem ekki er unnt að koma fyrir settjörnum má notast við aðrar s.s. mismunandi tegundir magasína eftir því hvað hentar hverju svæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skýringarmynd, skipting skipulagssvæðis m.t.t. miðlunar ofanvatns. 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 um slíkar lausnir eru ofanvatnslautir og regnbeð. Einnig er unnt að notast við lokaðar lausnir s.s. brunn sem gegnir þá hlutverki innsitrunar og temprunar í einu annars vegar eða hins vegar brunn sem eingöngu gegnir hlutverki temprunar. Kvöð er um miðlunarrými innan hverrar lóðar. Gera skal ráð fyrir því að hver einbýlishúsalóð hafi a.m.k. 1,5 m^3 miðlunarrými innan sinnar lóðar. Fyrir fjölbýlishúsalóðir þarf að skoða í hverju tilfelli fyrir sig umfang og aðstæður innan hverrar lóðar. Sýna skal útfærslu temprunarlausna innan lóða á lóðarblöðum.



Skýringarmynd dæmi um temprunarlausnir innan lóða, t.v. ofanvatnslaut/regnbeð og t.h. brunnur.

Hvatt er til þess að nota gróðurþök á sérbýli og kvöð er um gróðurþök á fjölbýlishúsum í samræmi við sérskilmála.

4.8 Grenndargámar

Gert er ráð fyrir grenndargámum miðsvæðis á svæðinu. Staðsetning grenndargáma er merkt á deiliskipulagsuppdrátt. Hönnun og umgjörð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

grenndargáma skal falla vel að umhverfi sínu og tryggja skal góða aðkomu að grenndargámum.

4.9 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu dreifistöðva.

4.10 Byggingar og lóðir

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



Dæmi um form, útlit og efnisnotkun bygginga.

4.10.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni, en að lágmarki skal 25% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna. Viðmið fyrir litaval:



Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



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 samliða byggingarleyfisuppdráttum.

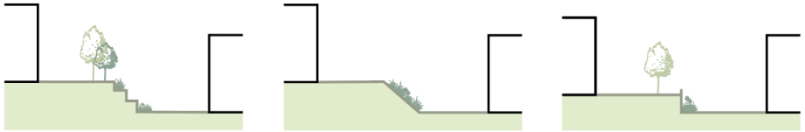
Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða 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.

Öll stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

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, flági 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.



Dæmi um mismunandi útfærslur sérnotareita fjölbýlishúsa og klasahúsa.

Skjal sótt af '000000000', dags: 25.10.2026

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.

Á lóðum fjölbýlishúsa er hvorki heimilt að koma fyrir smáhýsum, gróðurhúsum né öðrum mannvirkjum sem ekki koma fram á aðaluppdráttum.

4.10.6 Þakfom

Þakform skal vera flatt eða einhalla eða tvíhalla, valmaþök eru ekki heimil. Þakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.10.7 Þaksvalir

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

4.10.8 Svalir, svalagangar og útskot bygginga

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

4.10.9 Skilti

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

4.10.10 Lýsing

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

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

4.10.11 Gervihnattadiskar og fjarskiptabúnaður

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

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

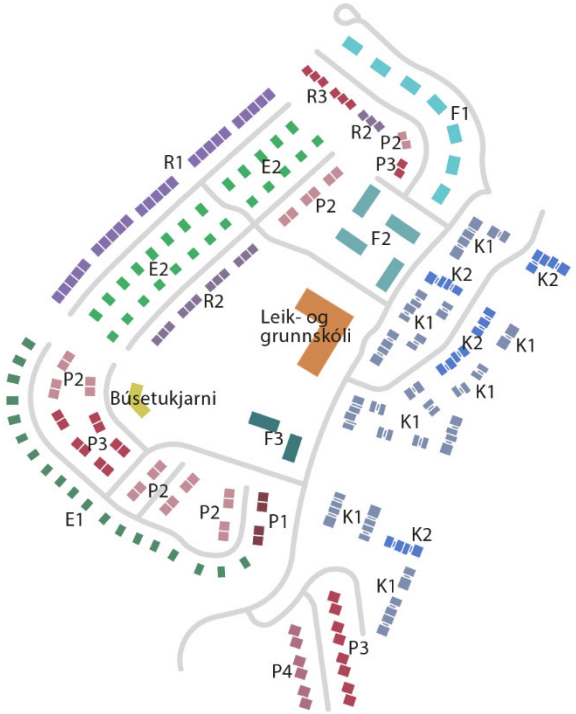
5 Sérákvæði:

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	10	20	Íbúðir
P-4	3	6	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	20	170	Íbúðir
K-2	5	71	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	

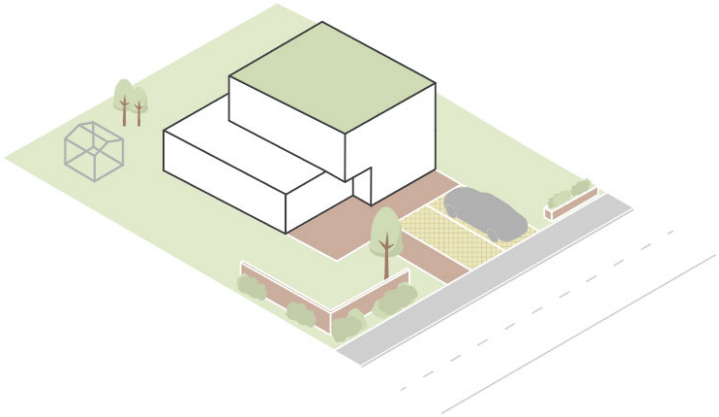
Búsetukjarni

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

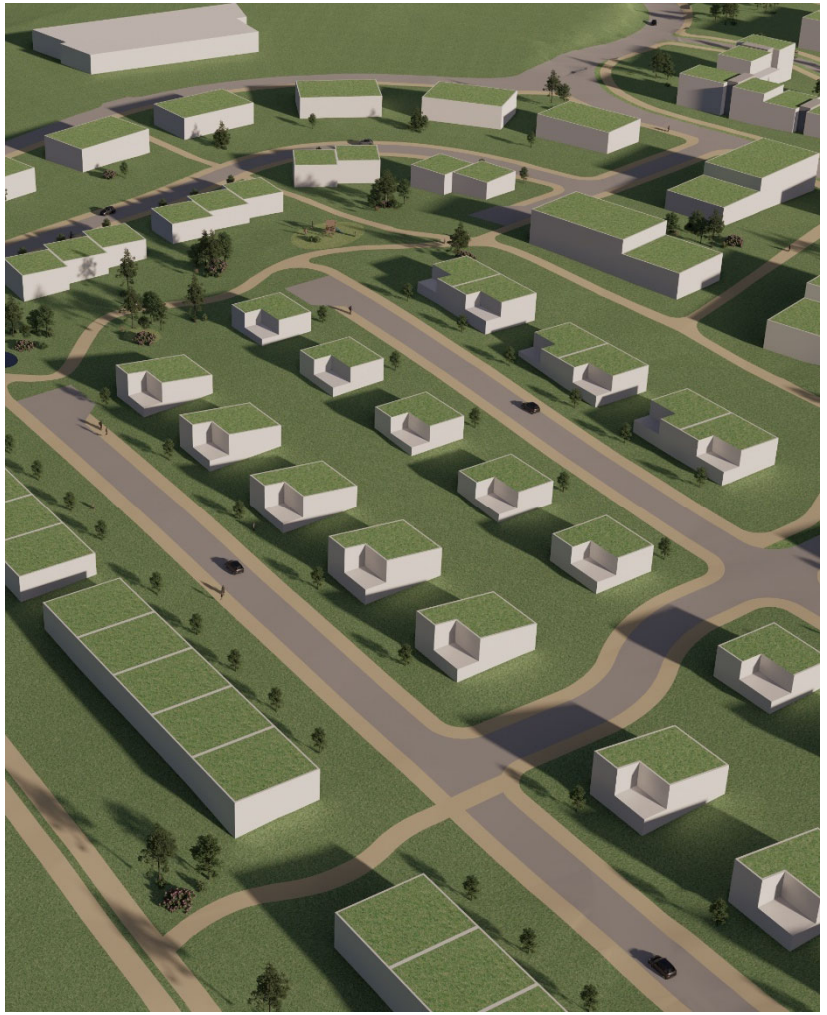


Dæmi um útfærslu einbýlishús á tveimur hæðum. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða, smáhýsi/gróðurhús í bakgarði og girðingar á hluta lóðarmarka með gróðri fyrir framan.

Einbýlishús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, byggingarlína er bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar.

Heimilt að hafa aukaíbúð með sér inngangi þar sem því er viðkomið, hámarksstærð aukaíbúðar er 50 m^2. Aukaíbúð skal vera leiguíbúð, þ.e. hluti af sömu fasteign, tilheyra 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.



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	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 44	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 46	600	185,44	1	0,49	2	5	297
GATA A 48	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 50	620	185,44	1	0,48	2	5	297
GATA A 52	600	185,44	1	0,49	2	5	297
GATA A 54	632	154	1	0,39	2	5	246
GATA A 56	594	154	1	0,41	2	5	246
GATA A 58	562	154	1	0,44	2	5	246
GATA A 60	532	154	1	0,46	2	5	246

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 62	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 64	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 33	770	185,44	1	0,39	2	5	297
GATA A 35	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 37	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 39	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 41	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 43	582	154	1	0,42	2	5	246
GATA A 45	595	154	1	0,41	2	5	246
GATA A 47	569	154	1	0,43	2	5	246

*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

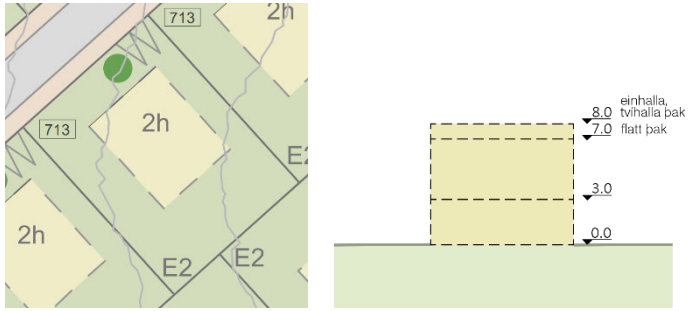
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 20	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 22	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 24	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 26	645	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 28	610	156	1	0,41	2	8	250
GATA B 30	737	185,44	1	0,40	2	8	297

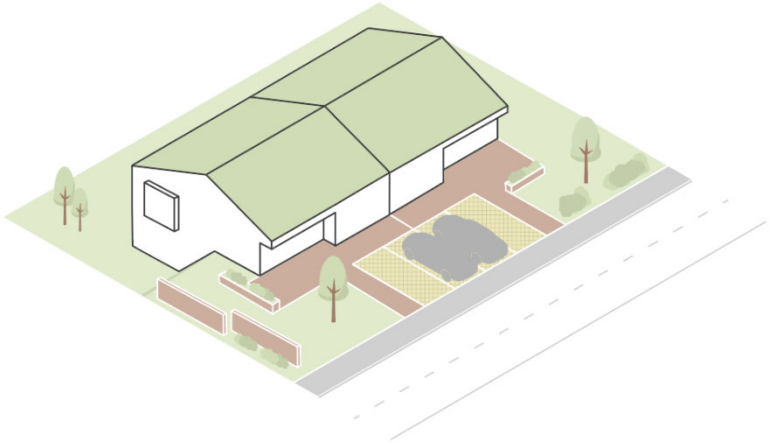
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 32	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 34	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 36	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 38	717	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 27	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 29	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 31	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 33	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 35	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 37	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 39	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 41	677	156	1	0,37	2	8	250
GATA B 43	880	185,44	1	0,34	2	8	297
GATA B 45	730	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 47	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 49	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 51	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 53	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 55	700	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 57	733	185,44	1	0,40	2	8	297

*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

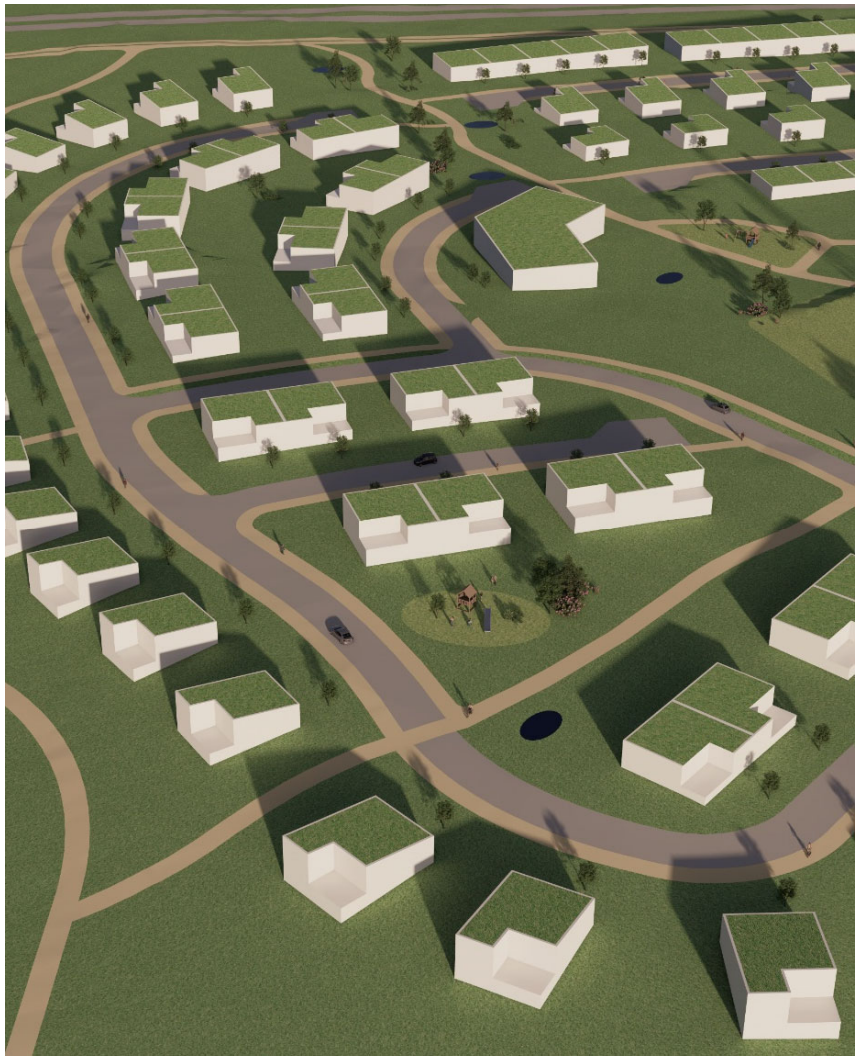
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.3 **Parhús**



Dæmi um útfærslu parhús aðlagaða 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.

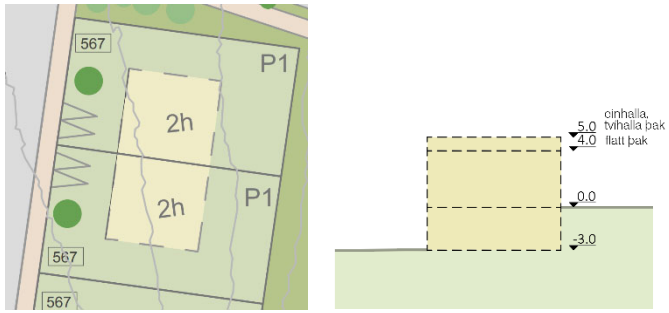


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

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	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 25	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 27	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 29	567	156	1	0,44	2	5	
GATA A 31	650	156	1	0,38	2	5	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.3.2 P-2, parhús 2 h.



Parhús P-2 eru tveggja hæð og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

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.

Parhús P-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á

Skilmálatafla P-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 1	536	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 3	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 5	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 7	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 9	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 11	495	156	1	0,50	2	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 13	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 15	540	156	1	0,46	2	8	250
GATA A 17	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 19	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 21	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 23	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 10	603	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 12	603	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 36	600	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 38	600	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 40	591	156	1	0,42	2	8	250
GATA A 42	591	156	1	0,42	2	8	250
GATA B 8	505	156	1	0,49	2	8	250
GATA B 10	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 12	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 14	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 16	464	156	1	0,54	2	8	250
GATA B 18	505	156	1	0,49	2	8	250
GATA C 11	472	126,5	1	0,43	2	8	202
GATA C 13	450	126,5	1	0,45	2	8	202

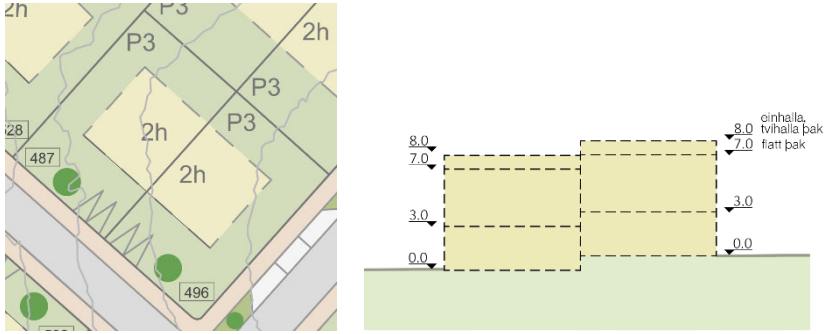
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 14	655	156	1	0,38	2	8	250
GATA A 16	556	156	1	0,45	2	8	250
GATA A 18	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 20	496	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 22	496	156	1	0,50	2	8	250

Skjal sótt af 0000000000, dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 24	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 26	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 28	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 30	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 32	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA C 7	513	126,5	1	0,39	2	8	202
GATA C 9	510	126,5	1	0,40	2	8	202
GATA E 14	655	195	1	0,48	2	8	312
GATA E 16	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 18	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 20	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 22	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 24	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 26	607	195	1	0,51	2	8	312
GATA E 28	855	195	1	0,36	2	8	312

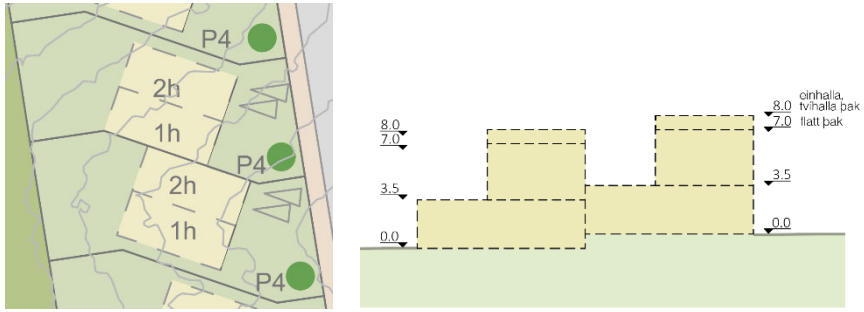
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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. Byggingareitur 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

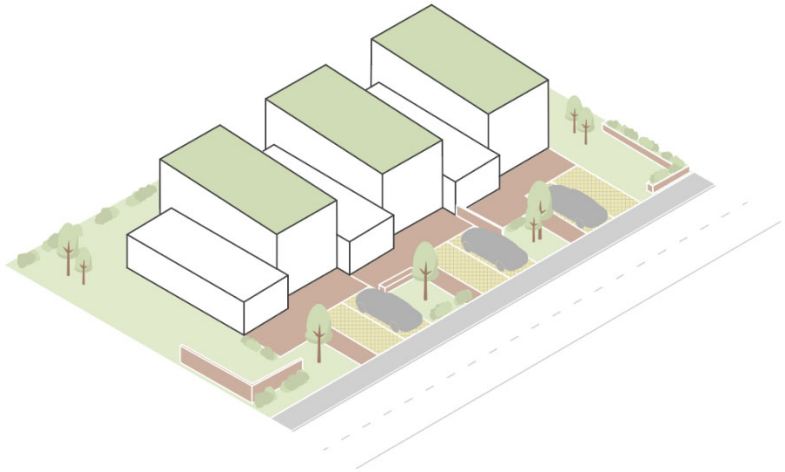
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA E 2	774	195	1	0,32	1,5	8	250
GATA E 4	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 6	607	195	1	0,41	1,5	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

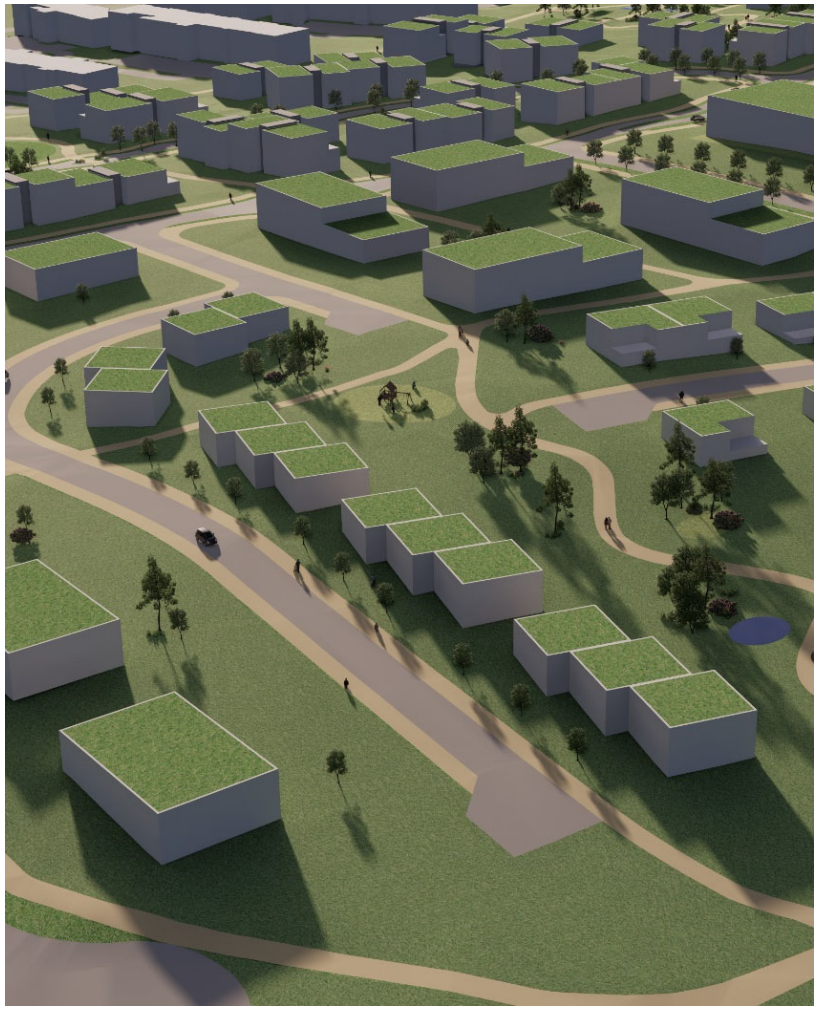
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.4 **Raðhús**



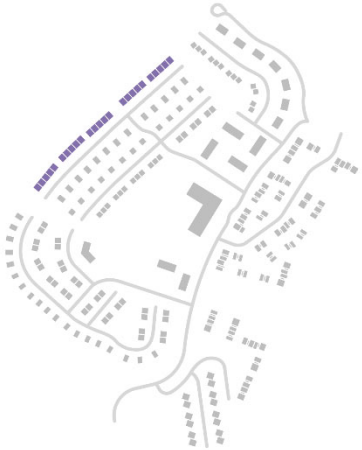
Dæmi um útfærslu tveggja hæða raðhús. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.

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.



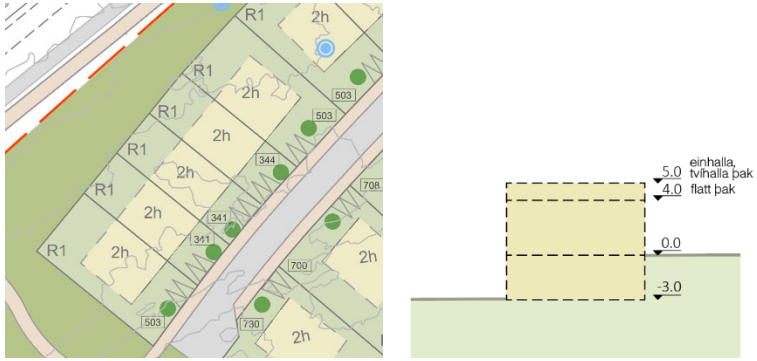
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

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	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 40	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 42	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 44	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 46	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 48	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 50	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 52	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 54	341	154	1	0,72	2	5	246

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 56	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 58	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 59	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 61	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 63	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 65	344	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 67	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 69	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 71	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 73	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 75	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 77	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 79	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 81	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 83	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 85	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 87	465	168	1	0,58	2	5	269

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

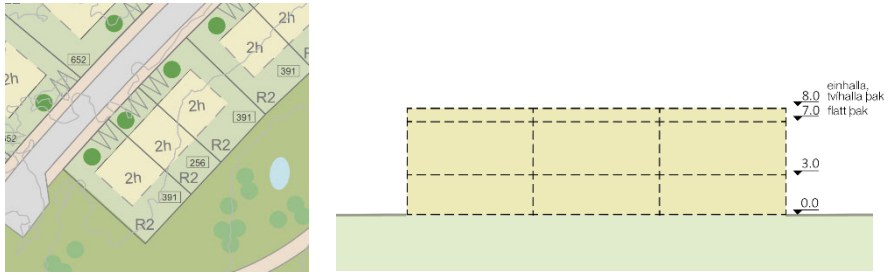
5.4.2 R-2, raðhús 2 h.

Raðhús R-2 eru tveggja hæða raðhús, heimilt er að hafa kjallara undir raðhúsum.



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	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 3	453	126,5	1	0,45	2	8	202
GATA B 5	253	115	1	0,73	2	8	184
GATA B 7	379	126,5	1	0,53	2	8	202
GATA B 9	379	126,5	1	0,53	2	8	202
GATA B 11	253	115	1	0,73	2	8	184
GATA B 13	384	126,5	1	0,53	2	8	202

Skjal sótt af 0000000000, dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 15	386	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 17	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 19	394	126,5	1	0,51	2	8	202
GATA B 21	391	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 23	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 25	453	126,5	1	0,45	2	8	202
GATA C 15	572	126,5	1	0,35	2	8	202
GATA C 17	326	115	1	0,56	2	8	184
GATA C 19	438	126,5	1	0,46	2	8	202

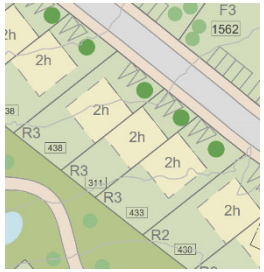
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

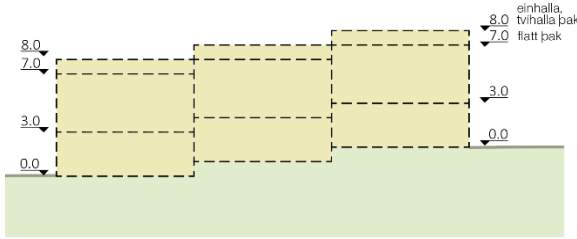
5.4.3 R-3, raðhús 2 h. aðlöguð að landi



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.





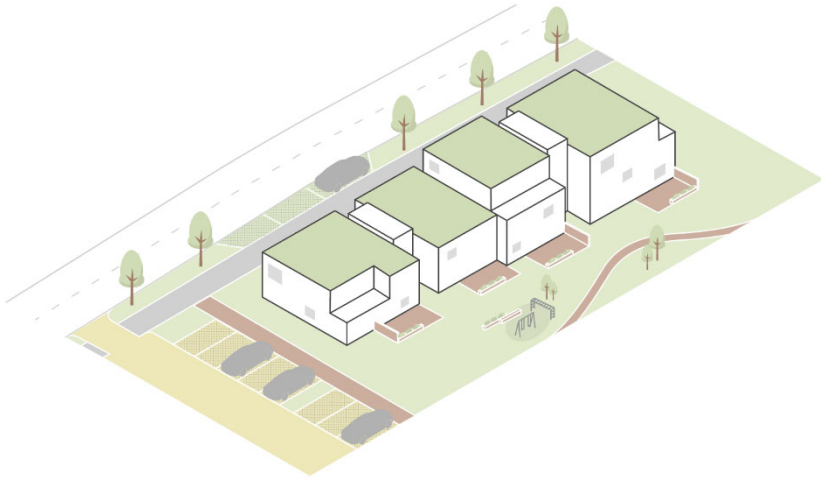
Skilmálateikning R-3, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagaður að götukóta.

Skilmálatafla R-3

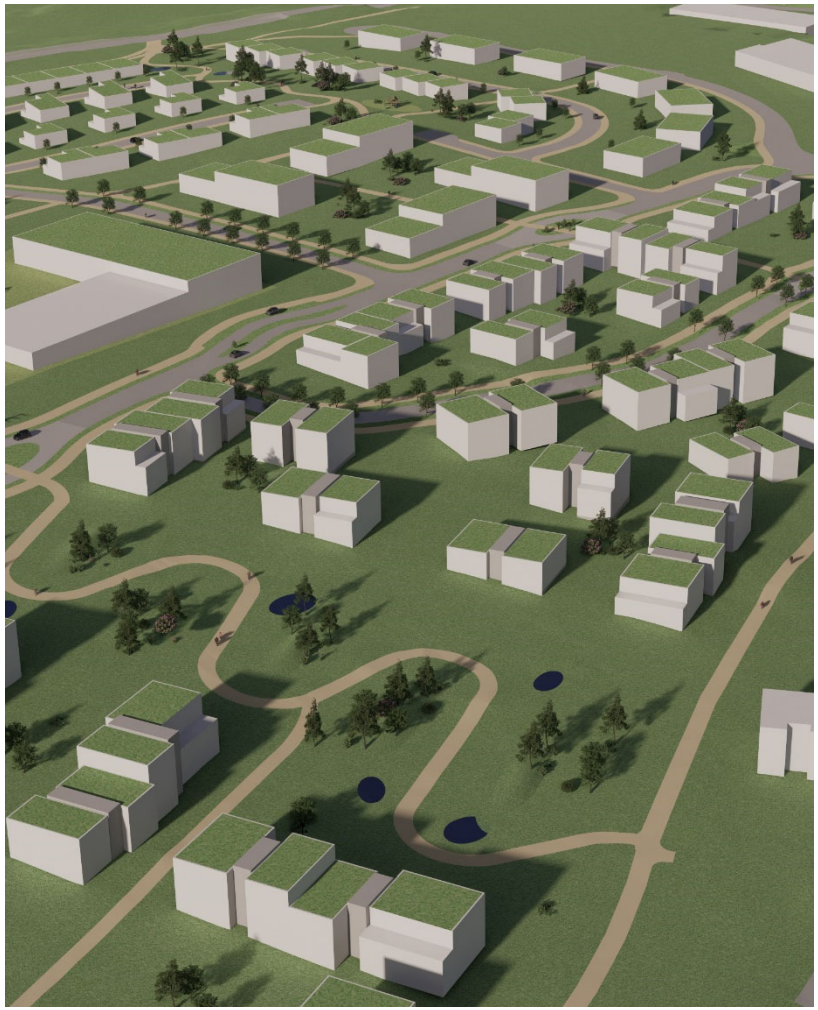
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA C 21	433	126,5	1	0,47	2	8	202
GATA C 23	311	115	1	0,59	2	8	184
GATA C 25	438	126,5	1	0,46	2	8	202
GATA C 27	438	126,5	1	0,46	2	8	202
GATA C 29	311	115	1	0,59	2	8	184
GATA C 31	433	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 uppfyrir byggingarreit.

Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllun lóðar til þess aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslum 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

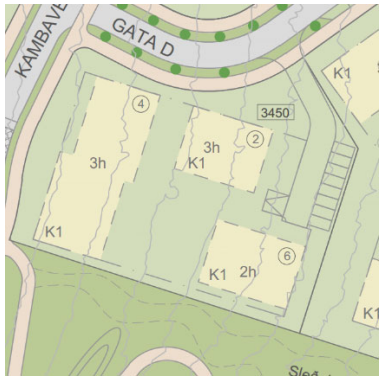
5.5.1 K-1 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari

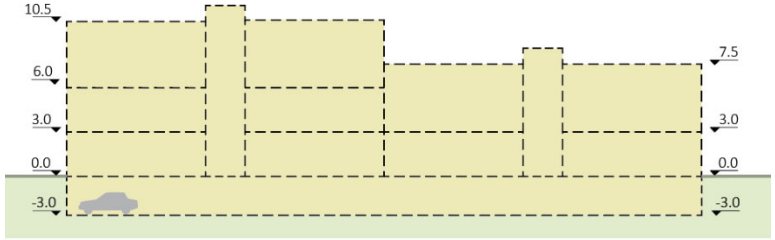
Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara.



Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða.

Klasahús K-1 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.





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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skilmálatafla K-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA D 2	K1	3450	285	22	3	10,5	684	2200	0,78	1,42
GATA D 4	K1		625		3	10,5	1500			
GATA D 6	K1		315		2	7,5	504			
GATA D 8	K1	5300	360	31	3	10,5	864	2700	0,66	1,17
GATA D 10	K1		285		3	10,5	684			
GATA D 12	K1		315		2	7,5	504			
GATA D 14	K1		724		2-3	10,5	1448			
GATA D 16	K2	6065	636	42	3	10,5	1526	3500	0,74	1,32
GATA D 18	K1		285		2	7,5	456			
GATA D 20	K1		285		2	7,5	456			
GATA D 22	K1		587		2	7,5	939			
GATA D 24	K2		465		3	10,5	1116			
GATA D 26	K2	3300	980	18	3	10,5	2352	1600	0,71	1,20
GATA D 1	K1	7284	315	49	2	7,5	504	4700	0,84	1,48
GATA D 3	K1		792		3	10,5	1901			
GATA D 5	K1		604		3	10,5	1450			
GATA D 7	K2		711		3	10,5	1706			
GATA D 9	K1		330		2	7,5	528			
GATA D 13	K1	4823	375	22	3	10,5	900	1700	0,51	0,86

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	HÚSTÝPA	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA D 15	K1		784		2-3	10,5	1568			
GATA E 1	K1	5555	620	24	2-3	10,5	1240	2100	0,45	0,82
GATA E 3	K1		620		2-3	10,5	1240			
GATA E 5	K2	6423	663	33	3	10,5	1591	2800	0,57	1,01
GATA E 7	K1		398		3	10,5	955			
GATA E 9	K1		694		2	7,5	1110			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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



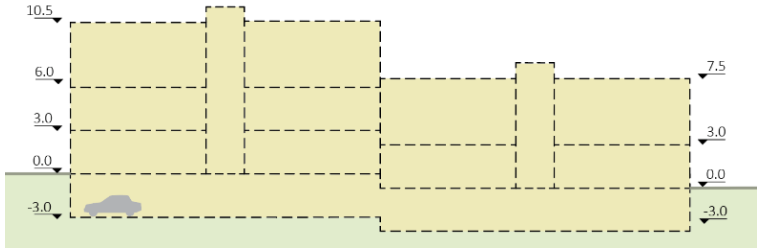
Klasahús K-2 eru tveggja til þriggja hæða, aðlöguð að landi.

Klasahús K-1 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.

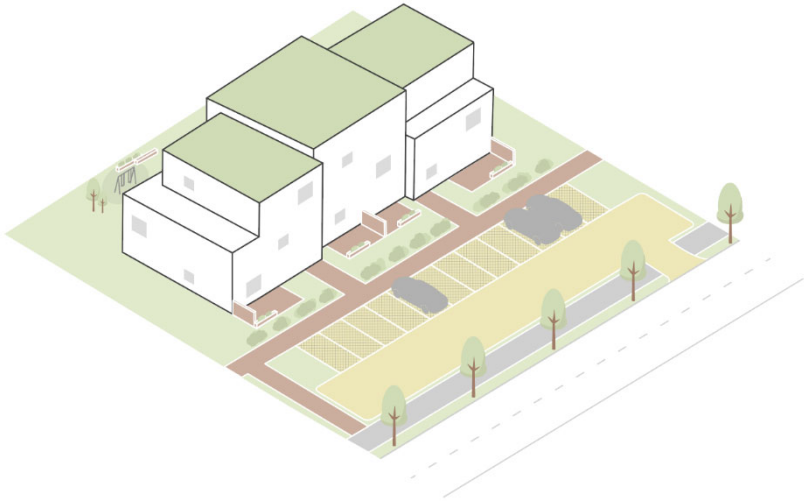




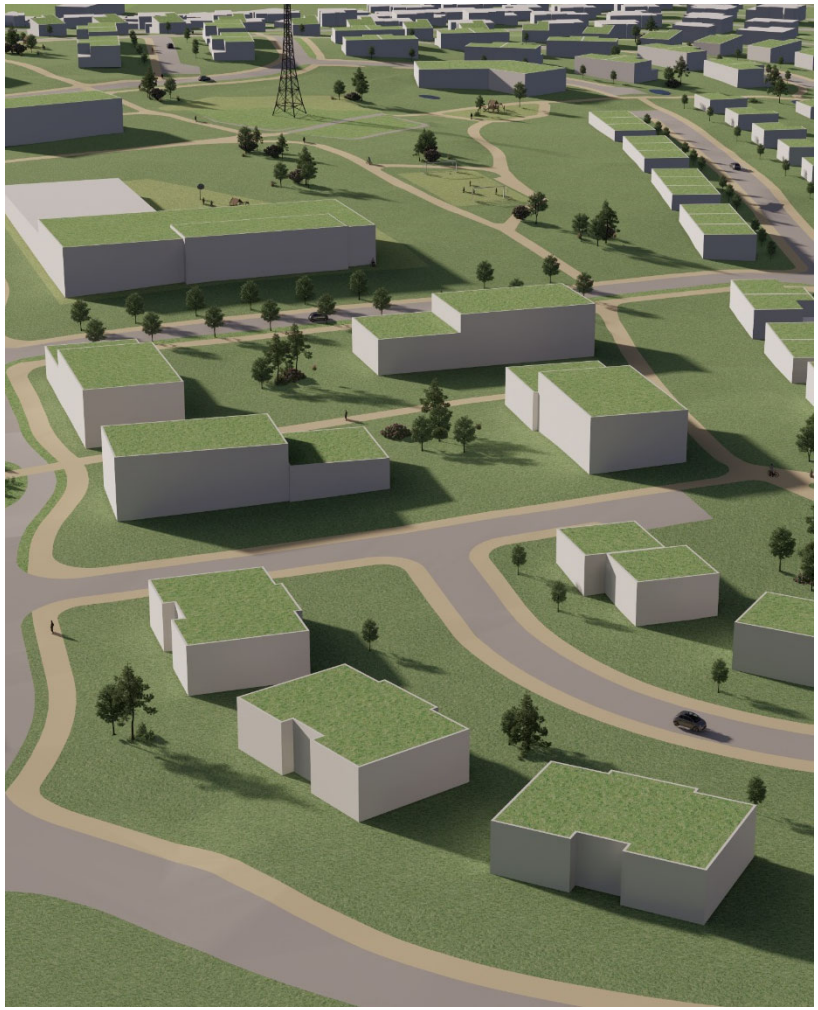
Skilmálateikning K-2, tvær til þrjár hæðir og bílakjallari. Byggingar skulu aðlagaðar að landi með stöllun á a.m.k. einum stað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.7 **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 inndregin frá vegglínu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái uppfyrir byggingarreit. Uppbrot á byggingarmassa skal vera á

Skjal sótt af '000000000' 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 aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslum 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

5.7.1 F-1 fjölbýlishús 2 h. og kjallari





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

Fjölbýlishús F-1 eru tveggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara fyrir geymslur og önnur sameiginleg rými. Hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning F-1, tvær hæðir og kjallari.

Skilmálatafla F-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA C 2	1440	368	4	2	7,5	589	294	0,41	0,61
GATA C 4	1486	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA C 6	1487	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,59
GATA C 8	1418	368	4	2	7,5	589	294	0,42	0,62

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M^2	BYGGINGA-REITUR M^2	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M^2 A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA C 10	1454	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,61
GATA C 12	1562	368	4	2	7,5	589	294	0,38	0,57
GATA C 14	1648	368	4	2	7,5	589	294	0,36	0,54

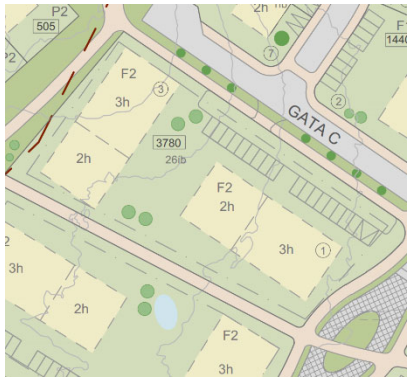
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

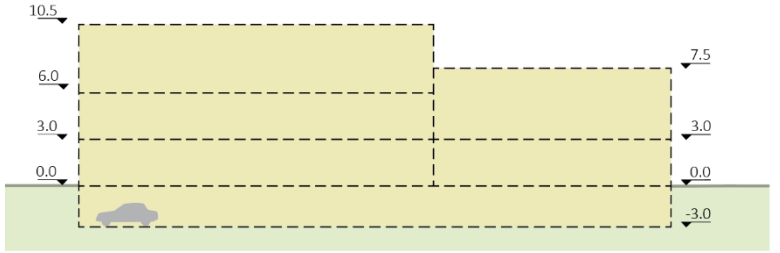
5.7.2 F-2 fjölbýlishús 2-3 h. og bílakjallari



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.





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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skilmálatafla F-2

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M^2	BYGGINGA-REITUR M^2	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M^2 A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 2	4230	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,66	1,25
GATA B 4		671,5		2-3	10,5	1396			
GATA C 1	3780	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,74	1,40
GATA C 3		671,5		2-3	10,5	1396			

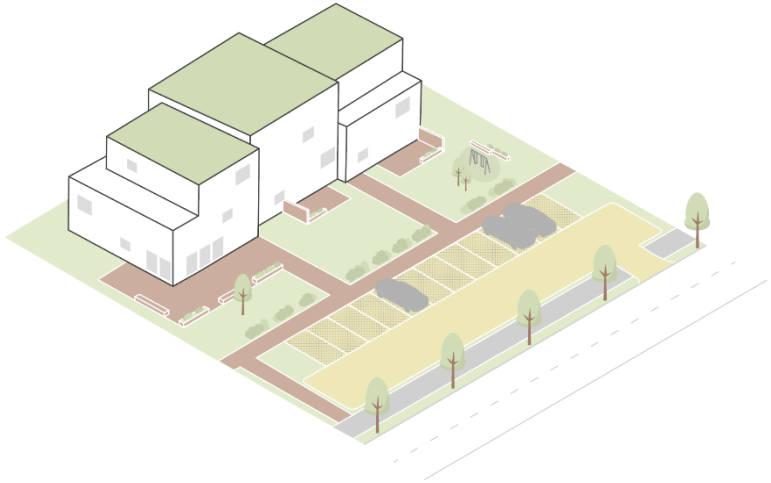
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.7.3 F-3 fjölbýlishús 3 hæðir, 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. 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 atvinnurýma breyst. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Fyrir verslunar- og/eða þjónusturými skal gera ráð fyrir skammtímastæðum fyrir

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

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 atvinnurekstur 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	BYGGINGA-REITUR 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	2200	0,63	1,12
GATA A 4		595		3	12	1428			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

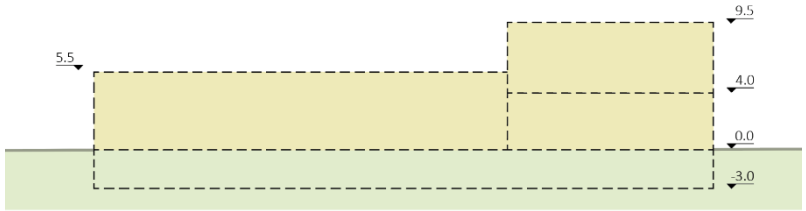
5.8 Leik- og grunnskóli



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



UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting á aðalskipulagi Kópavogs
Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag

24.01.2023



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101458-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

RÝNT

Silja Traustadóttir

SAMÞYKKT

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

Unnið fyrir Kópavogsbæ

EFLA VERKFRÆÐISTOFA
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

1 INNGANGUR

Umhverfismatsskýrsla þessi fylgir tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs vegna Vatnsendahvarfs/ Vatnsendahæðar og tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs. Umfjöllun í umhverfismatsskýrslu á við báðar tillögurnar. Samantekt umhverfisskýrslu er birt í aðalskipulags- og deiliskipulagstillögunum.

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif tillagnanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

2 SKIPULAGSTILLÖGUR

Í tillögu að **deiliskipulagi** Vatnsendahvarfs er sett stefna um blandaða íbúðabyggð ásamt samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu, með vísan til gildandi aðalskipulags. Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi og fellur uppbyggingin að markmiðum um fjölbreytt framboð íbúðargerða og búsetukosta. Áherslur á vistvænar lausnir og vistvæna byggð styðja við frekari uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Í hverfinu og við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir leikskóla, verslunar- og þjónustusvæði og opnu svæði. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum og er áætlað hlutfall íbúða í fjölbýli 60-70% og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40%.

Á kynningartíma deiliskipulagstillögu fyrir Vatnsendahvarf komu fram ábendingar og umsagnir sem hafa haft áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögunnar og kalla á tilfærslu á landnotkunarreitum í **aðalskipulagi**. Kópavogsbær var því ákveðið gera tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samræmi við breyttar forsendur úr deiliskipulagsferlinu og nýjar upplýsingar sem hafa komið fram.

- Breyting á afmörkun íbúðarsvæða og opinna svæða.
- Svæði fyrir verslun og þjónustu fellt niður í útjaðri hverfisins en skilmálar settir um að verslun og þjónusta skuli vera innan íbúðarsvæðis.
- Kambavegur felldur niður sem tengibraut, að/frá fyrirhuguðu íbúðarhverfi.
- Leiðrétting á staðsetningu minja.
- Umfjöllun um varðveislugildi húss Útvarpsstöðvar Íslands felld út vegna breyttra forsendna.

Gögn úr forkynningu deiliskipulags fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð og forkynningu á tillögu að breytingu á aðalskipulagi má sjá á vef Kópavogsbæjar.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Breytingar á afmörkun landnotkunarreita í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins með því að styðja við:

- aðgengi að fjölbreyttum útivistarsvæðum, bæði innan hverfis og með góðum stígatengingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

- markmið um nærþjónustu í göngufæri með möguleika á verslun og þjónustu í miðju íbúðahverfisins.
- markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

Umhverfisáhrif uppbyggingar íbúðahverfis í Vatnsendahvarfi voru metin í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og þar voru metin neikvæð áhrif af uppbyggingu íbúðasvæðisins á andrúmsloft. Bent var á að uppbygging í útjaðri byggðar gæti haft neikvæð áhrif þar sem aðgengi að almenningssamgöngum og fjarlægð í atvinnusvæði gætu valdið meiri notum á einkabílnum, sem vinnur á móti markmiðum svæðisskipulagsins um að meginþunga vaxtar sé beint á miðkjarna og önnur þróunarsvæði. Í aðalskipulaginu (k. *9.5.2 Valkostir fyrir íbúðarbyggð*) er einnig bent á að uppbygging almenningssamgöngukerfisins og stígakerfis og efling atvinnusvæða í Hvörfum gæti dregið úr þessum áhrifum. Þrátt fyrir að Vatnsendahvarf sé utan þessara vaxtarsvæða þá er uppbyggingarsvæðið engu að síður mikilvægt þéttingarsvæði innan núverandi byggðar sem nýtir vel núverandi innviði, er staðsett nálægt atvinnukjarna sem byggst hefur upp í Hvörfum, auk þess sem stutt er í tengingu inn á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Þá er svæðið (uppbyggingin) innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og styður við markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

3.2 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Breyting á landnotkunarreitum í aðalskipulagi styður við markmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar með fjölbreyttu framboði af húsnæði, aðgengi að útivistarsvæðum og möguleika á þjónustu innan hverfis, sem og greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Breyting á aðalskipulagi nær yfir eftirfarandi svæði ÍB-6, S-27 og S-67, VÞ-20, OP-5.13 og MV-9. Allar breytingarnar eru í samræmi við útfærslu deiliskipulags sem unnið er að og í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins. Göngu- og hjólaleiðir eru uppfærðar og tengibraut felld út.

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu aðalskipulagsins. Við breytingu á aðalskipulagi og mótun nýs deiliskipulags hefur verið litið til markmiða aðalskipulagsins sem voru mótuð með sterkri tengingu við heimsmarkmiðin.

3.3 Deiliskipulag

Það svæði sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs nær yfir hefur ekki verið deiliskipulagt áður. Nærliggjandi íbúðahverfi eru fullbyggð og er byggð á deiliskipulagssvæðinu eðlilegt framhald af aðliggjandi byggð. Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Vatnsendi-norðursvæði, samþykkt 26.07.2002.
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), samþykkt 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, samþykkt 13.05.2008.
- Arnarnesvegur, þriðji áfangi, samþykkt 07.07.2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4 UMHVERFISÁHRIF

Þeir umhverfisþættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum á breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi fyrir Vatnendahæð/Vatnsendahvarf eru:

- Landslag og sjónræn áhrif vegna áhrifa af byggð.
- Samfélag vegna áhrifa á framboð af íbúðarbyggð, þjónustu og grænum svæðum.
- Náttúrufar með hliðsjón af náttúrufarsúttekt.
- Hljóðvist og loftgæði vegna umferðar.
- Menningarminjar með hliðsjón af minjaskráningu.
- Vatnafar áhrifa þéttrar byggðar á ofanvatn.

Við val á umhverfisþáttum var m.a. litið til umfjöllunar í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Kópavogs. Viðmið eru einkum sótt í stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum, Landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Kópavogs, auk viðmiða í Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna , lögum og reglugerðum, sem og umsögnum í skipulagsferlinu. Í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi Kópavogs var unnið áhættumat vegna loftslagsbreytinga fyrir deiliskipulagið og breytingu á aðalskipulagi. Aukin úrkomuákefð getur haft áhrif á vatnafar og aukin tíðni ofsaveður getur haft áhrif á vindafar og foktjón. Fjallað er um þessa þætti í matinu.

Til að meta hugsanleg umhverfisáhrif svæðisskipulagsins er notast við þá aðferðafræði að horfa til þess hver séu áætluð áhrif af framfylgd stefnu skipulagsáætlananna. Lögð er til eftirfarandi einkunnagjöf:


Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.


Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.


Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.


Óviss áhrif ef áhrif á umhverfisþátt eru háð útfærslu.

4.1 Landslag og ásýnd

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásýnd og landslagi svæðisins. Svæðið er að mestu aflíðandi hæð með mýrlendi, mólendi og graslendi (tún) ásamt svæðum þöktum alaskalúpínu. Þó landið gerbreyti um ásýnd þá verður það eftir uppbyggingu í samræmi við nálæga borgarbyggð og mun þannig falla inn í umhverfi sitt sem er jákvætt, en það breytir þó ekki því að náttúrlegt umhverfi víkur fyrir byggð. Áhrif uppbyggingarinnar á **landslag og ásýnd** eru metin **neikvæð.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.2 Samfélag

Á deiliskipulagssvæðinu er skipulagt íbúðarsvæði með grænum geirum, skóla, leikskóla og möguleika á verslun og þjónustu. Uppbyggingin styrkir svæðið í heild sinni og íbúar þess munu geta sótt fjölbreytta þjónustu sem er að finna í nærumhverfi þess. Innra skipulag hverfisins ýtir undir samveru og lýðheilsu með aðstöðu til hreyfingar, boltavöllum, hundagerði og stígum sem tengjast nálægum útivistarsvæðum og þjónustu. Áhrif á **samfélag** og heilsu eru talin **jákvæð** m.t.t. fjölgunar íbúa og blandaðrar byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf.

Til samræmis við útfærslu í deiliskipulagi eru tveir reitir fyrir samfélagsþjónustu sameinaðir í aðalskipulagsbreytingunni og færðir til innan hverfisins. Á reitunum tveimur er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir uppbyggingu leikskóla og möguleikanum á skóla, kirkju og/eða annarri starfsemi. Tillagan miðar við að færa svæðið og sameina í einn reit og koma þar fyrir leikskóla og skóla í samræmi við þarfir hverfisins. Breytingin er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um aðgengi að leikskólum og gerð í kjölfarið á samráði við Menntasvið Kópavogs og skólastjórnendur í nálægum skólum, þar sem kom fram að æskilegt væri að koma fyrir skóla fyrir yngsta stig grunnskóla í tengslum við nýjan leikskóla. Breytingin styður við framboð samfélagsþjónustu í hverfinu og hefur þannig **jákvæð** umhverfisáhrif á **samfélag**, auk þess sem staðsetning skólanna er miðsvæðis í hverfinu.

Færsla í aðalskipulagi á áætluðu svæði fyrir verslun og þjónustu frá jaðri íbúðasvæðisins inn í hverfið og að miðju þess er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið hverfisáætlana í aðalskipulagi Kópavogs um að borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins, sem byggir m.a. á aðgengi íbúa að þjónustu í nærumhverfi sínu. Með þessari breytingu aukast líkur á að t.d. verslun eða ámóta starfsemi verði í göngufæri við íbúa hverfisins og nýtist sem hverfisþjónusta, eins og bent var á í umferðargreiningu.[1] Breytingin er því líkleg til að hafa **jákvæð** umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi íbúa að þjónustu.

Með breytingu frá náttúrulegu umhverfi yfir í manngert umhverfi geta myndast aðstæður sem magna upp áhrif ofsaveðurs og vindstrengi sem þeim fylgja. Unnið er markvisst með skjólmyndun í deiliskipulaginu til að draga úr þessum áhrifum og mynda skjólrík svæði.

Samkvæmt umferðargreiningu verður umferðarsköpun innan hverfisins umtalsverð. Sú umferð á þó greiða leið að stofnbrautakerfi höfuðborgarinnar um nýjan Arnarnesveg og nálæg gatnamót við Breiðholtsbraut. Umferðaráhrif frá hverfinu koma því frekar til almennrar aukningar á umferð á nærliggjandi stofnbrautum og í borginni allri frekar en að valda staðbundnum töfum. Þó eykur uppbygging á nálægu atvinnusvæði í Hvörfum líkurnar á að íbúar geti sótt vinnu í nálægð við heimili sitt sem getur dregið úr þörf fyrir lengri ferðir. Áhrif aukinnar umferðar á **samfélag** eru því metin **óveruleg**.

Í umsögn Strætó um deiliskipulagstillögu fyrir svæðið kemur fram að stór hluti hverfisins mun vera utan 400m fjarlægðar frá stöðvum almenningssamgangna skv. framtíðar leiðaneti sem Strætó hefur unnið í samstarfi við sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Í deiliskipulaginu er hins vegar gert ráð fyrir þeim möguleika að strætó geti farið um Kambaveg og gert ráð fyrir strætóstöð við grænt svæði nálægt skóla og í miðju hverfinu.

[1] VSÓ ráðgjöf. Minnisblað um Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Umferðargreining á vinnslustillögu deiliskipulags, dags 1. apríl 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Í stefnu aðalskipulags Kópavogs er lögð áhersla á að yngstu börnunum verði gert kleift að stunda íþrótta- og tómstundastarf í sínu hverfi. Í deiliskipulaginu er unnið að þessu með skipulagi stíga, en stígatengingar fara um græna geira í átt að íþróttasvæðinu við Kórinn og aðrir stígar liggja í átt að Vatnsendaskóla og Hörðuvallaskóla.

Í aðalskipulagsbreytingunni er áætlað að útivistarsvæði í grænum geira í gegnum íbúðarhverfið verði stækkað og við þá breytingu er opnað fyrir fjölbreyttari not af útivistarsvæðinu sem endurspeglast í áformum í deiliskipulagi um sleðabrekku, leiksvæði, dvalarsvæði, hundagerði, almenningsrými og boltavöll. Breyting er gerð á því hvar grænn geiri mætir Arnarnesvegi og er það gert í samræmi við útfærslu stígatengingar yfir Arnarnesveg á mögulegu vistloki, sem skapar góða tengingu við meginleiðir gangandi og hjólaleiðanet höfuðborgarsvæðisins. Með breytingunni er stutt við aukið aðgengi íbúa að fjölbreyttu útivistarsvæði í nærumhverfi sínu t.a.m. í Elliðaárdal, skíðasvæði í Seljahverfi í samræmi við stefnu aðalskipulags Kópavogs, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði. Breytingin hefur jákvæð umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi fyrir íbúa að grænum svæðum og stígakerfi.

Að öllu samanlögðu eru áhrif uppbyggingarinnar á **samfélag** metin **jákvæð.**

4.3 Náttúrfar

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið var unnin náttúrufarsúttekt í samræmi við tilmæli úr umhverfismati aðalskipulags Kópavogs um að áður en til uppbyggingar kæmi yrði gerð úttekt á vistgerðum og fuglalífi og metið hvort tilefni væri til mótvægisaðgerða. Úttektin leiddi í ljós að fuglalíf á svæðinu væri ekki sérstætt og gæfi ekki tilefni til aðgerða. Hins vegar kom í ljós að á svæðinu eru nokkrir staðir þar sem blátoppa vex, en hún er æðplanta og nýtur friðunar skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og flétta nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Í deiliskipulagstillögu eru útfærðar mótvægisaðgerðir sem miða við að gróðurtorfur með blátoppu skuli varðveittar og fundinn viðeigandi staður til framtíðar. Metið er jákvætt að færa blátoppuna úr núverandi gróðurumhverfi þar sem hún á undir högg að sækja, þar sem hún vex á svæði þar sem lúpínubreiðan stækkar hratt, en lúpína er flokkuð sem ágeng tegund. Með tilliti til skilmála í aðalskipulagi og mótvægisaðgerða í deiliskipulagi, sem unnar voru eftir samtal við Náttúrufræðistofnun og garðyrkjustjóra Kópavogs, eru áhrif á **náttúrufar** metin **jákvæð.**

4.4 Hljóðvist og loftgæði

Samkvæmt aðalskipulagsbreytingu er ekki lengur gert ráð fyrir að Kambavegur verði tengibraut að hverfinu. Þetta hefur jákvæð áhrif á útfærslu götunnar í deiliskipulagi, þar sem nú er gert ráð fyrir götu með lágan umferðarhraða sem bætir öryggi óvarinna vegfarenda, meðal annars í nálægð við skóla. Við útfærslu götunnar í deiliskipulagi, innan íbúðarsvæðisins, er gert ráð fyrir viðeigandi hraðatakmarkandi aðgerðum, en hægari umferð hefur minni áhrif á hljóðvist, auk þess sem alvarleiki slysa þar sem virkir vegfarendur og ökutæki mætast verður minni.[2]

[2] VSÓ ráðgjöf. Minnisblað um Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Niðurfelling tengibrautar á Kambavegi í aðalskipulagi, dags 2. nóvember 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.5 Menningarminjar

Í tengslum við deiliskipulagsgerð hafa minjar verið skráðar og eru fornminjar sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Við skráninguna kom í ljós að staðsetning minjasvæðis MV9 í gildandi aðalskipulagi var ónákvæm. Aðalskipulagsbreytingin uppfærir staðsetningu minjasvæðisins miðað við þessar nýju upplýsingar. Útfærsla deiliskipulagsins tekur tillit til þessara minja sem ætlunin er að varðveita. Skipulagið tekur tillit til minja, sem áður voru rangt skráðar sem hefði getað skapað hættu, og eru því áhrif á **minjar** því metin jákvæð.

Tekið er tillit til þessara minja við útfærslu byggðarinnar. Nú liggur fyrir betri þekking á staðsetningu minjanna sem ekki lá fyrir áður, sem hefur jákvæð áhrif á varðveislu minjanna.

4.6 Vatnafar

Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborðs innan svæðanna er þéttur (götur, þök) þ.a. ofanvatn sem áður rann eftir yfirborði og hvarf svo ofan í jörðina og sameinaðist grunnvatnsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Fráveitukerfin sem eru til staðar í núverandi byggð umhverfis skipulagssvæðið eru ekki hönnuð fyrir þetta þétta yfirborð og því anna þau ekki þessu aukna rennsli. Um leið er loftslag að breytast í heiminum sem leiðir til ákafari úrkomuviðburða. Til að hægja á ofanvatni í mikilli úrkomu var skoðað að innleiða blágrænar lausnir sem miða að því að leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur þannig að vatnabúskapur svæðisins haldist að mestu óbreyttur. Við skoðun á jarðfræði svæðisins kom í ljós að aðstæður fyrir blágrænu lausnirnar eru ekki ákjósanlegar, vegna þess hversu jarðlög eru þétt, og því var farið í að skoða aðra möguleika. Lagt var til að nýta beina ofanvatni í settjarnir ofanjarðar eða magasín neðan jarðar sem geta tekið við ofanvatninu og hægt á rennsli þess, og með því minnkað álag á frárennslislagnir. Eins var lagt til að tefja ofanvatnið innan lóða með regnbeðum, ofanvatnslautum, brunnum eða ámóta aðgerðum. Með þessum aðgerðum er dregið úr mögulegum neikvæðum áhrifum þéttara yfirborðs á vatnafar. Engin á, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu og áhrifin á **vatnafar** eru því metin **óveruleg**. Breyting verður þar sem ofanvatn sem í dag fellur á náttúrulegt svæði verður fært inn núverandi lagnakerfi og eykur álag á þeim. Unnið er á móti þeim áhrifum með ofanvatnslausnum í deiliskipulagi.

4.7 Valkostir

Við gerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 var lögð til byggð íbúðahverfis í Vatnsendahvarfi og var hún borin saman við núllkost, sem var að halda svæðinu sem stofnanasvæði með fjarskiptamöstrum og tengdum mannvirkjum. Niðurstaða þess samanburðar var að gera ráð fyrir uppbyggingu íbúðabyggðar á þessu svæði.

Við gerð deiliskipulags voru skoðaðir valkostir um staðsetningu verslunar og þjónustu innan hverfisins, umfang og staðsetningu skóla, afmörkun græns geira og skilgreiningu á Kambavegi sem tengibraut. Niðurstaða þeirrar greiningar var í öllum tilvikum breyting sem hafði jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5 SAMANTEKT

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu 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	Jákvæð áhrif á náttúrufar þar sem blátoppa, sem í dag á undir högg að sækja í vaxandi lúpínubreiðu, verður færð í öruggara umhverfi.	
Hljóðvist og loftgæði	Jákvæð útfærsla í aðalskipulagi þar sem Kambavegur er ekki lengur áætluð sem tengibraut, sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist, loftgæði og umferðaröryggi og útfærslu byggðar í deiliskipulagi.	
Menningarminjar	Jákvæð áhrif á minjar, þar sem minjar sem áður voru skráðar á rangan stað, eru nú skráðar á réttum stað, auk þess sem skipulagið tekur tillit til minjanna.	
Vatnafar	Óveruleg áhrif á vatnafar, þar sem engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu.	

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

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

Til að draga úr áhrifum þéttara yfirborðs á ofanvatn er brugðist við í deiliskipulagi með því að setja skilmála um aðgerðir sem hægja á rennsli ofanvatns inn í lagnakerfi.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi var kynnt í október 2022 og tillaga til forkynningar fyrir breytingu á aðalskipulagi í desember 2022. Tillaga til forkynningar fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt á vormánuðum 2022. Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna var óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila og var fleirum bætt á lista yfir umsagnaraðila ef ábendingar bárust um það.

Unnið var samkvæmt samráðsáætlun við tillögu að deiliskipulagi á forkynningarstigi. Áætlunin var kynnt samhliða kynntum gögnum sem eru aðgengileg á vefsíðu Kópavogs.

Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi eru nú auglýstar samhliða. Við kynningu á þeim er óskað eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir

Tillögur að deiliskipulagi og breytingar á aðalskipulagi verða auglýstar samtímis og á verður haft samráð við eftirfarandi m.a. með vísan til forkynningar deiliskipulags. Boðið verður upp á opið hús eins og gert var í forkynningu fyrir aðalskipulagsbreytinguna.

- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla / tengiliðir skólarnir.
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðaþingi/tengiliður Boðaþing.

Innkomnar ábendingar og umsagnir eru nýttar jafnt til mótunar deiliskipulagstillögu og breytingar á aðalskipulagi. Stefnt er að því að auglýstar tillögur taki gildi sumarið 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skilmálatafla leik- og grunnskóli

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M^2	BYGGINGA-REITUR M^2	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M^2 A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 1	15100	5900	1-2	9,5	2900	2900	0,19	0,38

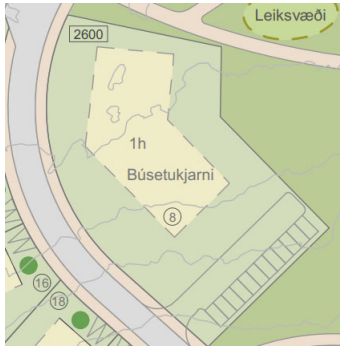
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

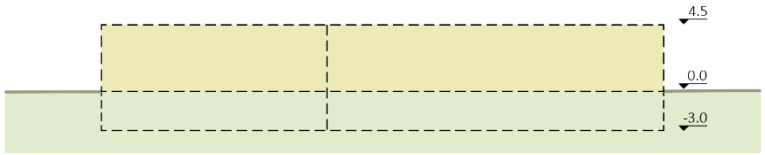
5.9 Búsetukjarni



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 og lyftuhús 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

5.10 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 M^2	BYGGINGA-REITUR M^2
MASTUR OG TÆKJASKÝLI	316	61 (mastur) 31 (tækjaskýli)
ÚTSÝNIS-PALLUR	700	572

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.11 **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. Fylgja skal almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

6 Samantekt umhverfisskýrslu

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu 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	Jákvæð 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 Skipulagsferli og samráð

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs.

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi var kynnt í október 2022 og tillaga til forkynningar fyrir breytingu á aðalskipulagi í desember 2022. Tillaga til forkynningar fyrir nýtt deiliskipulag var kynnt á vormánuðum 2022. Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna var óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila og var fleirum bætt á lista yfir umsagnaraðila ef ábendingar bárust um það.

Unnið var samkvæmt samráðsáætlun við tillögu að deiliskipulagi á forkynningarstigi. Áætlunin var kynnt samhliða kynntum gögnum sem eru aðgengileg á vefsíðu Kópavogs.

Til að koma til móts við athugasemdir sem bárust á forkynningarstigi var ákveðið að gera breytingu á aðalskipulagi. Í desember 2022 var tillaga að breytingu á aðalskipulagi auglýst í forkynningu og tillaga að breytingu á aðalskipulagi fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð ásamt umhverfisskýrslu.

Tillaga að breytingu aðalskipulags er unnin samhliða tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs þ.e. uppfærðri tillögu deiliskipulags í kjölfar forkynningar og samráðs.

7.1 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir
- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Foreldrafélög Vatnsenda- og Vatnsendaskólum
- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla / tengiliðir skólarnir
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðaþingi/tengiliður Boðaþing

7.2 Þróun tillögu í samráðferli

Samhliða samráðferlinu var unnið að mótun tillögu á deiliskipulagi. Fjöldi ábendinga bárust og skiluðu sér inn gerð tillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð. Hér að neðan eru taldar upp helstu breytingar á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs sem gerðar hafa verið í samráðsferlinu, upptalningin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

- 2. hæða raðhúsum austan við Klettakór breytt í parhús á 1,5 hæð
- Parhús við Klettakór færð fjær núverandi byggð og sitja þar með neðar í landi
- Staðsetning minja leiðrétt
- Bætt við á uppdrátt gamalli þjóðleið
- Bætt við samþættum leik- og grunnskóla
- Bætt við búsetukjarna fyrir fatlað fólk
- Grænn geiri aðlagaður að nærliggjandi landnotkun
- Reitur fyrir verslun og þjónustu í útjaðri byggðar felldur niður í aðalskipulagi og bætt við kvöð um verslun og/eða þjónustu á íbúðarsvæði, miðsvæðis á skipulagssvæðinu í skilmálum deiliskipulags
- Skilmálar settir um meðhöndlun, geymslu og varðveislu Blátoppu
- Bætt við umfjöllun um aukaíbúð í einbýlishúsum
- Bætt við kvöð um fjarlægð og gróður milli bílastæða og bygginga fjölbýlishúsa
- Bætt við gönguþverunum við flest öll gatnamót
- Landmótun/vindbrjótar í grænum geira í austurhlíðum
- Útsýnisreit og mastri á háholtinu gerð betri skil

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

8 Skipulagsuppdrættir



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

SKÝRINGAR:

- Svefnfélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Núverandi - leiðbeinandi innan byggingarreits
- Bílastæði á yfirborði í bejartand - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - tillaga leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Þróunarreitir í bókajatara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 Stærð lóðar í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer
- Upphækkaðar gönguveranir
- Hljóðvarnir
- Vistok
- Stoppistöð Strætó, mögulog staðsetning
- Grendargámar
- Dreifistöðvar rafmagns
- Merkt sprunga
- Gömul jarðsig
- Merjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Siefabrekka
- Landmótun, tillaga leiðbeinandi
- Leik- og íþróttasvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, tillaga leiðbeinandi
- Kvöð um gróður
- Gróður og landskag til skýmingar
- Ofanvatnskerfi - s.s. setþrór, tillaga - lega leiðbeinandi
- Aðrar ofanvatnslausnir, tillaga og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Strætóp

N



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

Með skýringaruppdrætti þessum fylgir deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð - Vatnsendahvarf deiliskipulag, uppfært 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 gildistöku breytinganna var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

_____

Verkheiti:

VATNSENDAHVARF

Verkhluti:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:	1:2000,A2	Teiknað:	BB,PMR
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	20.02.2023	Verknúmer:	20055
Teiknistofa:		Teikninr:	

nordic

HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkitektar@arkitektar.is - www.nordicarch.com

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

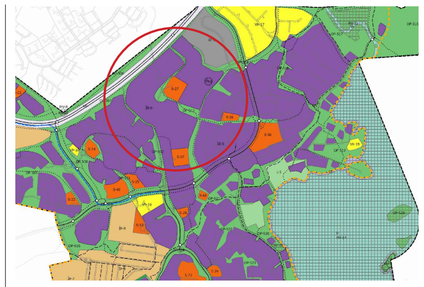
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Nýbyggingar - leiðbeinandi innan byggingareits
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Innkeyrsla í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 Stærð lóðar í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- (1) Húsnúmer
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Hljóðvarnir
- Vistlok
- (S) Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- (G) Grendargámar
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul þjóðleið
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Sleðabrekka
- Landmótun, útfærsla leiðbeinandi
- Leik- og hreyfisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um gróður
- Gróður og landslag til skýringar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla i lega leiðbeinandi
- Aðrar ofanvatnslausnir, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Blátoppu



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

Með skýringaruppdrætti þessum fylgir deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð - *Vatnsendahvarf deiliskipulag,* uppfært 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 gildistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

_____

Verkheiti:

VATNSENDAHVARF

Verkhluti:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:	1:2000,A2	Teiknað:	BB,PMR
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	20.02.2023	Verknúmer:	20055
Teiknistóð:		Teikninr:	

nordic

HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.nordicarch.com

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

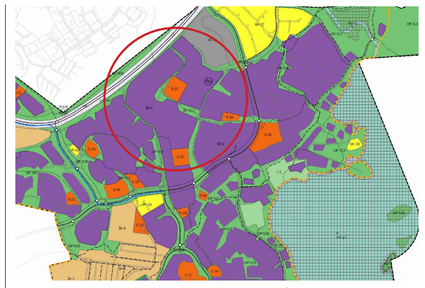
VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Innkeyrsla í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 Stærð lóðar í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- (1) Húsnúmer
- 1íb Fjöldi íbúða á lóð
- Víkjandi byggingar
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Hljóðvarnir
- Vistlok
- (S) Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- (G) Grendargámar
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul þjóðleið
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Sleðabrekka
- Landmótun, útfærsla leiðbeinandi
- Leik- og hreyfisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um gróður
- Ofanvatnslausnir - s.s, settjörn, útfærsla c lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Blátoppu



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgir skýringaruppdráttur og greinargerð - *Vatnsendahvarf deiliskipulag,* uppfært 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 gildistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

_____

Verkheiti:

VATNSENDAHVARF

Verkhluti:

DEILISKIPULAG

Mælikvarði:	1:2000,A2	Teiknað:	BB,PMR
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	20.02.2023	Verknúmer:	20055
Teiknistóð:		Teiknirnr:	

nordic

HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.nordicarch.com

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL	TITILL	
101458 MIN-002-V04	**Áhættumat vegna loftslagsbreytinga**	
DAGS.	**VERKKAUPI**	**TILVÍSUNARNÚMER**
25.01.2023	Kópavogsbær	...
SENDANDI	**MÓTTAKANDI**	**DREIFING**
Hrafnhildur Brynjólfsdóttir Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir	Kópavogsbær	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

ÁHÆTTUMAT VEGNA LOFTSLAGSBREYTINGA FYRIR DEILISKIPULAG OG BREYTINGU Á AÐALSKIPLAGI VEGNA VATNSENDAVARFS/VATNSENDAHÆÐAR

Áhættumat vegna loftslagsbreytinga

Unnið er að deiliskipulagi fyrir íbúðahverfi í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð og í tengslum við það verður gerð breyting á aðalskipulagi Kópavogs. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er hvatt til notkunar á áhættumati vegna loftslagsbreytinga.



MYND 1. Svæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi. Skjáskot af ja.is.

Áhættumat felur í sér að lagt er mat á hugsanleg áhrif loftslagsbreytinga og hvort að aðgerða sé þörf til þess að tryggja öryggi og ástand mannvirkja til framtíðar. Í þeim tilfellum þar sem niðurstaða áhættumats er að loftslagsbreytingar hafi neikvæð áhrif eru settar fram aðgerðir til þess að lágmarka þau áhrif.

Áhættumati vegna áhrifa loftslagsbreytinga er lýst í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins og eru þar gefnar leiðbeiningar um gerð þess sem hér er unnið eftir. Áhættumatið skiptist í þrjá verkþætti:

- Greining áhættuþátta
- Umfang áhættuþátta innan skipulagssvæðis
- Mat á aðgerðum

Greining áhættuþátta

Farið hefur verið yfir öll aðgengileg gögn um deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi vegna Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar til að öðlast skilning á hugsanlegum áhrifum loftslagsbreytinga á skipulagssvæðið. Í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð er gert ráð fyrir um 500 íbúðum, leikskóla, skóla, verslun og þjónustu og opnu svæði til útivistar. Jafnframt er gert ráð fyrir innviðum sem fylgja slíku hverfi; vegum, stígum og lögnum.

Áhættumatið er unnið í samræmi við leiðbeiningar við gerð áhættumats í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Við kortlagningu á mögulegum áhættuþáttum var litið til skýrslu vísindanefndar um loftslagsbreytingar[1] sem gefin var út 3. maí 2018 og valið að leggja mat á eftirtalda áhættuþætti:

1. Aukin úrkomuákefð
2. Aukin tíðni ofsaveðurs
3. Breytingar á lífríki á landi

Nýtt hverfi í Vatnsendahvarfi/Vatnendahæð verður staðsett í rúmlega 4 km fjarlægð frá sjó í um 140 m hæð yfir sjávarmáli. Hækkun sjávarborðs eða aukin tíðni sjávarflóða er því ekki líkleg til að hafa áhrif í hverfinu.

Umfang áhættuþátta innan skipulagssvæðis

1. **Aukin úrkomuákefð.** Almennt er meiri úrkoma inn til landsins og þar sem land liggur hærra, eins og á við, fyrir Vatnsendahæð. Loftslagsáhrif munu valda aukinni úrkomuákefð sem getur haft áhrif í hverfinu.
    a. **Fráveita og ofanvatnskerfi.** Laga þarf fráveitu- og ofanvatnskerfi að nýrri byggð. Aukist ákefð úrkomu eru miklar líkur á að það valdi meira álagi á fráveitukerfi og taka þarf tillit til þess við hönnun þeirra. Fráveita frá þessu hverfi bætist inn á fráveitukerfi nálægra hverfa og ekki er mikil rýmd til að taka á móti ofanvatni af svæðinu og þarf sérstaklega að seinka gusuvatni í miklum rigningum/asahláku. Blágrænar ofanvatnslausnir sem leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur henta ekki vel á svæðinu þar sem jarðfræðiathugun hefur leitt í ljós að jökulruðningur sem hylur berggrunninn á svæðinu er frekar þétt efni og með litla lekt. Við þær aðstæður hentar svæðið ekki til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum. Þar sem aðstæður fyrir blágrænar lausnir eru ekki

[1] Halldór Björnsson, Bjarni D. Sigurðsson, Brynhildur Davíðsdóttir, Jón Ólafsson, Ólafur S. Ástþórssson, Snjólaug Ólafsdóttir, Trausti Baldursson, Trausti Jónsson. 2018. Loftslagsbreytingar og áhrif þeirra á Íslandi – Skýrsla vísindanefndar um loftslagsbreytingar 2018. Veðurstofa Íslands. Sjá hlekk hér.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

ákjósanlegar, þá var fengin ráðgjöf[2] um aðra möguleika til að hægja á ofanvatni, og þeirri ráðgjöf fylgt við útfærslu deiliskipulagsins.

Áhrif og aðlögun: Líkur á áhrifum á fráveitu og ofanvatnskerfi vegna loftslagsbreytinga eru miklar en fyrir liggja tillögur að aðgerðum til að draga úr áhrifum. Í deiliskipulagi eru lagðar til mótvægisaðgerðir til að hægja á ofanvatni í mikilli úrkomu, í samræmi við fengna ráðgjöf, þar sem deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í 5 svæði og gerð tillaga að staðsetningu ofanvatnsmeðferðar fyrir hvert þeirra, sem geta verið settjarnir, magasín eða neðanjarðargeymar (púkkmagasín, röramagasín, kasettumagasín). Í deiliskipulaginu er einnig fylgt tillögum um að tefja fyrir ofanvatni inni á lóðum með temprunarlausnum þar; ofanvatnslautum, regnbeðum eða brunnum. Þá eru skilmálar um að bílastæði skulu vera gegndræp.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítil áhrif			Fráveita og
Meðal áhrif			ofanvatn
Mikil áhrif			

Mat á aðgerðum: Endanleg framkvæmd mun skera úr um hvort líkur á áhrifum og tjóni verði í meðallagi eða litlar, að teknu tilliti til mótvægisaðgerða.

b. **Samgöngur.** Almennt getur aukin úrkomuákefð haft áhrif á skemmdir á vegum, flóð, flóð í ræsakerfum og óstöðuleika undirlags.

Áhrif og aðlögun: Miklar líkur eru á að svæðið verði fyrir áhrifum vegna aukinnar úrkomuákefðar þar sem svæðið liggur hátt og er á hæð. Með reglulegu viðhaldi samgöngumannvirkja má taka mið af loftslagsbreytingum án umtalsverðs kostnaðar-auka. Veghönnuðir leita sífellt leiða til að gera endingarbetri mannvirki og í ljósi þess eru litlar líkur á áhrifum á mannvirki s.s. skemmdir á vegum eða öðrum samgöngumannvirkjum. Flóð geta orðið í ræsakerfum og er fjallað um það hér ofar í umfjöllun um fráveitu og ofanvatnskerfi.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítil áhrif			Samgöngur
Meðal áhrif			
Mikil áhrif			

Mat á aðgerðum: Sjá lið 1 a.

2. **Aukin tíðni ofsaveðurs**. Samkvæmt skýrslu vísindasiðanefndar er fjöldi hvassviðra breytilegur og sýnir verulegar sveiflur á milli áratuga. Óljóst er hvort markverðar breytingar verði á tíðni þeirra á öldinni.

[2] Elín Inga Knútsdóttir, Jón Skúli Indriðason, Reynir Sævarsson. 2022. Vatnsendahæð-ofanvatnslausnir. Minnisblað. Efla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skipulagssvæðið er mjög berskjaldað fyrir veðri og vindum þar sem það er staðsett í 148 m hæð yfir sjávarmáli og þar ríkja sterkar suðaustlægar áttir.

a. **Náttúruvá tengd aftakaveðri.** Ofsaveður með miklum vindi geta haft áhrif á umferð gangandi og foktjón geta orðið.

Áhrif og aðlögun: Með breytingu frá náttúrulegu opnu umhverfi yfir í manngert umhverfi geta myndast aðstæður sem magna upp ofsaveður og vindstrengi sem þeim fylgja. Í deiliskipulaginu er unnið er með afstöðu til sólar og skjóls, kvaðir settar um trjágróður á lóðamörkum og skilmálar um að gera þurfi sérstaklega grein fyrir aðgerðum til skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdrátta.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítil áhrif		Náttúruvá	
Meðal áhrif			
Mikil áhrif			

Í deiliskipulaginu eru enn fremur kvaðir um að á lóðum fjölbýlishúsa skuli auk þess huga að skjólmyndun og svæðum þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa og koma fram á aðaluppdráttum. Lögun bygginga og byggingarreita er nýtt til að veita skjól gegn ríkjandi vindáttum og til að búa til skjólgóð dvalarsvæði og skilmálar um að landmótun og gróður verði nýtt til að búa til skjól í grænum geirum og í bæjarlandinu.
Almennt eru hús á Íslandi sterkbyggð og þola ofsaveður vel.
Áhrif eru líkleg til að vera meiri á framkvæmdatíma en í fullbyggðu hverfi, þó þau nái því ekki að verða mikil, en eru líkleg til að verða lítil þegar hverfið er fullbyggt.
Mat á aðgerðum: Meta þarf áhættu á foktjóni í aftakaveðri út frá staðsetningu svæðisins og ríkjandi vindáttum. Með ákvæðum í skipulagi og skipulagi bygginga er dregið úr líkum á því að fyrirkomulag byggðar hafi neikvæð áhrif á vind í aftakaveðri og markvisst unnið að því að auka skjól. Aðgerðir í deiliskipulagi munu draga úr áhrifum.

3. **Breytingar á lífríki á landi.** Loftslagsbreytingar hafa mikil áhrif á lífsskilyrði plantna og dýra á landi. Á Vatnsendahæð munu náttúruleg vistkerfi víkja fyrir uppbyggingu bæjarlands með lóðum, götum, stígum og skipulögðum grænum svæðum.

Áhrif og aðlögun. Miklar líkur eru á að áhrif á lífríki vegna loftslagsbreytinga verði lítil því landið verður manngert.

Mat á aðgerðum: Ekki eru lagðar til neinar aðgerðir til aðlögunar.

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítil áhrif			Lífríki
Meðal áhrif			
Mikil áhrif			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

FORNLEIFAFRÆÐISTOFAN

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi



Bjarni F. Einarsson

2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Forsíðumyndin sýnir fornleifar nr. 42 í Kópavogi. Hægra megin við rústina liggur Vatnsendavegur, nr. 92. (Horft mót NA. Ljósm. BFE 2022).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

FORNLEIFAFRÆÐISTOFAN

© Bjarni F. Einarsson

Unnið fyrir Kópavogsbæ
Maí 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Inngangur

Að beiðni Kópavogsbæjar kannaði Fornleifafræðistofan fornleifar á deiliskipulagsreit í landi Vatnsenda vegna fyrirhugaðra húsbygginga. Staðsetning fornleifa og mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á Mynd 1. Farið var í gegnum ýmsar heimildir svo sem fyrri skráningarskýrslur og ýmsar heimildir sem þar er getið.

Allt svæðið var kannað á vettvangi og fór vettvangsvinna fram þann 25–26. maí síðastliðinn. Veður var gott á meðan á vettvangsvinnu stóð.

Niðurstaða fornleifaskráningarinnar er í töflu 1 auk meðfylgjandi fornleifaskrá.

Fulltrúi verkkaupa var Kristjana H. Kristjánsdóttir hjá Kópavogsbæ.



Mynd 1. Yfirlit yfir deiliskipulagsreitinn (svört brotalína) og staðsetningu fornleifa/minja (rautt). Sjá einnig mynd 2 sem er eldri loftmynd þar sem herminjar og sumar þær minjar sem nú voru skráðar sjást (Loftmynd: Loftmyndir ehf. Viðbætur: Kópavogsbær/ Fornleifafræðistofan).

Skráningin

Samkvæmt lögum um menningar-minjar frá 2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar (Lög um menningarminjar 2012). Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.).

Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annarsstaðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögunum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Nr.	Teg.	Fj.	Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðveislugildi	Friðlýst?	Mótv.
42	Rúst	1	Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Rannsókn
92	Þjóðleið	1	Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
93	Rúst	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Þversnið
94	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Lélegt	1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
95	Garðar	3	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Þversnið
96	Garður	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900	Lítið (3)	Lítið (3)	Nei	Engar
97	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Prufuhola
98	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
99	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
100	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
101	Dæld	1	Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
	Fjöldi fornleifa/minja	12				Meðaltöl:				

Tafla yfir skráðar fornleifar við Vatnsenda. Hér er gengið út frá því að skipulagið valdi hættu á öllum fornleifum/minjum á svæðinu. Minjar sem lenda í aldurshópnum 1900 eru allar talsvert yngri en svo og nær því að vera frá 1950 eða yngri.

Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgt svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein. Sú hefð hefur þó komist á að fara ekki of nærri fornleifum og taka tillit til eðlis þeirra og þarfa. Engar friðlýstar fornleifar eru í næsta nágrenni könnunarsvæðisins.

Samtals voru 12 fornleifar/minjar skráðar í tengslum við vettvangskönnunina undir 11 númerum.

Einar töldust hafa talsvert minja- og varðveislugildi og hinar lítið minja- og varðveislugildi.

Tvær voru í ágætu ástandi, tvær minjar í lélegu og restin í sæmilegu ástandi.

Sjö fornleifanna voru taldar eldri en 1900, aðrar yngri. Af þessum sjö sem voru eldri en 1900 eru allar nema fjórar hugsanlega á mörkum þess að vera fornleifar (nr. 95 og 96). Ef þær tengjast möstrunum á svæðinu eru þær ekki 100 ára, en annars frá 19. öld. Ef þarf að raska þeim ætti að nægja að taka þversnið í einn garðinn. Dældirnar eru allar yngri en 1900 og líklega frá tímanum 1920-1950 og sennilega nær 1950. Margar þeirra sjást ekki á loftmynd sem tekin var skömmu eftir seinna stríð (sjá mynd 2). Sumar dældanna geta verið kartöflugeymslur (sbr. fornleifaskrá) og/eða geymslur á vegum hersins. Mælt er með því að ein þeirra, nr. 94, verði könnuð með prufuholu til að sannreyna aldursgreininguna.

Þegar gömul loftmynd (map.is) sem tekin var eftir að Vatnsendastöðin var byggð sjást nokkrar af þeim fornleifum/minjum á þeirri mynd. Þar sjást einnig herminjar, en kampur var reistur við sendistöðina sem kallaður var Camp Vatnsendis á stríðsárunum (Friðþór Eydal 2013). Slík rústaþyrping er alls ólík þeim rústaþyrpingum sem tilheyra hinu íslenska landbúnaðarsamfélagi. Þarna eru rústirnar í beinum röðum með götum á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Mynd 2. Loftmynd sem tekin var eftir að herinn var farinn af landinu (t.v.) og nýleg loftmynd af byggðinni við Vatnsenda. Fornleifar/minjar nr. 95 og 96 eru dregnar upp eins og þær sjásts á gömlu loftmyndinni. (map.is/Loftmyndir ehf).

milli. Margar minjar sjást ekki á gömlu myndinni og því má ætla að þær séu yngri en myndin.

Þegar ekki er hægt að tryggja öryggi fornleifa eða þær þarf að fjarlægja vegna fyrirhugaðra framkvæmda þarf að grípa til mótvægisaðgerða. Slíkar aðgerðir geta verið allt frá breyttri áætlun um framkvæmdir sem taka tillit til fornleifa (1. kostur), ljósmyndun eða nákvæmri fornleifarannsókn. Rannsóknir á einfaldari fornleifum eins og görðum geta verið nákvæmari GPS mæling, drónamyndir og hugsanlega þversnið. Rannsóknir á yngri rústum geta einskorðast við þverskurði eða prufuskurði í leit að eldri minjum undir, eða að ákveðinn hluti húsanna séu fullransakaðir, ef öll rústin er ekki fullrannsökuð. Leita þarf leyfis Minjastofnunar Íslands í öllum tilfellum og stofnunin ákveður umfangið og setur þá skilmála sem henni kann að þykja nauðsynlegir. Í töflunni hér að framan er stungið upp á mótvægisaðgerðum ef ekki er hægt að tryggja öryggi fornleifanna. Minjar yngri en 100 ára njóta ekki friðunar og því er ekki hægt að fara fram á rannsnókn nema að grunur liggi fyrir um að eldri minjar leynist undir. Sá grunur er ekki fyrir hendi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Niðurstaða

Engar fornleifar voru taldar í hæsta minja- og varðveisluflokki. Einar voru í næst hæsta minja- og varðveisluflokki og restin í þeim lægsta. Allar fornleifarnar/minjarnar teljast vera í mikilli hættu vegna skipulagsins. Bent er á að allar minjar sem eldri eru en 100 ára eru friðaðar og þeim fylgir 15 m friðhelgunarsvæði út frá ystu mörkum þeirra. Herminjar njóta ekki friðunar laga um menningarminjar né heldur minjar yngri en 100 ára. Sjá nánar meðfylgjandi fornleifaskrá.

Varast ber að nýta svæðin í kringum fornleifar sem geymslustaði eða brautir fyrir vélar og tæki, eða efnisgeymslur af hverju tagi nema að leyfi Minjastofnunar Íslands komi til með eða án skilmála sem stofnunin kann að setja.

Heimildir

Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð*. Fornleifafræðistofan. Reykjavík 2020.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og María Gísladóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6. Breiðholt*. Borgarsögusafn. Reykjavíkur. Skýrsla 216. 2021.

Elín Ósk Hreiðarsdóttir. *Arnarnesvegur í Kópavogi - mat á umhverfisáhrifum. Fornleifakönnun.* Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík 2002.

Fornleifaskrá. Skrá um friðlýstar fornleifar. Fornleifanefnd - Þjóðminjasafn Íslands. Ágúst Ó. Georgsson tók saman. Reykjavík 1990.

Friðþór Eydal. *Kampar í Kópavogi: herbúðir bandamanna í landi Kópavogsbæjar og næsta nágrenni í síðari heimsstyrjöld.*. Gunnar Marel Hinriksson bjó til prentunar. Sögufélag Kópavogs og Héraðsskjalasafnið. Kópavogur 2013.

Lög um menningarminjar. Nr. 80 29. júní 2012.

map.is https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0 Sótt 27. maí 2022.

Minjastofnun Íslands. Vatnsendahæð - Vatnsendahvarf - deiliskipulag - Forkynning. Bréf dags. 29. apríl 2022.

Stefán Ólafsson. *Arnarnesvegur 3. áfangi. Deiliskráning og fornleifarannsókn.* Fornleifastofnun Íslands 2021.

Örnefnaskrá. Örnefni í heimalandi Kópa

Örnefnaskrá. Breiðholt. Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum. Örnefnasafn.vogs- kaupstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J.E. Petersen. Handrit. Örnefnastofnun.

Örnefni í bæjarlandi Kópavogs. Jarðirnar Digranes, Fífuhvammur, Kópavogur og Vatnsendi. Guðlaugur R. Guðmundsson skráði og staðsetti örnefnin. Handrit. Örnefnastofnun. 1990.

Fylgirit

Fornleifaskrá: Kópavogur Nr. 42, 92–101.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur	1000		42

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi	-		1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	23.7.2019	E 362763,45 N 401837,79	Isn 93	-	

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Rúst (stekkur?)	Fjárhús	Kóp 19 Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Framkvæmdir	Talsverð	Ágætt	1550-1900	-	Byggð	Talsverð	Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Talsvert	6	Talsvert	6	Nei	Nei	-

Lega og staðhættir

Í blásnu holti í austanverðu Vatnsendahvarfi.
Um 50 m SSA (neðan) af girðingu utan um Vatnsendastöðina.

Heimildir og munnmæli

Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð.* Fornleifafræðistofan. Reykjavík 2020.
Örnefnaskrá. Örnefni í heimalandi Kópavogskaupstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J.E. Petersen. Handrit. Örnefnastofnun.
Örnefni í bæjarlandi Kópavogs. Jarðirnar Digranes, Fífuhvammur, Kópavogur og Vatnsendi. Guðlaugur R. Guðmundsson skráði og staðsetti örnefnin. Handrit. Örnefnastofnun. 1990.

Lýsing

Rúst (stekkur?).
4 x 6 m (NV - SA).
Veggir úr grjóti og torfi, 1 - 1,5 m breiðir og 0,2 - 0,4 m háir.
Tvö hólf eru á rústinni (A og B). Í hólfi A (syðra hólfið) er talsvert af stórgrýti. Engar dyr sjás svo að vel sét á rústinni.
Rústin er vel gróin og þó einkanlega hólf B.
Uppblástur hefur eytt landinu í kring, en nú er þar allt á kafi í lúpínu og erfitt að finna rústina.

Rústin var heimsótt á ný 10.5.2020 og mæld aftur inn og ljósmynduð (efri mynd). Gengið var út frá því að dyr væru á báðum hólfum til SV.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Stafræn. Olympus C-820L

Athugasemdir

Ekki er víst að hér sé kominn sá stekkur sem getið er um í Örnefnaskrám. Átti hann að vera í Leyni (sem er norðar). Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að rannsaka þær með leyfi Minjastofnunar Íslands og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			92

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi		Vatnsendavegur	1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362791,5 N 401801,5	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Þjóðleið		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Ágætt	1550-1900				Já

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Leiðin liggur upp Vatnsednahlíð skammt norðan við Álfkonuhvarf 47.

Heimildir og munnmæli

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og María Gísladóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6. Breiðholt.* Borgarsögusafn. Reykjavíkur. Skýrsla 216. 2021.

Minjastofnun Íslands. Vatnsendahæð - Vatnsendahvarf - deiliskipulag - Forkynning. Bréf dags. 29. apríl 2022.

Stefán Ólafsson. Arnarnesvegur 3. áfangi. Deiliskráning og fornleifarannsókn. Fornleifastofnun Íslands 2021.

Örnefnaskrá. Breiðholt. Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum. Örnefnasafn.

Lýsing

Þjóðleið.

Leiðin er um 2 m á breidd og víða sér í grjót í götunni.

Leiðina má rekja frá Álfkonuhvarfi upp að girðingu gömlu ratsjárstöðvarinnar þar sem hún hverfur. Hún kemur svo aftur í ljós skammt vestan við nýju ratsjárstöðvarinnar og hefur þar verið skráð undir númerinu GK-215:007 (Stefán Ólafssosn 2021).

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Minjastofnun Íslands hefur með bréfi dags. 29. apríl 2022 leyft rask á leiðinni eða nýtingu á henni sem göngustíg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			93

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362701,0 N 401748,5	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Rúst		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Lélegt	1550-1900				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í austanverðri Vatnsendahlíð í holti.

Heimildir og munnmæli

map.is
https://map.is/base/@362778,401715,z10.32342143
3642228,0.

Lýsing

Rúst.
Um 6 - 7 m í þvermál, nánst hringlaga. Veggir úr torfi um 0,5 - 1 m breiðir og 0,1 - 0,3 m háir. Op eða eyða er í veggnum að norðanverðu.

Á gamalli loftmynd virðist einhverskonar gerði liggja við austurhliðina sem ekki sást á vettvangi (map.is).

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			94

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362808,9 N 401855,8	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Lélegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	4	Lítið	4	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í austanverðri Vatnsendahlíð í holti.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
4 x 4 m og 0,8 m djúp. Op eða dyr eru mót norðri og þar er rani sem gengur út úr rústinni.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			95

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362658,1 N 402000,0	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Garðar		Kóp 22	3

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	3	Lítið	3	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti norðarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Elín Ósk Hreiðarsdóttir. *Arnarnesvegur í Kópavogi - mat á umhverfisáhrifum. Fornleifakönnun.* Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík 2002.

Lýsing

Garðar.

1) Garður um 1 m breiður og 0,4-0,6 m hár og tæplega 40 m langur. Úr torfi (og grjóti?).
Við vesturenda sér í kröftugt járn sem virðist liggja undir garðinn. Hefur verið lengri sbr. map.is https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0.

2) Garður um 1 m breiður og 0,4-0,6 m hár. Úr torfi (og grjóti?) og um 40 m langur. Hefur verið lengri sbr. map.is https://map.is/base/@362778,401715,z10.323421433642228,0.

Áður skráðir undir númerinu GK-215:004 (Elín Óksk Hreiðarsdóttir 2002).

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		'	96

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	25.5.2022	E 362669,6 N 402023,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Garður		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1550-1900				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	3	Lítið	3	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti norðarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Garður.
Um 30 m langur, 1 m breiður og 0,3 - 0,4 m hár. Úr torfi (og grjóti?). Hefur verið lengri.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		'	97

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362707,4 N 401821,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
3 x 6 m stór og 0,7 m djúp.
Út úr dældinni er rani mót SA, en sjálf dældin er 2,5 x 3 m stór.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		'	98

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362710,8 N 401679,2	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
2 x 2 n stór og 0,3 m djúp. Enginn sýnilegur útgafnur er úr dældinni, en gæti hafa verið til suðurs.
Tvær hellur liggja við jaðarinn að norðan, gætu verið lagðar nýlega.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		'	99

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362663,6 N 401744,3	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
1,5 x 1,5 m stór og 0,5 m djúp. Engar dyr eða útgangur.

Teikning/Ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur		'	100

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362673,1 N 401739,2	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld	Kartöflugeymsla	Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
3 x 4 m stór og 0,5 m djúp. Ranni liggur út úr dældinni til NNV.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fornleifaskrá

Sýsla	Sveitarfélag	Núv. sveitarfél.	Hverfi	Aðalnr.
Gullbringusýsla	Kópavogur			101

Landareign	MÍ:Nr	Heiti	Undirnr.
Vatnsendi			1

Skrásetjari	Dags.	GPS Staðsetning	Viðmiðun	M.y.s.	Skekkja
Bjarni F. Einarsson	26.5.2022	E 362695,3 N 401751,8	Isn 93		

Tegund minja	Tilgáta/Niðurstaða	Verk	Fjöldi
Dæld		Kóp 22	1

Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Í eyði	Tímab. hættumat	Tímab. hætta	Á kort?
Byggingar	Mikil	Sæmilegt	1900-				Nei

Minjagildi	Einkunn	Varðveislugildi	Einkunn 2	Friðlýsa?	Friðlýst?	Hvenær
Lítið	2	Lítið	2	Nei	Nei	

Lega og staðhættir

Í holti austarlega á Vatnsendahæð.

Heimildir og munnmæli

Lýsing

Dæld.
3 x 4 m stór og 0,5 m djúp. Op er á dældinni mót suðri.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari	Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar	Canon EOS 750D

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi minjanna þarf að leyta leyfis Minjastofnunar Íslands til að raska þeim og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

4.11.2022

22523

Dreifing
Skipulagssvið Kópavogsbæjar

Höfundur
Sverrir Bollason

Yfirfarið/Samþykkt
AK

Tilefni
Vatnsendahvarf
Mat á þjónusturýmd

1 Forsendur

Fyrir liggja áform um uppbyggingu nýs hverfis í Vatnsendahlíð og í drögum að deiliskipulagstillögu sem er er í vinnslu er gert ráð fyrir að íbúðauppbygging verði með þeim hætti sem taflan að neðan sýnir[1].

Húsnæðisgerð	Fjöldi íbúða
Einbýli	45
Parhús	60
Raðhús	46
Fjölbýli	102
Klasabyggð	247
Alls	**500**

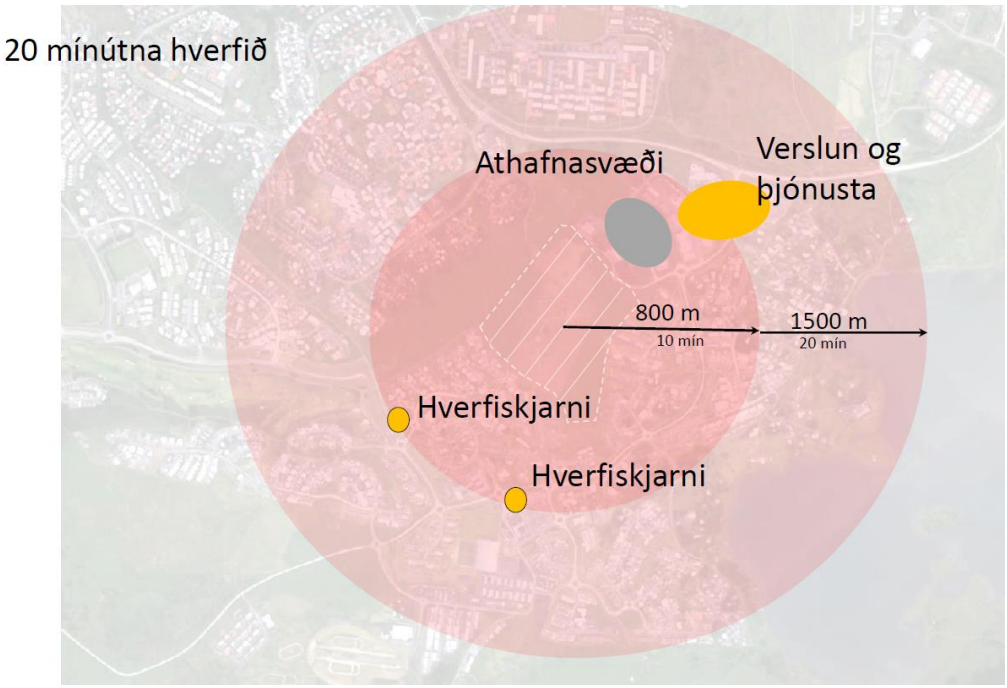
Tölfræðilegt mat á væntum íbúafjölda í hverfinu með tilliti til þessarar blöndunar íbúðagerða, þegar hverfið er fullbyggt, bendir til að íbúar verði 1.350+/-200 talsins. Ekki liggur fyrir mat á líklegri aldursdreifingu.[2]

Gert er ráð fyrir sambyggðum leik- og grunnskóla fyrir yngsta stig grunnskólans í hverfinu en að eldri börn geti sótt í nærliggjandi skóla.

Fyrir liggur rýni á þjónustu í næsta nágrenni innan bæjarhlutans með tilliti til aðgengis innan 20 mínútna göngufjarlægðar. (Sjá mynd)

[1] Arkþing, Kópavogsbær 28.10.2022
[2] VSÓ Ráðgjöf nóvember 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



2 Yfirlit yfir sjónarmið um verslunar- og þjónusturými í íbúðahverfum

Leitað var til nokkurra aðila sem hafa umtalsverða reynslu af útleigu atvinnuhúsnæðis til að fá fram þau sjónarmið sem þeir myndu líta til við mat á því hvort bæta ætti tiltekinni eign við eignasafn sitt og freista að leigja út og hvernig aðstæður við Vatnsendahvarf slógu þá. Allir aðilar sem rætt var við höfðu kynnt sér hugmyndir um aðgengilega nærþjónustu í öllum hverfum, svokallað 20 mínútna hverfi.

Í grófum dráttum má skipta verslunarrýmum í þrjá flokka:

- A – Verslunarkjarnar með breitt þjónustuframboð sem dregur að fólk víða að. Matvöruverslun og ýmis sérvara í bland við þjónustu.
- B- Minni verslunarkjarnar eða svæði sem höfða fyrst og fremst til íbúa borgarhlutans. Matvöruverslun er kjarninn í starfseminni, sérvara eða þjónusta.
- C- Þau sem hafa fyrst og fremst hlutverk við að þjóna næstu nágrönnum svo sem veitingar, snyrtiþjónusta og sjoppur.

Matvöruverslun

Yfirleitt eru það matvöruverslanir sem geta orðið grundvöllur verslunarkjarna, bæði þá sem laða að fólk nær og fjær. Þær laða fólk á staðinn daglega og þar með er önnur samliggjandi starfsemi óbeint auglýst og gefur tækifæri til að veranotuð í sömu ferð. Einhver dæmi eru um verslunarkjarna sem ekki byggja beint á tilvist matvöruverslana en þá er um nokkuð afmarkaða starfsemi að ræða.

Eiginleikar sem skipta máli

Nokkrir þættir skipta máli við mat á því hvort tiltekið rými sé talið líklegt til að ganga upp fjárhagslega, sem er grundvöllur þess að verslunar- og þjónusturýmið sé yfirhöfuð byggt og í notkun. Þessir þættir eru:

- Samkeppni við aðra nærliggjandi verslun – Ef önnur starfsemi býður meira úrval, lægra verð eða meiri fjölbreytni í þjónustu má aukin nálægð sín lítils í samkeppninni.
- Aðgengi m.t.t. umferðarleiða gangandi og akandi, viðskiptavina og rekstraraðila – gerir notkun þjónustunnar hentuga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

- Sýnileiki – Kynnir þjónustuna fyrir vegfarendum og minnir þá á tilvist þjónustunnar.
- Samlegðaráhrif nærliggjandi verslunar – Tengd starfsemi (t.d. heilsugæsla og apótek) getur af sér aukna verslun.
- Stærð rýma – Stýrir mestu um kostnað fyrir leigjandann.
- Hönnun rýmis með tillit til hljóðvistar, hljóðmengunar og áhrifa lyktar þegar um veitingarekstur er að ræða. – Hönnunarskilmálar verða að vera í samræmi við væntа notkun og minnka árekstra milli rekstraraðila og íbúa.

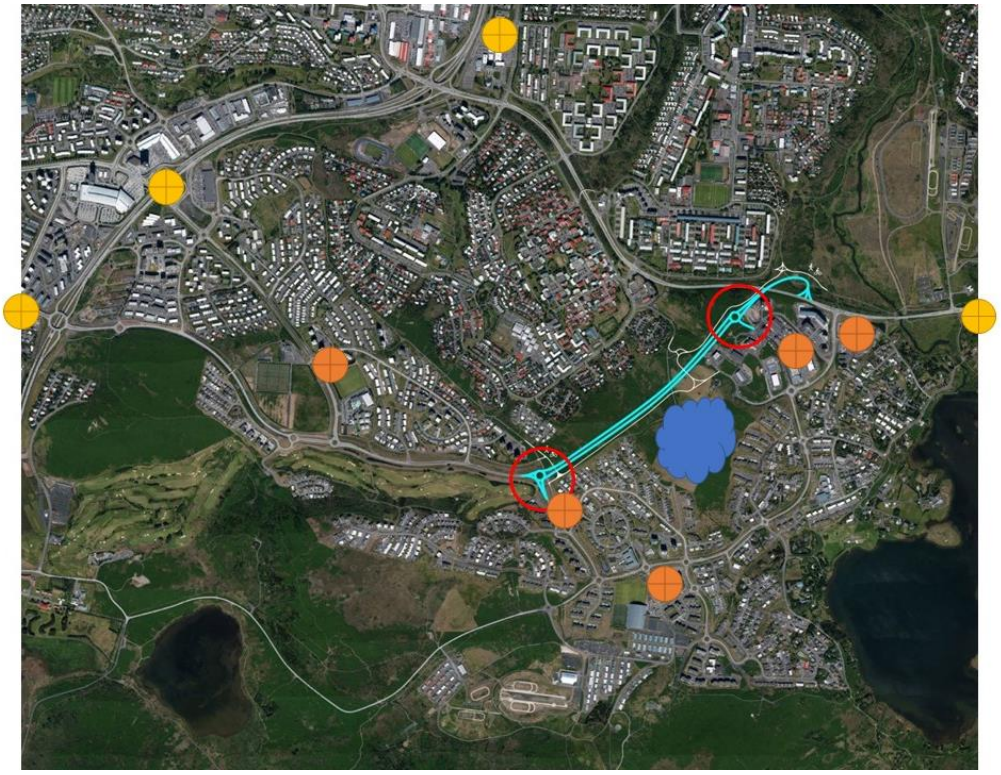
3 Vatnsendahvarf

Samkeppni

Bæjarhlutanum er vel þjónað af fjölbreyttri þjónustu og ekki síst matvöruverslun. Innan bæjarhlutans eru allar helstu keðjur matvöruverslana með útibú, sumar í innan við korters göngufjarlægð. Í bæjarhlutanum eru líka matsölustaðir, sjoppur, líkamsræktarstöðvar og bakarí.

Þar sem atvinnusókn er líklega að langmestu leyti utan bæjarhlutans liggur leið íbúa um svæði sem einnig er vel þjónað af dagvöruverslun. Má þar nefna Smáralind/Smáratorg til vesturs, Mjóddina til norðurs og verið er að byggja nýja matvöruverslun í Norðlingaholti til austurs. Tækifæri íbúa til að sinna erindum innan bæjarhlutans og á leið til og frá honum eru því nokkuð ríkulegir og ólíklegt að matvöruverslun myndi þrífast innan hverfisins af þeim sökum.

Vert er að nefna tilkomu nýs Arnarnesvegar norðvestan við nýtt hverfi og má sjá á meðfylgjandi mynd. Engin bein tenging er frá hinu nýja hverfi í Vatnsendahvarfi (blátt ský á mynd) við nýjan veg en farið yrði um Vatnsendahvarf um athafnasvæðið norðaustan við hið nýja hverfi. Tengingar við bæjarhlutann eru sýndar innan rauðra hringja. Myndin sýnir einnig verslunar- og atvinnusvæði innan bæjarhlutans (appelsínugul) og vel aðgengileg svæði utan bæjarhlutans (gul).



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Aðgengi og sýnileiki

Staðsetning þeirrar lóðar sem ætluð er fyrir atvinnustarfsemi er á hentugum stað við helstu safngötu hverfisins ásamt því að liggja nærri sambyggðum leik- og grunnskóli. Strætó kynni einnig að stoppa á sömu slóðum. Þessar aðstæður ýta undir sýnileika og almennt aðgengi. Staðsetning starfsemi innan lóðarinnar hefur einnig áhrif þar sem staðsetning nærri umferð akandi og gangandi ýtir undir sýnileika.

Rekstraraðilinn þarf aðgengi að lóðinni fyrir vöruflutninga. Ef um er að ræða rekstur með mikla vöruveltu eða vörur með stuttan líftíma þarf að gera ráð fyrir nær daglegri eða tíðari vöruafhendingu. Þá þarf matvöruverslun að geta tekið á móti stórum ökutækjum með varning. Oft er ónæði af þessum völdum meiri en af völdum viðskiptavinanna og huga þarf að því hversu vel það samrýmist markmiðum fyrir hverfið almennt.

Aðkoma bíla verður yfirleitt á kostnað aðgengis gangandi nema því sé gefinn sérstakur gaumur í hönnun og getur þurft að fylgja því eftir með skilmálum. Huga þarf sérstaklega að aðkomu vöruflutninga með tilliti til mögulegra árekstra við aðra umferð. *Sjá t.d. muninn á bílastæðum Smáratorgs og Ikea í Kauptúni. Bæði svæðin eru nær alfarið miðuð við akandi umferð en sjáanlega betri aðstæður fyrir gangandi í Kauptúni.*

Hönnun lóðarinnar mun einnig ákvarða hversu hentug bílastæði eru til að sækja vörur og þjónustu. Eftir því sem afgreiðsla tekur skemmri tíma er mikilvægara að bílastæði séu nærri inngangi en ef tímalengd þjónustunotkunar er lengri má hafa bílastæði fjær. *T.d. ef sækja á tilbúinn mat vill fólk leggja beint fyrir utan en getur labbað lengra ef það fer í klippingu.*

Samlegðaráhrif

Mögulega má greina samlegðaráhrif í því að sambyggður leik- og grunnskóli sé á næstu lóð sem ýti undir samnýtingu ferða á báða áfangastaði. Ýta mætti undir það með því að tryggja stutta, örugga og aðlaðandi gönguleið milli þessara lóða. Þetta samspil er þó ekki vel þekkt á Íslandi. *Mögulega getur orðið til stemning fyrir að sækja í kaffihús eða ísbúð eftir að börn eru sótt í grunn/leikskólann.*

Ólíklegt er að samlegð verði milli tveggja eða fleiri óskyldra verslana.

Stærð rýma

Leigukostnaður er í beinu hlutfalli við stærð hins leigða rýmis og því er stærðin afgerandi fyrir það hvort rekstur gengur eða ekki. Of stórt rými getur sligað reksturinn en auðveldara getur verið að sníða umfang rekstursins að litlu rými.

VSÓ Ráðgjöf kannaði stærð nokkurra staða sem hafa gengið upp rekstrarlega með starfsemi sem gæti hentað í nærumhverfi íbúðahverfis og má sjá útkomuna í töflunni að neðan.

Starfsemi	Dæmigerð stærð [m^2]
Ísbúð	50-70
Bakarí með bakstri á staðnum	80-100
Veitingahús með 30 sætum	130-150
Hárgreiðslustofa með 4 stólum	60-80
Almenn sérvöruverslun	40-60

Ef verslun leigir húsnæði á kr. 5.000/m^2 mánaðarlega og getur sætt sig við að 20% veltunnar fari í leigu þá getur það skipt sköpum að rýmið sé 50m^2 frekar en 75m^2 enda þyrfti að auka mánaðarlega veltu um 625.000 í hverjum mánuði eða 7,5 milljónir árlega.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Mælt er með því að heildarstærð útleigðs gólfflatar verði ekki stærri en 200m^2 og að skipta megi því plássi upp í 2-3 rými.

Hönnun rýmis

Gæta þarf að því að hávaði vegna reksturs og gesta ónáði ekki íbúa í húsinu og hanna þarf rými og burðarvirki með tilliti til þess. Þá þarf að gera ráð fyrir því að útsog úr atvinnueldhúsi sé hugsað frá upphafi svo lyktin leiti sem lengst frá íbúum, af þaki hússins. Þá þarf að huga að skilmálum um opnunartíma og merkingar. Gæta þarf að því að útgáfa vínveitingaleyfis samrýmist skipulagsskilmálum eða ekki eftir því sem við á.

Áhrif á framkvæmdaraðila

Eftirspurn eftir verslunar- og þjónusturými í nærumhverfi íbúðarsvæða er fremur takmörkuð eftir því sem fram kemur í samtali við heimildarmenn VSÓ Ráðgjafar. Það er líklegt að framkvæmdaraðili muni forðast að byggja upp atvinnurými í flokki C á svæðinu. Eftirspurnin er takmörkuð og því líklegt að það muni taka tíma að koma eigninni í leigu og ólíklegt er að rekstraraðili kaupi eignina og kjósi heldur að leigja. Þá krefst atvinnuhúsnæði aukinnar fjárfestingar í rýminu og ýmsum aðbúnaði ef vel á að vera. Það er t.d. innréttingar, sérútbúin rými, hljóðeinangrun, lyktarvarnir of þess háttar. Framkvæmdaraðili myndi því líklega kjósa að nýta rýmið fyrir íbúðir sem seljast hraðar, með minni tilkostnaði og mögulega á hærri verði. Að öðrum kosti myndi hann líta á kvöð um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis til virðislækkunar byggingaréttar.

4 Skipulagsleg áhrif

Aðalskipulag

Með tilliti til þeirrar stærðar verslunar- og þjónusturýma sem lagt er til að gert sé ráð fyrir er óhætt að svæðið allt sé tilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Um landnotkun á svæðum fyrir íbúðarbyggð segir í skipulagsreglugerð:

> Íbúðarbyggð (ÍB)
> Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Með því að tilgreina ákveðinn reit innan skipulagssvæðisins sem verslunar- og þjónustusvæði er ljóst að uppbyggingin yrði á forsendum atvinnureksturs og væntingar um aukna uppbyggingu atvinnuhúsnæðis í hlutfalli við íbúðarbyggð. Gera má ráð fyrir aukinni umferð og hávaða á slíku svæði. Þá stefnumörkun þyrfti að skoða með tilliti til áhrifa á eðli hverfisins og líkindi uppbyggingar með tilliti til samkeppni við atvinnuhverfi í nágrenninu.

Deiliskipulag

Tilgreina þarf þær kvaðir sem gerðar eru um að atvinnuhúsnæði sé á tilteknum reit í hverfinu. Tvær staðsetningar koma til greina innan reitsins og mætti skilja það eftir í höndum framkvæmdaraðila að velja hvora staðsetningu hann hannar fyrir verslun og þjónustu. Gera þarf skilmálana þannig úr garði að ljóst sé að ekki verði komist hjá að reisa aðra hvora bygginguna með atvinnurými ef sú leið er farin. Það hefði áhrif á úthlutunarskilmála lóðanna þannig að úthluta þyrfti þeim byggingarreitum saman.

Taka þarf fram hvort veitingarekstur sé heimill eða ekki og sérstaklega þarf að tilgreina hvort veita beri vínveitingaleyfi eða ekki og þá með hvaða skilyrðum. Ef vilji er til að heimila hverfisveitingahús með vínveitingaleyfi gæti það verið í samræmi við reglugerð um veitinga- og gististaði: Staður í flokki II, af eftirtöldum tegundum: a) veitingahús, c) veitingastofa og greiðasala, e) kaffihús.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Setja þarf fram með skýrum hætti hvernig kröfur verði gerðar til aðgengis gangandi, akandi og vöruflutninga á lóðinni.

- Gönguleiðir þurfa að vera aðlaðandi, öruggar og án ónauðsynlegra hindrana. Nýta ætti samtengingu við skóla, útivistarsvæði og megin tengigötu.
- Fyrir þjónustuhlutverk verslunarrýma er mikilvægt að skammtímabílastæði séu aðgengileg og frátekin nærri inngangi fyrir viðskiptavini.
- Skilgreina þarf hvernig vöruflutningum skuli háttað á lóð.
- Hafa þarf skilmála um útlit með þeim hætti að þeir krefjist opinna glugga fyrir atvinnustarfsemi og heimili merkingar fyrir atvinnurekstur.

Gera verður ráð fyrir að hljóðeinangrun og loftræsing sé með þeim hætti að atvinnustarfsemi hafi ekki neikvæð áhrif á íbúa byggingarinnar, sér í lagi hvað varðar veitingarekstur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL	VERKHEITI
3094-197-MIN-001-V01	**Vatnsendahæð - ofanvatnslausnir**
DAGS.	**VERKKAUPI**
19.12.2022	Kópavogsbær
SENDANDI	**DREIFING**
Elín Inga Knútsdóttir Jón Skúli Indriðason Reynir Sævarsson	Kristjana H Kristjánsdóttir (Kópavogsbær) Auður D Kristinsdóttir (Kópavogsbær)

MÁLEFNI

Ofanvatnslausnir í nýju hverfi á Vatnsendahæð

Inngangur

Kópavogsbær er að vinna við skipulagningu á íbúðahverfi á Vatnsendahæð þar sem áður stóðu fjarskiptamöstur og byggingar tilheyrandi þeim. Unnið er að gerð deiliskipulagsins um þessar mundir og forhönnun gatna og lagna hefur þegar farið fram. EFLA hefur fengið það verkefni að gera grein fyrir möguleikum við meðhöndlun ofanvatns frá hverfinu.

Í þessu minnisblaði verður fjallað um þá möguleika. Farið verður yfir aðstæður og gerð grein fyrir mögulegum lausnum. Loks verður gefin upp stærð og staðsetning á ofanvatnslausnum bæði fyrir opin svæði og eins innan hverrar lóðar fyrir sig.

Aðstæður

Vatnsendahæð er einn af hæstu punktunum á höfuðborgarsvæðinu og stendur í rúmlega 140 m yfir sjávarmáli þar sem hæst er. Nýja hverfið afmarkast af Kleifakór í suðvestri, Andahvarfi, Akurhvarfi og Álfkonuhvarfi í suðaustri og Turnahvarfi í norðaustri. Norðvestan við hverfið er svo fyrirhuguð lega Arnarnesvegar til tengingar við Breiðholtsbrautina.

Gerð hefur verið jarðkönnun á svæðinu og er aðstæðum lýst í sérstakri skýrslu. Helstu niðurstöður eru þær að aðstæður á svæðinu eru nokkuð einsleitar hvað jarðlagaskipan varðar og í samræmi við aðstæður í Kórahverfi og Hvörfum. Innan svæðisins er jökulruðningur ofan á klöpp ríkjandi en ofan hans eru misþykk lög af lífrænum jarðvegi (fokmold).

Til að geta leitt yfirborðsvatn niður í jörðina er hentugast ef hægt er að koma því beint niður í berggrunninn. Jökulruðningurinn sem hylur berggrunninn er frekar þétt efni og með litla lekt, jafnvel nokkrum stærðargráðum minni en berggrunnurinn. Því hentar svæðið ekki sérstaklega vel til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum. Á myndinni hérna fyrir neðan má sjá yfirlitsmynd af umræddu svæði með deiliskipulaginu inni á.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



MYND 1 Yfirlitsmynd af svæði með deiliskipulagi.

Um ofanvatn og ofanvatnslausnir

Á síðustu árum hefur loftslag verið að breytast í heiminum. Það hefur meðal annars lýst sér í ákafari úrkomuviðburðum. Samfara þessu hefur víða verið unnið að þéttingu byggðar þar sem óbyggðir reitir og svæði innan stærri eininga eru byggð upp. Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborða innan svæðanna er þéttur (götur, þök) þ.a. ofanvatn, sem áður rann eftir yfirborði og hvarf svo ofan í jörðina og sameinaðist grunnvantsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Fráveitukerfin sem eru til staðar voru ekki hönnuð miðað við þetta þétta yfirborð og því anna þau ekki þessu aukna rennsli. Því hafa verið innleiddar allskyns lausnir til að koma í veg fyrir að þessi kerfi yfirfyllist. Þessar lausnir eru kallaðar ofanvatnslausnir.

Blágrænar ofanvatnslausnir miða að því að leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur þ.a. vatnsbúskapur svæðisins sé sem mest óbreyttur. Aðrar lausnir miða að því að hægja á og tefja innrennsli í ofanvatnskerfi og jafna út úrkomutoppa þ.a. kerfin sem taka við afrennslinu ráði við það. Þar sem aðstæður fyrir blágrænu lausnirnar eru ekki ákjósanlegar þá verður hér á eftir farið yfir aðra möguleika.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Settjarnir:

Settjarnir eru þekktustu lausnirnar a.m.k hérlendis við miðlun ofanvatns. Hægt er að flokka þær að einhverju leyti sem blágræna ofanvatnslausn. Fyrstu settjarnirnar voru settar upp á höfuðborgarsvæðinu fyrir um 20 árum og eru þær staðsettar við Elliðaárnar. Þær tjarnir gegna samt aðallega því hlutverki að hreinsa efni úr ofanvatninu og hindra að það berist út í árnar. Þetta efni sest til á botni tjarnanna og er svo hreinsað upp úr þeim. Þessi föstu efni getur verið sandur og malbikssalli en rannsóknir hafa sýnt að efni í ofanvatni getur innihaldið þungmálma. Þá er einnig möguleiki að stöðva olíuóhöpp í tjörnum sem verða ofar í kerfinu. Stundum eru settjarnirnar með þéttingu þannig að það helst alltaf ákveðið vatnsborð í þeim en hitt er líka til að þær séu „botnlausar“ og vatni leyft að síga niður í jörðina. Slík tjörn mundi flokkast sem blágræn lausn. Á myndinni hér fyrir neðan má sjá mynd af settjörn við Reykjanesbrautina í Hafnarfirði.



MYND 2 Settjörn í Hafnarfirði.

Við stærðarákvörðun tjarna er farið eftir erlendum leiðbeiningum, ýmist norskum eða þá enskum. Lögun tjarnanna þarf að vera því sem næst í hlutfallinu 3:1 (lengd:breidd) lengd verandi frá innrennsli að útrennsli. Útrennsli tjarnanna er oftast brunnur þar sem temprunaraðgerðum er komið fyrir.

Magasín:

Þar sem ekki er pláss fyrir settjarnir er hægt að vera með svokallað magasín. Magasín er í raun bara geymir sem geymir magnið svipað og tjörnin og í enda þess er temprunarbúnaður sem skammtar ákveðið magn inn á ofanvatnskerfið. Kosturinn við magasín er að þau er hægt að hafa neðanjarðar þ.a. þau taka ekki pláss á yfirborði en á sama hátt þarf að gera ráð fyrir þeim í því plássi sem er til reiðu neðanjarðar, sem oft reynist af skornum skammti.

Um getur verið að ræða þrjár gerðir af magasínum. Röramagsín er gert úr sverum rörum annaðhvort úr plasti eða steini. Kassettumagasín eru gerð úr plasteiningum sem raðað er saman til að mynda nægilegt rými fyrir ofanvatnið og svo púkkmagasín sem eru í raun bara gryfja sem er grafin og fyllt af grófu púkki.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Röramagasín:

Röramagsín er eins og nafnið gefur til kynna gert úr rörum sem raðað er saman þangað til því rúmmáli er náð sem nauðsynlegt er. Við útrennsli úr magasíninu er komið fyrir temprunarbúnaði sem getur verið svokallaður kuðungur eða einfaldlega þrenging á rörinu sem liggur út úr magasíninu. Kuðungurinn er mun dýrari búnaður og flóknari í uppsetningu. Þrenging á röri er ódýrari er getur þurft meiri viðhald þar sem þrengingin getur þurft að vera það mikil að hætta er á að rör stíflist. Myndin hér fyrir neðan sýnir röramagsín.



MYND 3 Röramagasín.

Kassettumagasín

Kassettumagasín er gert úr plasteiningum sem mynda nokkurskonar geymi neðanjarðar en þó með lóðréttum burðarhlutum í hverri kassettu. Um er að ræða berandi einingar sem þola jarðvegsálag upp að ákveðnu marki. Samskonar temprunarbúnaður á við og fyrir röramagasín en tenging útrennslisbrunns við magasín er flóknari en í röramagasíni. Kosturinn er að einfalt er að vera með innsitrun úr magasíninu með því að leggja einingarnar ofan á beran botninn. Á hinn bóginn er flóknara að útbúa svona magasín með þéttum botni því þá þarf að leggja þéttidúk (geomembrane) yfir botninn með tilheyrandi varnardúkum. Kassettumagasín eru erfiðari í viðhaldi þar sem um er að ræða rými sem ekki er auðvelt að sinna. Myndin hér fyrir neðan sýnir kassettumagasín.

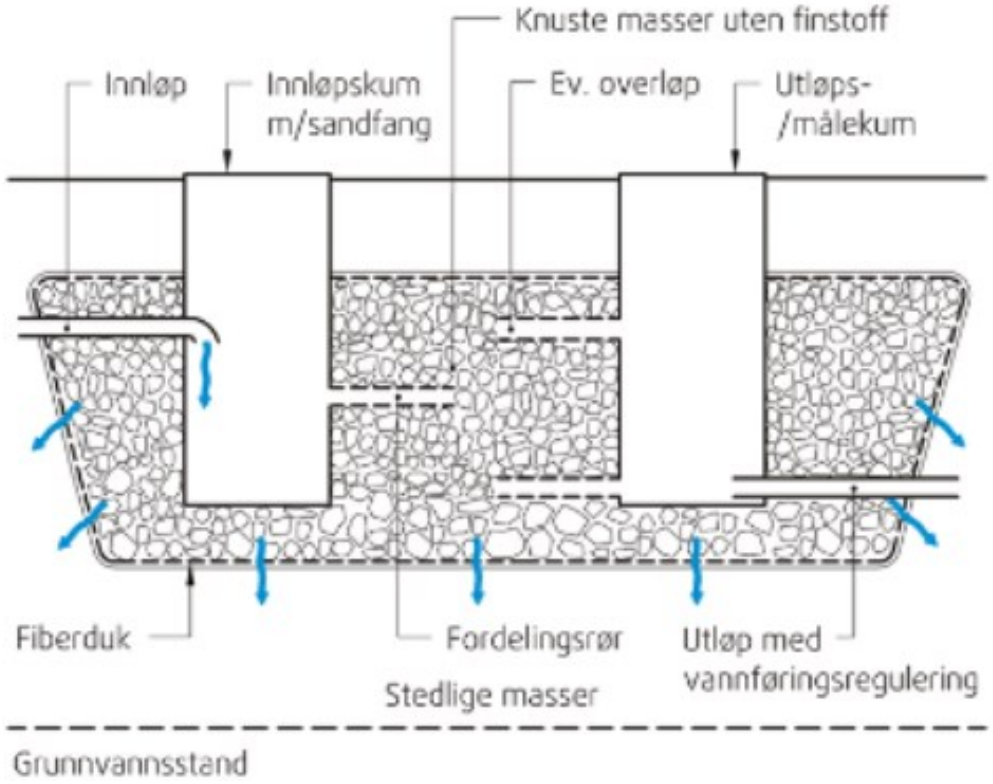


MYND 4 Kassettumagasín.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Púkkmagasín:

Púkkmagasín er í raun bara hola sem er fyllt af grjóti. Hérlendis hefur þetta verið notað og þá stundum kallað grjótsvelgir. Hefur gjarnan verið notað þar sem t.d. um er að ræða hraun eða annað gropinn jarðveg sem tekur auðveldlega við vatni. Sama á við og um kassettumagasínið að innsitrun er einföld um botn magasíns. Samskonar temprunarbúnað þarf og við hin magasínin. Púkkmagasín taka mun meira pláss þar sem ekki er hægt að reikna með meira holrými en 30% í grjótinu/púkkinu sem fyllt er með á meðan kassettumagasín hafa holrými yfir 85%. Þá er einnig ekki um viðhald að ræða á svona magasíni annað en að grafa upp allt grjótið til að hreinsa úr magasíninu. Því er mikilvægt að við innrennslið í bæði púkkmagasín og kassettumagasín sé öflugt sandfang því annars geta þau verið fljót að fyllast og virkni þeirra að minnka eða verða engin. Myndin fyrir neðan sýnir hvernig útfæra má púkkamgasín.



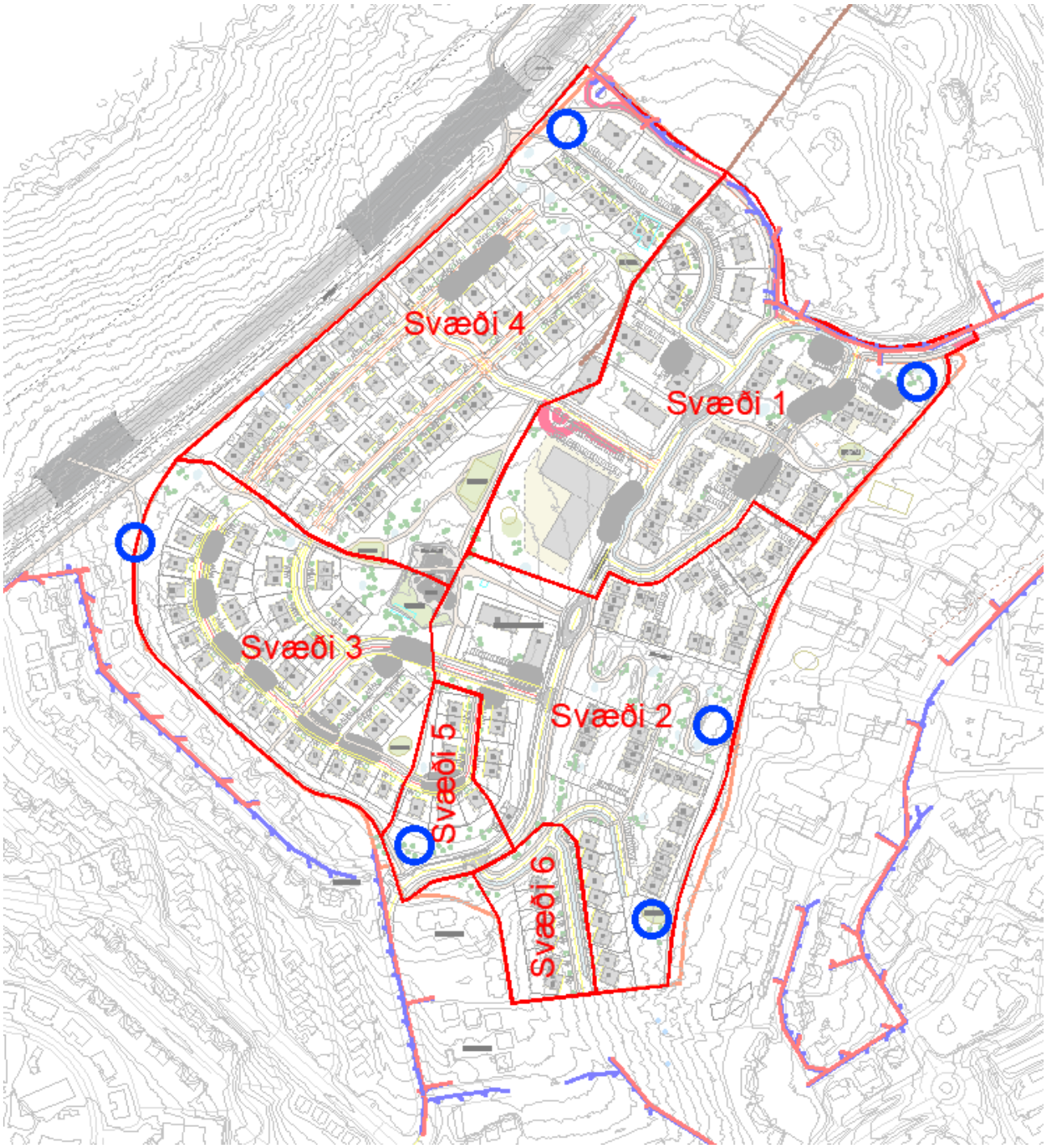
MYND 5 Útfærsla á púkkmagasíni.

Ofanvatn frá Vatnsendahvarfi

Inngangur:

Landfræðilegar aðstæður á Vatnsendahæð eru þannig að landi hallar nokkurn veginn frá toppi svæðisins til allra átta og í hverju horni þeas NA, SA, SV og NV er hægt að tengja við núverandi kerfi. Hér hefur svæðinu verið skipt upp í fjögur afrennslissvæði auk tveggja miklu minni svæða. Uppskiptingu þessara svæða og mögulega staðsetningu temprunaraðgerða má sjá á myndinni hér fyrir neðan. Ekki er gert ráð fyrir neinum aðgerðum við svæði 6 heldur að lagnir þaðan tengist beint inn á lögn sem komin er að götuendanum þar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



MYND 6 Yfirlit afrennslissvæða. Bláir hringir sýna mögulegar staðsetningar ofanvatnsmeðferðar.

Forsendur og aðferðafræði.

Til grundavallar er lagður skipulagsuppdráttur, sendur frá Arkþingi á dwg formi þann 15.11. Einnig önnur grunngögn tekin af vef Kópavogsbæjar (fráveitugrunnur, hæðarlínugrunnur og fl).

Magn afrennslis af svæðinu er fundið með rökrænu aðferðinni (rasjonal metode). Til að finna úrkomuákefð er notað kort Vatnafræðistofu HÍ sem gefur upp sólarhringsúrkomu með 5 ára endurkomutíma fyrir svæði á höfuðborgarsvæðinu. Sú úrkoma er síðan notuð til að finna úrkomuákefð m.v. ákveðinn endurkomutíma og varanda. Fyrir varanda eftir uppbyggingu svæðis er notast við þann varanda sem gefur mesta rúmmálið10 mínútur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

en fyrir uppbyggingu er notast við varanda jafnan samrennslistíma (konsentrasjonstid). Miðað er við 10 ára endurkomutíma. Afrennslisstuðlar sem notaðir eru eru eftirfarandi.

Ófrágengið yfirborð / óraskað land 0,3

Lokað yfirborð, malbik, hellur, þök 0,8

Skipulagssvæðinu er skipt upp í svæði undir lóðir, opin svæði og götur og stéttar. Áopnu svæðunum og á götum/stéttum er notast við afrennslisstuðlana sem gefnir eru upp að ofan en fyrir lóðirnar er fundinn út meðalafrennslisstuðull með því að velja af handahófi 5 einbýlishúsalóðir og 5 fjölbýlishúsalóðir í nærliggjandi götum og reikna út afrennslisstuðla fyrir þær. Út úr því kemur stuðullinn 0,6.

Hér er beitt þeirri aðferðafræði að miða við að ekki skuli setja meira inn á kerfið en væri að koma inn á það ef öllu vatni af svæðinu óröskuðu væri veitt af þessum fjórum svæðum að tengipunktum. Í dag er það væntanlega samt ákaflega lítill hluti ofanvatns sem fellur á svæðið sem skilar sér niður í kerfin neðan við. Því er einnig skoðuð sú sviðsmynd að aðeins megi hleypa inn á kerfið einhverju lágmarksmagni, sem í þessu tilfelli er ákveðið(20 l/sek) fyrir svæði 1 til 4 en 5 l/sek fyrir svæði 5.

TAFLA 1 Yfirlit yfir svæði og nauðsynlegt miðlunarrúmál hvers svæðis.

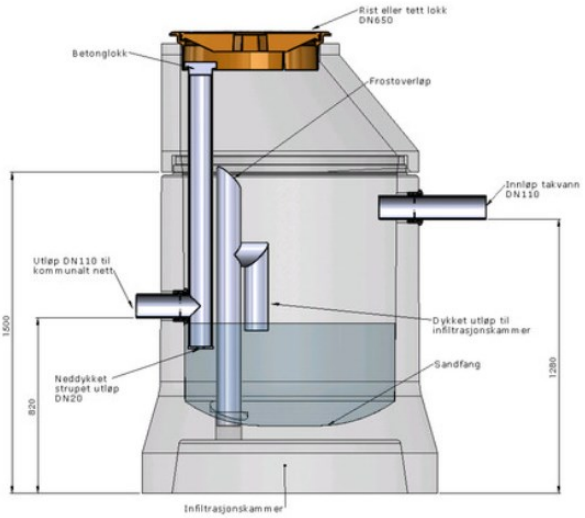
SVÆÐI	STÆRÐ	AFRENNSLI FYRIR	AFRENNSLI EFTIR	MIÐLUNARRÚMMÁL 1	MIÐLUNARRÚMMÁL 2
Nr.	Ha.	l/sek	l/sek	M3	M3
1	6,9	85	371	350	1650
2	6,4	79	298	230	1150
3	4,8	59	221	170	660
4	7,9	97	377	300	1690
5	1,1	13	55	50	160

Í töflunni hérna fyrir ofan er tekið saman það magn sem kemur frá hverju svæði og hversu mikið miðlunarrúmmál er nauðsynlegt fyrir hvern tengipunkt. Miðlunarrúmmál 1 miðar við að veita megi inn á kerfin því vatni sem rennur af því í dag m.v. ákveðinn afrennslisstuðul (C=0,3) en miðlunarrúmmál 2 miðar við að aðeins sé veitt inn á kerfin 20 l/sek í hverjum punkti (5 l/sek fyrir svæði 5).

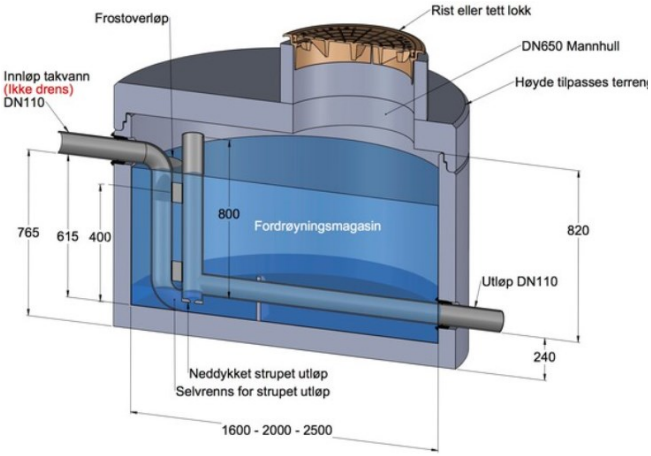
Ofanvatn af lóðum

Það er líka hægt að tefja ofanvatnið inni á lóðunum áður en það er leitt í ofanvatnskerfið. Þá er komið fyrir temprunarlausnum inni á lóðunum. Þessar lausnir eru af svipuðum toga og þær sem nefndar eru hér að ofan bara á minni skala. Þekktar eru ofanvatnslautir og regnbeð en minna hefur verið notað af lokuðum slíkum lausnum. Hér fyrir neðan eru myndir af slíkum lausnum sem eru mikið notaðar í Noregi. Annarsvegar er um að ræða brunn sem virkar sem innsitrun og temprun í einu og hinsvegar er brunnur sem bara temprar. Myndirnar eru teknar af https://skjeveland.no/skjaeveland/4-overvannshaandtering/storm-kummer.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



MYND 7 Miðlunartankur með innsitrun.



MYND 8 Miðlunartankur án innsitrunar.

Með því að beita sömu aðgerðarfræði og fyrir heildarsvæðið var skoðað hvað þyrfti að miðla miklu ofanvatni innan lóðar m.v. sömu forsendur. Niðurstöðurnar eru þær að fyrir hvern fermetra lóðar þarf að geyma 2,6 lítra af ofanvatni. Þetta gefur fyrir eðlilegar einbýlishúsalóðir þarf ca. 1,5m3 miðlunarrými, sem hægt er að leysa með stökum aðgerðum eins og lýst er hér að ofan. Fyrir fjölbýlishúslóðir er þetta mun stærra og þarf einhverjar samsettar lausnir.

Lokaorð / niðurstöður

Ofanvatn og meðferð þess eru að verða æ fyrirferðarmeiri við skipulagningu svæða til búsetu. Mjög mikilvægt er að umræða um það sé tekin snemma í skipulagsferlinu þ.a. hægt sé að finna þeim lausnum stað innan skipulagssvæðisins, sem nauðsynlegar eru.

Í þessu minnisblaði hefur verið farið yfir möguleika við meðferð ofanvatns af Vatnsendahæð. Magn ofanvatns var fundið út og það miðlunarrými sem nauðsynlegt er til að yfirlasta ekki ofanvatnskerfin sem eru neðar í landinu. Einnig var reiknað út miðlunarrými inni á hverri lóð sem er nauðsynlegt í sama tilgangi. Það er von EFLU að minnisblað þetta sé gott innlegg í skipulagsvinnuna sem er í gangi fyrir svæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

29.11.2022

22251

Dreifing
Kristjana H. Kristjánsdóttir, Kópavogsbæ
Bergljót S. Einarsdóttir, Kópavogsbæ

Höfundur
RÞÞ

Yfirfarið/Samþykkt
SÓ

Tilefni

Vatnsendahæð / Vatnsendahvarf
Hjóðvistarútreikningar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

1 Inngangur

Í þessu minnisblaði er gerð grein fyrir hljóðvistarútreikningum fyrir nýju hverfi Vatnsendahvarfs á Vatnsendahæð í Kópavogi. Svæðið afmarkast samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2010 – 2040 af íbúabyggð 6, verslunar og þjónustusvæðis 20 sem og Samfélagsþjónustu svæða 27 og 67, og grænna svæða þar á milli. Reikningar þessir snúast um útbreiðslu hávaða vegna umferðar um nýjan Kambaveg og annara fyrirhugaðra vega samkvæmt drögum að tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahæðar – Vatnsendahvarfs. Mynd 1 sýnir tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagsreitinn.



Mynd 1 Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahæðar. Úr Breyting á aðalskipulagi Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð – Lýsing á skipulagsverkefni dags. 15. september 2022.

Útreikningar eru gerðir samkvæmt skipulagsgrunni sem sendur var á VSÓ frá skipulagshöfundum í okt. 2022. Skipulagsgrunnur Arkþings var ítarlegur og mátti þar finna helstu upplýsingar sem þörf var á, þ.á m. gatnakerfi, hæðarlíkan, útlit og fjöldi hæða

fasteigna. Þá var teknn með í reikninginn umferð á komandi 3. áfanga Arnarnesvegar. Hæðar og planlega hans kom frá EFLU þann 8. Nóv. 2022.

Á mynd 2 má til skýringa sjá mynd úr umræddu hljóðvistarlíkani fyrir Vatnsendahæð þar sem horft er í norður-átt yfir svæðið.



Mynd 2 Horft er til norðurs yfir Vatnsendahvarf. Einnig má sjá áætlað umferðarmagn á hverjum vegbút fyrir sig. Sjá einnig í viðauka.

2 Aðferðarfræði og forsendur

Við útreikninga var afstöðumynd af svæðinu sett inn í forritið Soundplan 8.2 og þrívíddarlíkan búið til með eftirfarandi upplýsingum:

- Hæðarlínum á svæðinu
- Planlegu nýrra gatna
- Útlínum og fjölda hæða húsa samkvæmt tillögu að deiliskipulagstillögu fyrir hæðina.

Reiknað var hljóðstig í 2ja metra hæð yfir landi og byggja reikningar á norræna reiknilíkaninu RTN96 (Road Traffic Noise –Nordic prediction method 1996).

Unnin voru hávaðakort í 5 dB-gildisbilum fyrir LAeqT sem segir til um jafngildishljóðstig yfir tímabil T. Í þessum reikningum var T=24 stundir.

Hljóðvist var reiknuð miðað við umferðarspá VSÓ Ráðgjafar sem gildir um full uppbyggða Vatnsendahæð m.v. deiliskipulagstillöguna. Á þeim götum sem teknar voru inn í líkanið var miðað við hámarkshraða 30 km/klst, að undanskildum Arnarnesvegi. Hlutfall þungra bíla um svæðið var áætlað 5% á Kambavegi og 2% á íbúðargötum. Umferðarforsendur má sjá á mynd 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

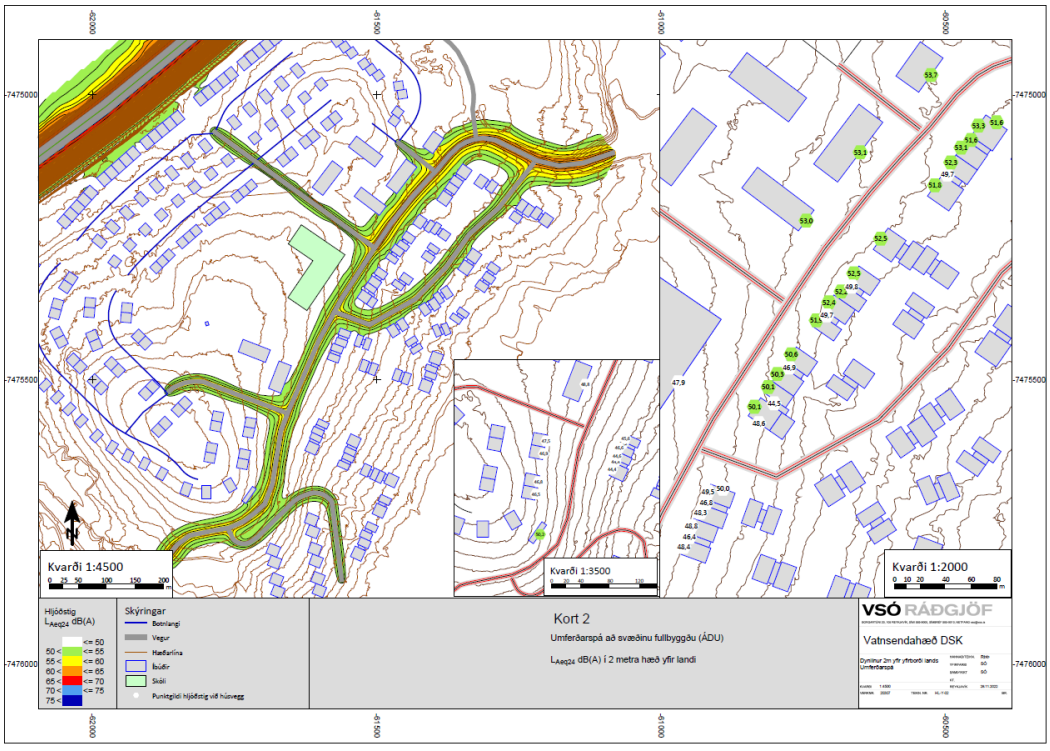
3 Niðurstöður hljóðvistarútreikninga

Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram mörk um hávaða vegna umferðar ökutækja.

- Fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru mörkin 55 dB(A) við húsvegg og 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Jafnframt er viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innandyra 30 dB(A),sem miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir.
- Fyrir leik og grunnskóla er sömuleiðis viðmiðið 55 dB(A) en tekið fram að hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur

Mynd 3 (til vinstri) sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 metra hæð yfir landi. Athuga skal að kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Mikilvægt er að hafa í huga að ef bera á þessar tölur saman við viðmiðunargildi reglugerðar ber að lækka gildin á kortinu um u.þ.b. 3 dB næst húsvegg. Einnig sýnir mynd 3 (hægra megin) punktgildi jafngildishljóðstigs dB(A) við húsvegg án endurvarps (stundumnefnt frísviðsgildi) fyrir þá hæð þar sem hljóðstig er hæst. Niðurstöður punktgilda er hægt að bera saman við viðmunarmörk reglugerðar án leiðréttingar.

Niðurstöður útreikninga sýna að öll gildi eru undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 miðað við þessar forsendur.



Mynd 3 Hljóðkort Vatnsendahvarfs. Útbreiðsla hávaða í 2ja metra hæð, m.v. umferðarmagn á mynd 2. Sjá einnig stærra kort í viðauka

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

1. apríl 2022, **uppfært 9. des 2022**

22251

Dreifing

Auður Dagný Kristinsdóttir, Kópavogsbær
Kristjana H Kristjánsdóttir, Kópavogsbær
Smári Smárason, Kópavogsbær
Jóhanna Helgadóttir, Arkþing - Nordic

Höfundur
OG

Yfirfarið/Samþykkt
SÓ

Tilefni

Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi

Umferðargreining á vinnslutillögu deiliskipulags, uppfærð í desember 2022.

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

1 Inngangur

Að beiðni Kópavogs hefur VSÓ Ráðgjöf metið líkleg umferðaráhrif vegna fyrirhugaðrar byggðar á Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi eins og hún er sett fram í vinnslutillögu deiliskipulags og kynnt á heimasíðu Kópavogs í mars 2022. sjá mynd 1.1. Greiningin nær til áhrifa uppbyggingar á nálægt gatnakerfi og áhrif nálægs gatnakerfis á byggðina. Athugun þessi nær einungis til akandi umferðar. Minnisblað þetta er uppfærð útgáfa fyrstu útgáfu minnisblaðs sem gefin var út 1. apríl 2022.



Mynd 1 Uppfærð vinnslutillaga deiliskipulags, fylgigagn kynningar á breytingu aðalskipulags desember. 2022. Hluti skipulagsuppdráttar.

2 Umferðargreining

2.1 Forsendur

Til grundvallar umferðargreiningu þessari liggur uppdrátturinn Vatnsendahvarf Deiliskipulag tillaga frá Arkþing/Nordic ásamt Vatnsendahvarf tillaga að deiliskipulagi, Greinargerð – tillaga til forkynningar. Hvoru tveggja útgefið 11. febrúar 2022 og kynnt á heimasíðu Kópavogs 10. mars til 22. apríl 2022. Sú tillaga var unnin áfram eftir samráð við hagsmunaaðila og liggja uppfærð skipulagsdrög eins og þau standa í desember 2022 hér til grundvallar.

Í hverfinu er gert ráð fyrir um 500 íbúðum, svæðum fyrir leikskóla, verslunar- og þjónustusvæði og opnu svæði. Áætlað hlutfall íbúða í fjölbýli er 60-70% (300-350 íbúðir) og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40% (150-200 íbúðir).

Í greinargerð upphaflega draga að skipulagstillögu segir um akandi umferð í kafla 4.7:

> *Kambavegur tengist og er nú skilgreindur sem tengibraut í aðalskipulagi. Hámarkshraði á tengibraut er 50 km/klst. Gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum á tengibraut s.s. þrengingum, upp hækkuðum gönguþverunum og breyttu yfirborðsefni til þess að auka öryggi óvarinna vegfarenda. Aðrar götur eru flokkaðar sem safngötur og húsagötur. Almennur hraði í safngötum og húsagötum er 30 km/klst. óháð umferðamagni. Heimilt er að lækka hraða í húsagötum eftir því sem við á.*

Samhliða deiliskipulagstillöguninni verður auglýst aðalskipulagsbreyting þar sem m.a. vegflokkun Kambavegur er endurskilgreind, var tengibraut en verður safngata.

Í kafla 4.12 segir m.a. um bílageymslur og bílastæði:

> *Við fjölbýli og klasabyggð er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m2 og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m2. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum eftir aðstæðum.*
> *...Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í sérákvæðum.*

Hverfið byggist upp samhliða nýjum Arnarnesvegi sem tengist inn á Breiðholtsbraut um brú og ný umferðarljósastýrð gatnamót. Sú framkvæmd mun líklega verða fullgerð áður en Vatnsendahvarf byggist og er forsenda greiðra samgangna til og frá hverfinu.

2.2 Umferðarsköpun

Umferðarsköpun er metin með ferðamyndunarjöfnu umferðarlíkans höfuðborgarsvæðisins. Miðað við legu hverfisins og byggðarmynstur er ekki að búast við breyttum ferðavenjum. Reiknast umferðarsköpun hverfisins samkvæmt jöfnunni miðað við 500 íbúðir, 2,3 einstaklingar í íbúð, 3,7 ferðir að meðaltali á hvern íbúa til og frá reitnum svo:

$$500 * 2{,}3 * 3{,}7 * 100\% = \textbf{4255 bílferðir á dag}.$$

Þetta er eflaust varfærið mat enda miðast það við að dæmigert fyrir íbúasamsetningu væri t.d. að í 7 af hverjum 10 íbúðum búi barnlaust par. Ekki virðist gert ráð fyrir litlum einstaklings-íbúðum í hverfinu heldur þvert á móti rúmgóðum fjölskylduíbúðum þar sem margir geta verið í heimili.

Af greinargerð og uppdráttum skipulagsstillögu má því ráða að á svæðinu fullbyggðu verði bílastæði á einkalóðum og í götu a.m.k. tvöfalt fleiri en fjöldi íbúða í hverfinu. Ekki er að ráða af skipulagsgögnum að hverfinu sé sérstaklega þjónað með almenningssamgöngum. Það má því reikna með nær allir íbúar hverfisins sem náð hafi ökuleyfisaldri fari flestra sinna ferða akandi. Eins má gera ráð fyrir að börnum og öðrum sem ekki aka sjálfir sé ekið flestra sinna ferða. Umferðarsköpun hverfisins verður því hlutfallslega álíka og aðlægum hverfum og með því mesta sem gerist á höfuðborgarsvæðinu. Því er ekki óvarlegt að reikna með að 5000 bílferðir skapist þegar hverfið er fullbyggt. Verslunar- og þjónustulóð hverfisins var í upphaflegum drögum nokkuð afskekkt í norðurhorni svæðisins en hefur í des. 2022 verið færð nær miðju hverfisins. Líklegt er að sú breyting leiði til einhverrar fækkunar ökuferða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Mynd 2 Umferðarsköpun og líkleg hlutfallsleg dreifing umferðar. Umferðarsköpun breytist lítið við uppfærð drög að deiliskipulagi.

2.3 Umferðarspá

Stysta og auðveldasta leið út úr hverfinu og inn á stofnbrautarkerfi höfuðborgarsvæðisins verður um Kambaveg til norðurs, inn á Arnarnesveg um hringtorg við Vatnsendaveg. Með tilkomu Arnarnesvegar verða eingöngu hægribeygjur leyfðar inn og út af Vatnsendahvarfi og nýtist sú leið ökumönnum á leið austur Breiðholtsbraut vel, sem og þeim sem koma inn í hverfið eftir Breiðholtsbraut úr vestri. Áfram má því búast við mikilli umferð við Ögur-, Urðar- og Víkurhvarf.

Í hverfinu var í upphaflegu drögum gert ráð fyrir leikskóla en í uppfærðum drögum er gert ráð fyrir leikskóla ásamt yngstu bekkjum grunnskóla í sömu byggingu. Önnur nærþjónusta, afþreying og verslun verður að líkindum sótt út fyrir hverfið. Ýmist í Kóra (Hörðuvallaskóli, íþróttir, verslun) eða Hvörf (Vatnsendaskóli, verslun, veitingar, læknisþjónusta, líkamsrækt). Sú starfsemi og þjónusta er öll innan 1.000 m frá miðju hverfisins. Hversu mikil nærþjónusta sé sótt á bíl og hve mikil með öðrum ferðamátum fer eftir ýmsum þáttum, en gera má ráð fyrir að ferðamátaval íbúa Vatnsendahvarfs sé svipað og nálægra hverfa.

Ný staðsetning verslunar/þjónustulóðar í miðju hverfisins er betur til þess fallin að draga úr bílaumferð en fyrri lega í útjaðri þess.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Mynd 3 Breyttur gatnamöskvi gefur kost á nýjum akstursleiðum.

Með tilkomu miðhluta Kambavegs verður til heilstæðari gatnamöskvi milli Kóra og Hvarfa. Við að lengja Kambaveg inn á Vatnsendaveg opnast ný akstursleið úr Kórum að Breiðholtsbraut. Ekki er ólíklegt að íbúar Kleifakórs, Klettakórs, Klappakórs, Hörðukórs og e.t.v. fleiri gatna nýti sér Kambaveg sem leið út að Arnarnesvegi og Breiðholtsbraut þrátt fyrir að hún verði skilgreind sem safngata í stað tengibrautar með aðalskipulagsbreytingu. Sú umferð á sér upphaf og endi utan hins nýja hverfis og telur því ekki til umferðarsköpunar þess. Sumt af umferðinni um hina nýju safngötu verður því til að létta á umferð um aðrar götur á svæðinu. Í fyrirliggjandi deiliskipulagi virðist þó leitast við að draga úr hraða á Kambavegi og e.t.v. gegnumakstri í leiðinni. Enda þjóna hraðahindranir oft tvennum tilgangi, draga úr hraða og letja ökumenn frá því að aka vissar leiðir. Umferðarmagni um Kambaveg verður því að einhverju leiti hægt að stýra með hönnun götunnar út frá ætluðum tilgangi hennar. Kambavegur gæti til dæmis farið milliveg tengibrautar og „innanhverfisgötu“ sem 40 km/klst gata.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3 Niðurstöður

Miðað við þó hóflegan fjölda íbúða verður umferðarsköpun hverfisins umtalsverð. Sú umferð á þó greiða leið að stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins um nýjan Arnarnesveg og nálæg gatnamót við Breiðholtsbraut. Umferðaráhrif frá hverfinu koma því frekar til almennrar aukningar á umferð á nærliggjandi stofnbrautum og í borginni allri frekar en að valda staðbundnum töfum.

Tenging Kambavegs milli Kóra og Hvarfa mun hafa í för með sér fjölbreyttara leiðarval og stytta akstursvegalengdir fyrir íbúa einstaka gatna í þegar byggðum hverfum, hvort sem það er ætlað hlutverk götunnar eða ekki.

Endurskilgreining Kambavegar sem safnagötu í stað tengibrautar er líkleg til að draga úr gegnumumferð um hverfið ef umferðarhraði verður lækkaður og farið í hraðalækkandi aðgerðir samhliða breytingunni. Ólíklegt er að ökumenn velji sér leið í gegnum hverfið ef akstur um það verður tafsamur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



JARÐTÆKNISKÝRSLA – VATNSENDAHVARF

Jarðtæknilegar aðstæður og hönnunarforsendur (GIR)

10.05.2022



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

3094-196-SKY-001-V01

TITILL SKÝRSLU

Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf

Jarðtæknilegar aðstæður og hönnunarforsendur (GIR)

SKÝRSLUNÚMER / SÍÐUFJÖLDI

001 / 28

VERKHEITI

Jarðtækniráðgjöf

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUPA

Kristjana H Kristjánsdóttir / Stefán L Stefánsson

VERKKAUPI

Kópavogsbær

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Jón Haukur Steingrímsson

HÖFUNDUR

Vigdís Bjarnadóttir, Jón Haukur Steingrímsson

LYKILORÐ

Vatnsendi, Vatnsendahæð, Jarðtækni, sprungur.

STAÐA SKÝRSLU

☐ Í vinnslu

☒ Drög til yfirlestrar

☐ Lokið

DREIFING

☐ Opin

☒ Dreifing með leyfi verkkaupa

☐ Trúnaðarmál

ÚTDRÁTTUR

Vatnsendahvarf er hæð í Kópavogi sem afmarkast af landamerkjalínu við Reykjavík eða við fyrirhugaðan Arnarnesveg að vestan, Kleifakór að sunnan og Turnahvarf að norðan. Vatnsendahvarf er hæsti punktur svæðisins í kring. EFLA hefur tekið saman jarðtæknilega gagnaskýrslu (GIR = Ground Investigation report), fyrir fyrirhugaða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi.

Grafnar voru 110 prufuholur og 7 holur boraðar með Cobrabor. Til að kanna stærð og umfang sprunga á svæðinu voru grafnir þrír c.a. 30 m langir skurðir, þvert á áætlaða legu sprungukerfa.

Rannsóknir á svæðinu gefa til kynna að aðstæður séu nokkuð einsleitar hvað jarðlagaskipan varðar og eru jarðlagaþykktir og eiginleikar jarðvegs svipaðar. Jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi innan svæðisins. Ofan á jökulruðningnum er svo misþykkt lag af lífrænum fokmold.

Vegna jarðfræðilegra og jarðtæknilegra aðstæðna, eiginleika jökulruðningsins er skipulagsvæðið metið í Jarðtækniflokk 2. Gert er ráð fyrir að mannvirki verði grunduð á klöpp eða fyllingu á fastan botn.

Samkvæmt gildandi grundunarstaðli skal gera grein fyrir jarðtæknilegri hönnun mannvirkja í eigin skýrslu skv. grein 2.8 í Eurocode 7 (GDR = Geotechnical Design Report). Lóðarhafar þurfa að fara gaumgæfilega yfir aðstæður og meta þörf á viðbótarrannsóknum innan hvers reits eftir því sem við á.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Vigdís Bjarnadóttir, Jón Haukur Steingrímsson	13.05.22	Einar Sindri Ólafsson	13.05.22	Jón Haukur Steingrímsson	15.05.22

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SAMANTEKT

Vatnsendahvarf er hæð í Kópavogi. Svæðið afmarkast af landamerkjalínu við Reykjavík eða við fyrirhugaðan Arnarnesveg að vestan, Kleifakór að sunnan og Turnahvarf að norðan. Austur af svæðinu er Elliðavatn. Vatnsendahvarf er hæsti punktur svæðisins í kring.

EFLA verkfræðistofa hefur að ósk Kópavogsbæjar útbúið jarðtæknilega gagnaskýrslu (GIR[1]) samkvæmt grein 3,4 í Eurocode 7 (1) fyrir fyrirhugaða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Skýrslan byggir á jarðtæknilegum rannsóknum en auk þess er stuðst við fyrirliggjandi þekkingu á aðliggjandi svæðum sem hafa öll verið rannsökuð ítarlega í tengslum við uppbyggingu íbúðarhverfa.

Á Vatnsendahvarfi voru grafnar 110 prufuholur og 7 holur boraðar með Cobrabor. Til að kanna stærð og umfang sprunga á svæðinu voru grafnir þrír c.a. 30 m langir skurðir, þvert á áætlaða legu sprungukerfa.

Rannsóknir á svæðinu gefa til kynna að aðstæður séu nokkuð einsleitar og í ágætu samræmi við aðstæður í Kórahverfi og Hvörfum. Jarðlagaskipan er einsleit og eru jarðlagaþykktir og eiginleikar jarðvegs svipaðar. Jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi innan svæðisins. Ofan á jökulruðningnum er svo misþykkt lag af lífrænum jarðvegi, þar sem fokmold er ráðandi.

Vegna jarðtæknilegra aðstæðna og eiginleika jarðlaga er skipulagsvæðið metið falla í Jarðtækniflokk 2. Gert er ráð fyrir að mannvirki verði grunduð á föstum botni eða fyllingu á fastan botn. Fastur botn getur verið klöpp eða vel samlímd og hörð setlög.

Gera skal grein fyrir jarðtæknilegri hönnun í eigin skýrslu skv. grein 2.8 í Eurocode 7 (GDR[2]). Hver lóðarhafi verður því að meta þörf á viðbótarrannsóknum á hverju svæði með tilliti til þeirra mannvirkja sem þar stendur til að reisa.

[1] Geotechnical investigation report
[2] Geotechnical Design Report

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

EFNISYFIRLIT

SAMANTEKT 5
1 INNGANGUR 8
1.1 Almennt 8
1.2 Umfang og verkmörk 9
2 GRUNDVÖLLUR JARÐTÆKNIHÖNNUNAR 10
2.1 Almennt 10
2.2 Afleiðinga-og áreiðanleikaflokkur 10
2.3 Jarðtækniflokkur 10
2.4 Jarðskjálftaálag og jarðvegsflokkur 11
2.5 Hlutstuðlar 12
2.6 Rýni jarðtæknihönnunar og eftirlit framkvæmdar 13
2.7 Náttúruvá og vá af mannavöldum 14
3 JARÐTÆKNILEGAR RANNSÓKNIR 15
3.1 Fyrri rannsóknir 15
3.2 Prufuholur 15
3.3 Slagborun 16
3.4 Athugun á sprungum 16
4 NIÐURSTÖÐUR JARÐTÆKNILEGRA RANNSÓKNA 17
4.1 Prufuholur 17
4.2 Slagboranir 19
4.3 Sprungur 19
4.4 Jarðlagalíkan 20
4.4.1 Burðarhæfur botn 20
4.4.2 Fastur botn 21
4.5 Laus jarðlög og dýpi á klöpp 21
5 AÐSTÆÐUR Á SKIPULAGSSVÆÐINU 22
5.1 Jarðfræðilegt ágrip 22
5.2 Sprungur og jarðhnik 23
5.3 Yfirborðsvatn og grunnvatn 25
5.4 Mannvirki og innviðir 26
6 JARÐTÆKNILEGAR AÐSTÆÐUR 27
6.1 Grundun 27
7 HEIMILDASKRÁ 28
TEIKNINGASETT 29
VIÐAUKI A - GRYFJULÝSINGAR 31
VIÐAUKI B – SLAGBORUN NIÐURSTÖÐUR 33

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

MYNDASKRÁ

MYND 1-1 Yfirlitsmynd, framkvæmdasvæðið í Vatnsendahvarfi, Kópavogi, er merkt með rauðum kassa (mynd af map.is). 8

MYND 1-2 Möguleg útfærsla á skipulagssvæðinu skv. Deiliskipulagi frá apríl 2021. (tekið af vef Kópavogsbæjar). 9

MYND 2-1 Kort sem sýnir grunnhröðunargildi jarðskjálfta á höfuðborgarsvæðinu. Blá ör bendir á framkvæmdasvæðið í Vatnsendahvarfi. Gildin miða við að 10% líkur eru á slíkum atburði á næstu 50 árum (475 ára endurkomutími) (4). 12

MYND 2-2 Umfang rýni skv. Eurocode 0. 13

MYND 2-3 Umfang rýni skv. þjóðarviðauka Eurocode 0. 14

MYND 5-1 Jarðfræðikort af Kópavogi. Vatnsendahvarf er innan rauða ferningsins. Skv. kortinu er berggrunnurinn grágrýti (Berggrunnskort - Elliðavatn 1613-III. OS). Rauða örin bendir á meint misgengi á norðanverðu Vatnsendahvarfi. 22

MYND 5-2 Loftmynd frá Landmælingum Íslands, 1996. Map.is 25

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 2-1 Hlutstuðlar efniseiginleika jarðefna. 13

TAFLA 4-1 Túlkaðar niðurstöður jarðkönnunar á Vatnsendahvarfi, prufuholur. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi. 17

TAFLA 4-2 Túlkaðar niðurstöður jarðkönnunar í Vatnsendahvarfi, slagborun. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi. 19

TAFLA 4-3 Rannsóknarskurðir til athugunar á sprungum á Vatnsendahvarfi. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi. 20

TAFLA 4-4 Tölfræðileg greining á niðurstöðum jarðkönnunar í Vatnsendahvarfi, bæði prufuholur og slagboranir. 21

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

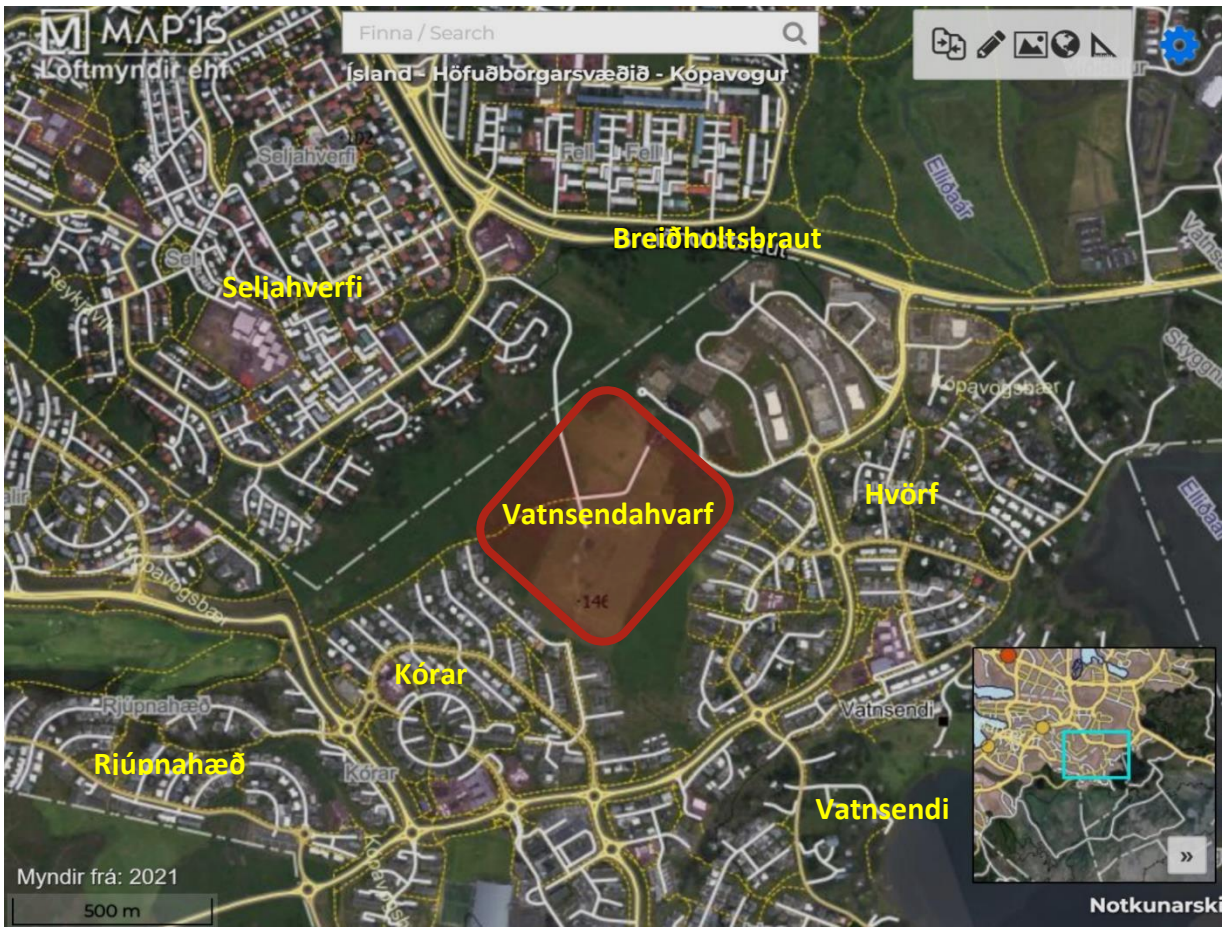
1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Framkvæmdasvæðið í Vatnsendahvarfi í Kópavogi afmarkast af landamerkjalínu við Reykjavík (eða við fyrirhugaðan Arnarnesveg) að vestan, Kleifakór að sunnan og Turnahvarf að norðan. Vatnsendahvarf er hæst 148 m y.s., er aflíðandi og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er að mestu óbyggt en þar voru fjarskiptamöstur og Útvarpsstöð, auk minni fjarskiptahúsa..

Á Vatnsendahvarfi voru grafnar 110 prufuholur og 7 holur boraðar með Cobrabor. Til að kanna stærð og umfang sprunga á svæðinu voru grafnir þrír c.a. 30 m langir skurðir, þvert á áætlaða legu sprungukerfa.

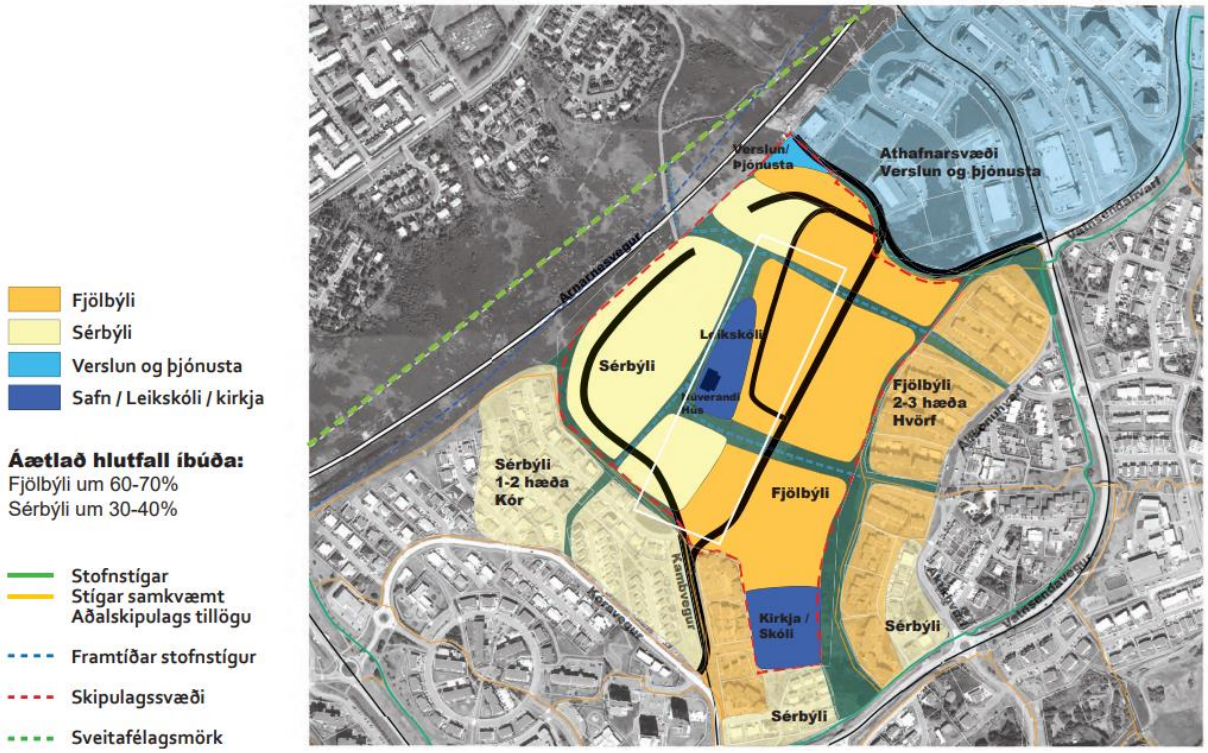
Staðsetning Vatnsendahvarfs er sýnd á mynd 1-1, Yfirlitsmynd af framkvæmdasvæðinu.



MYND 1-1 Yfirlitsmynd, framkvæmdasvæðið í Vatnsendahvarfi, Kópavogi, er merkt með rauðum kassa (mynd af map.is).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhús og fjölbýlishúsa í Vatnsendahvarfi. Fjölbýlin verða á um 3 hæðum, auk kjallara en einbýlis-, rað- og parhús verða á 1-2 hæðum, auk kjallara. Á mynd 1-2 er sýnd möguleg útfærsla á skipulagssvæðinu. Þar má sjá að gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði, leikskóla, kirkju og skóla.



MYND 1-2 Möguleg útfærsla á skipulagssvæðinu skv. Deiliskipulagi frá apríl 2021. (tekið af vef Kópavogsbæjar).

1.2 Umfang og verkmörk

Skýrslan er jarðtæknileg gagnaskýrsla, fyrir fyrirhugaða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi. Samkvæmt grundunarstaðlinum Eurocode 7, grein 3.4 þarf gera grein fyrir jarðvegsaðstæðum á svæðinu í heild eða fyrir einstök mannvirki sem verða þá grundvöllur að hönnunarforsendum (GIR), (1). Slíkar skýrslur eru í grunninn gagnaskýrslur þar sem allar fyrirliggjandi forsendur koma fram. Einnig þarf að gera grein fyrir jarðtæknilegri hönnun mannvirkja í hönnunarskýrslum sbr. grein 2.8 í Eurocode 7 (GDR), (1) (2). Almennt er gengið út frá því að slíkar skýrslur séu á ábyrgð þróunaraðila / framkvæmdaraðila á hverjum reit eða lóð. Sú skýrsla sem hér er lögð fram er miðuð við GIR skýrslu sem yfirlitsskýrslu til að einfalda þróunaraðilum á hverjum byggingarreit aðgengi að gögnum um svæðið, en einnig sem grunnur fyrir gatna og veituhönnun.

Fyrirliggjandi eru gögn af ýmsum aldri um svæðið en umlykjandi svæði hafa áður verið rannsökuð af Línuhönnun hf. á árunum 2002 til 2007, sjá nánar í kafla 3.1 um fyrri rannsóknir. Í þessum verkefnum hefur dýpi á burðarhæfan botn og fastan botn verið skilgreint með botnlíkönum og sprungur verið staðsettar. Einnig liggja fyrir nokkur minnisblöð um afmarkaða reita eða sértækar fyrirspurnir.

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

2 GRUNDVÖLLUR JARÐTÆKNIHÖNNUNAR

2.1 Almennt

Eftirfarandi staðlar eiga við um jarðtæknilega hönnun:

- ÍST-EN 1990: 2002 + NA 2010 (Eurocode 0: Grunnur mannvirkjahönnunar) (3)
- ÍST-EN 1997-1: 2004 + NA 2010 (Eurocode 7: Jarðtæknihönnun Hluti 1: Almennar reglur) (1)
- ÍST-EN 1997-2: 2007 + NA 2010 (Eurocode 7: Jarðtæknihönnun Hluti 2: Jarðvegsrannsóknir og prófanir) (2)
- ÍST-EN 1998-1: 2002 + NA 2010 (Eurocode 8: Jarðskjálftahönnun) (4)

Ofangreindir staðlar eru hafðir til hliðsjónar við skýrslugerðina.

2.2 Afleiðinga-og áreiðanleikaflokkur

Afleiðinga- og áreiðanleikaflokk skal velja samkvæmt töflu B1 í íslenskum þjóðarviðauka Eurocode 0 (3).

Samkvæmt greinargerð með deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf verða fyrirhuguð fjölbýli á um 3 hæðum, auk kjallara en einbýlis-, rað- og parhús verða á 1-2 hæðum, auk kjallara. Með hliðsjón af töflu B1 í þjóðarviðaukanum skal gera ráð fyrir að þau mannvirki falli undir Afleiðingaflokk CC2 og Áreiðanleikaflokk RC2.

Á svæðinu er einnig ráðgert að byggja skóla og leikskóla. Með hliðsjón af töflu B1 í þjóðarviðaukanum skal gera ráð fyrir að þau mannvirki falli undir Afleiðingaflokk CC3 og Áreiðanleikaflokk RC3.

2.3 Jarðtækniflokkur

Kröfur til úrlausna verkefna miðast við jarðtækniflokka sem settir eru fram í kafla 2.1 „Design requirements“ í Eurocode 7, (1). Verkefni eru flokkuð í þrjá jarðtækniflokka eftir umfangi. Flokkur eitt hefur minnst umfang en umfangið og þörf fyrir rannsóknir og kröfur til hönnunar aukast með hverjum flokki.

Rannsóknir á svæðinu gefa til kynna að aðstæður séu nokkuð einsleitar hvað jarðlagaskipan varðar. Jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi innan svæðisins. Með tilliti til jarðfræðilegra og jarðtæknilegra aðstæðna er það metið svo að deiliskipulagssvæðið á Vatnsendahvarfi falli í Jarðtækniflokk 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

2.4 Jarðskjálftaálag og jarðvegsflokkur

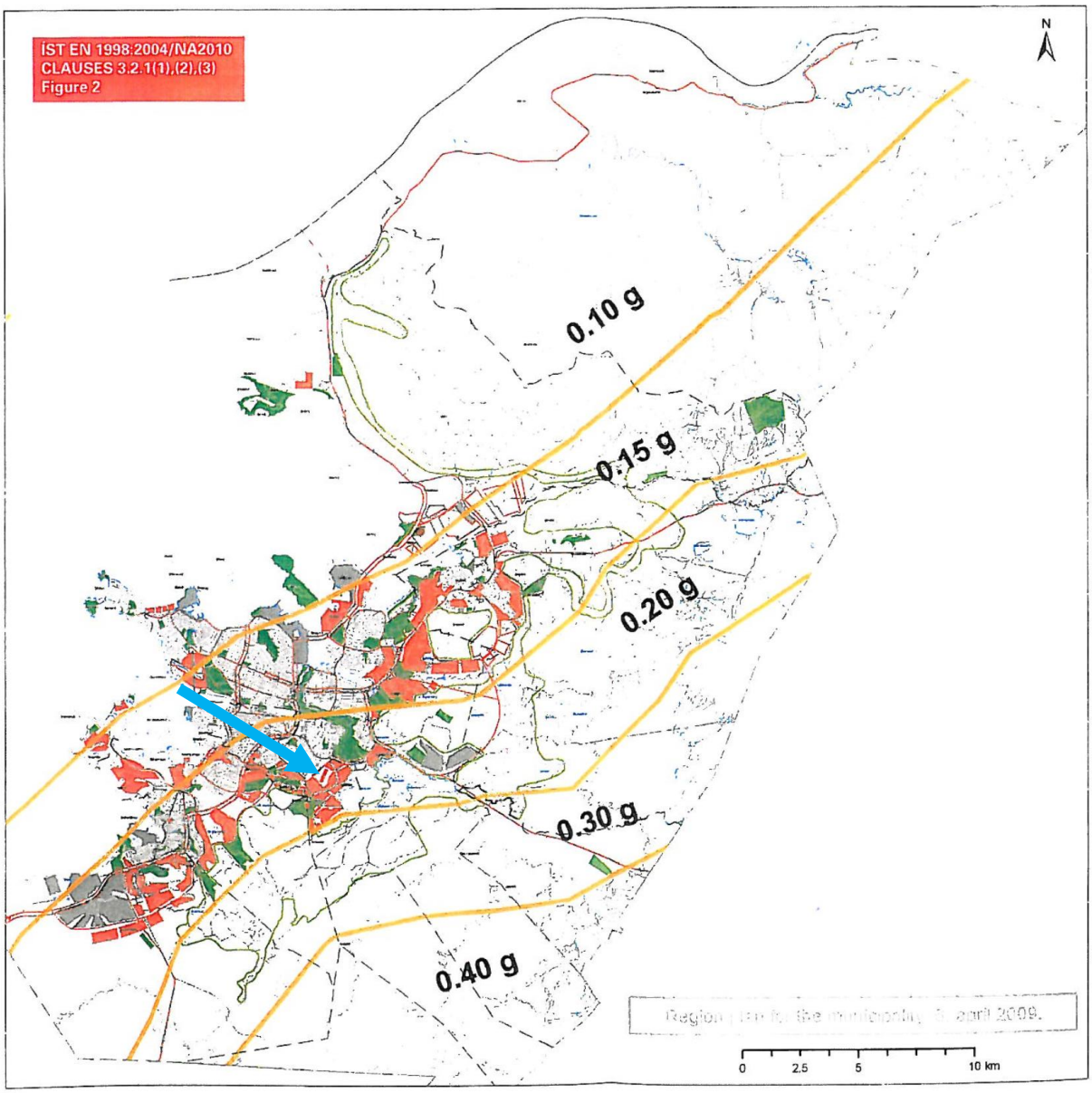
Samkvæmt þjóðarviðauka við Eurocode 8, (4), sem er gildandi jarðskjálftastaðall, er Íslandi skipt upp í svæði m.t.t. láréttrar grunnhröðunar fyrir stöðugleikagreiningu mannvirkja. Svæðaskipting innan höfuðborgarsvæðisins m.t.t. grunnhröðunar er sýnd á mynd 2-2. Vatnsendahvarf er innan svæðisins með hámarkshröðun a_{gR} = 0,20 g. Eftirfarandi niðurstöður eru gefnar varðandi jarðskjálftaálag, sem er umfram þær forsendur sem annars eru gefnar í þjóðarviðaukanum:

Gert er ráð fyrir að mannvirki verði grunduð á klöpp eða fyllingu á klöpp. Því er lagt til að miðað sé við jarðvegsflokk A, skv. töflu 3.1 í Eu-8. Mikilvægisstuðull er gefin upp í töflu 4.3 í sama staðli, (4).

- Kennigildi hröðunar, a_{gr} = 0,20 g.
- Mikilvægisstuðull, lagt til að notaður verði flokkur II fyrir almennar byggingar, þ.e. γ_2 = 1,0.
- Mikilvægisstuðull, lagt til að notaður verði flokkur III fyrir skóla og leikskóla, þ.e. γ_3 = 1,2.
- Eurocode 8, svörunarróf af gerð 1 sem gildir almennt fyrir Ísland.
- Svörunarróf, skv. jarðvegsflokki A, S = 1,0, T_B = 0,15, T_C = 0,4 og T_D = 2,0.

Ef mannvirki verða grunduð á annan hátt heldur en beint á klöpp eða á fyllingu á klöpp þarf að endurskoða jarðvegsflokk og viðeigandi svörunarróf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



MYND 2-1 Kort sem sýnir grunnhröðunargildi jarðskjálfta á höfuðborgarsvæðinu. Blá ör bendir á framkvæmdasvæðið í Vatnsendahvarfi. Gildin miða við að 10% líkur eru á slíkum atburði á næstu 50 árum (475 ára endurkomutími) (4).

2.5 Hlutstuðlar

Samkvæmt þjóðarviðauka við Eurocode 7, (gr. 2.4.7.3.4.1 (1)P) skal notast við hönnunarnálgun 1 (DA1), að undanskildum mannvirkjum á staurum. Í slíkum tilvikum skal notast við hönnunarnálgun 2 (DA2).

Hönnunarnálgun 1:

- Flétta 1: A1 + M1 + R1
- Flétta 2: A2 + M2 + R2

Hönnunarnálgun 2 (stauraundirstöður):

- Flétta 1: A1 + M1 + R2

Í töflu 2-1 má sjá hlutstuðla efniseiginleika jarðefna (tafla A.4 í þjóðarviðaukanum).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

TAFLA 2-1 Hlutstuðlar efniseiginleika jarðefna.

Jarðvegsbreyta	Gildi	M1	M2
Skriðhorn	γ_{φ}	1,0	1,25
Samloðun	$\gamma_{c'}$	1,0	1,25
Skerstyrkur við ódrenerað ástand	γ_{cu}	1,0	1,4
Einása þrýstistyrkur	γ_{qu}	1,0	1,4
Rúmþyngd	γ_{γ}	1,0	1,0

2.6 Rýni jarðtæknihönnunar og eftirlit framkvæmdar

Eurocode 0 setur fram kröfur um rýni á hönnun og framkvæmd en umfang rýni er háð því í hvaða áreiðanleikaflokk verkefni flokkast. Tafla B4 varðar rýni á hönnunar en tafla B5 framkvæmdar. Eins og fram kemur í kafla 2.2 falla mannvirki á svæðinu bæði í áreiðanleikaflokk RC2 og RC3.

Samkvæmt Eurocode 0 lenda mannvirki/framkvæmdir í áreiðanleikaflokki RC2 í rýniflokki DSL2 („Design Supervision Level“). DSL2 hefur í för með sér hefðbundna rýni („Normal Supervision“).

Samkvæmt Eurocode 0 lenda mannvirki/framkvæmdir í áreiðanleikaflokki RC3 í rýniflokki DSL3. DSL3 hefur í för með sér aukna rýni („Extended Supervision“).

Nánari útlistun á umfangi rýni skv. bæði DSL2 og DSL3 er gefin í töflu B4, sjá fyrir neðan:

Table B4 - Design supervision levels (DSL)

Design Supervision Levels	Characteristics	Minimum recommended requirements for checking of calculations, drawings and specifications
DSL3 relating to RC3	Extended supervision	Third party checking : Checking performed by an organisation different from that which has prepared the design
DSL2 relating to RC2	Normal supervision	Checking by different persons than those originally responsible and in accordance with the procedure of the organisation.
DSL1 Relating to RC1	Normal supervision	Self-checking: Checking performed by the person who has prepared the design

MYND 2-2 Umfang rýni skv. Eurocode 0.

Í þjóðarviðauka Eurocode 0 er tekið mið af afleiðingaflokki, en samband er milli afleiðingaflokks og áreiðanleikaflokks. Fyrir mannvirki/framkvæmdir í afleiðingaflokki CC2 þarf að fara fram óháð rýni innanhúss.

Fyrir mannvirki/framkvæmdir í afleiðingaflokki CC3 er um tvenns konar hönnunarrýni að ræða. Annars vegar óháð rýni innanhúss og hins vegar óháð rýni utanaðkomandi aðila.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Table B4b – Minimum requirements for checking

Consequence class	Self-checking	Independent checking	Third party checking
CC1	X		
CC2	X	X[1]	
CC3 if not covered by (4)	X	X	
CC3 if covered by (4)	X	X	X

MYND 2-3 Umfang rýni skv. þjóðarviðauka Eurocode 0.

Með hliðsjón af skilgreiningum í liðum (4) og (5) í viðauka B4 við þjóðarskjal Eurocode 0 þá falla væntanlegur skóli og leikskóli undir „Third party checking“ eða flokk DSL3. Önnur mannvirki þar fyrir utan falla i flokk „Independent checking“. Umfang rýni skv. „Independent checking“ er í samræmi við rýniflokk DSL2.

Umfang eftirlits með framkvæmdum fellur í sambærilega rýniflokka og fyrir hönnun.

2.7 Náttúruvá og vá af mannavöldum

Engin þekkt náttúruvá er á svæðinu. Svæðið er ofan við áhrif af völdum sjávarflóða. Jarðskjálftahætta er sambærileg og víða á höfuðborgarsvæðinu. Ofanflóðahætta er ekki heldur til staðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3 JARÐTÆKNILEGAR RANNSÓKNIR

3.1 Fyrri rannsóknir

Veturinn 2002-2003 vann Línuhönnun að jarðkönnun og athugun á sprungum í Vatnsendahvarfi og gefin var út skýrslan, "*Vatnsendahvarf, jarðkönnun og lausleg athugun á sprungum*" í mars 2003. Svæðið sem var rannsakað nær yfir austurhluta Vatnsendahvarfs niður að Elliðavatni og liggur að því rannsóknarsvæði sem þessi skýrsla nær til að norðan- og austanverðu, (5).

Vorið 2003 var unnið að jarðkönnun á Hörðuvöllum í Kópavogi en það er lægð á milli Vatnsendahvarfs og Rjúpnahæðar, þar sem Kórahverfi er í dag. Um þær rannsóknir var gefin út skýrsla í maí 2003, "*Hörðuvellir og nágrenni, jarðkönnun – áfangaskýrsla 1*". Seinna sama sumar var bætt við borholum í suður og austurátt meðfram Elliðahvammsvegi og inn á milli húsa á því svæði. Þá voru teikningar endurútgefnar með nýjum hæðarlíkönum af föstum og burðarhæfum botni. Svæðið sem þessi rannsókn náði yfir er sunnan við rannsóknarsvæði þessarar skýrslu, (6).

Í nóvember 2003 voru gerðar viðbótarrannsóknir á sprungum á norðanverðu Vatnsendahvarfi, (7).

Sumarið 2004 var unnið að jarðkönnun frá Elliðahvammi að Kjóavöllum, þar sem nú er Þingahverfi og austurhluti af Kórahverfi. Skýrslan „*Elliðahvammur – Kjóavellir, jarðkönnun og athugun á sprungum*" frá mars 2005 lýsir þeim rannsóknum, (8).

Árin 2006-2007 var unnið að jarðkönnun er á Rjúpnahæð, Smalaholti og Hnoðraholti. Gefin var út skýrslan, ''*Rjúpnahæð-Smalaholt-Hnoðraholt, Jarðkönnun og athugun á sprungum*''. Svæðið sem var rannsakað liggur norðan Vatnsendavegar frá Kjóavöllum í suðri að Hnoðraholti í norðri og frá Rjúpnavegi í austri að landamerkjum Kópavogs og Garðabæjar í vestri, (9).

Árið 2007 var einnig bætt við rannsóknum á Vatnsendahvarfi ofan við Vatnsendaveg, þar sem nú er Tónahvarf og Turnahvarf. Gengið var frá teikningum af því svæði og gerð líkön af föstum og burðarhæfum botni en ekki var gerð sérstök skýrsla um þær rannsóknir.

Árið 2008 var unnið að jarðtæknilegum rannsóknum og athugun á sprungum á því hverfi sem þá var verið á skipuleggja á Vatnsendahlíð. Rannsóknum var lokið og liggja teikningar og landlíkön fyrir, en í kjölfar efnahagshrunsins var skýrslugerð látin bíða og er svo enn.

3.2 Prufuholur

Í mars, 2022 voru grafnar 110 prufuholur á Vatnsendahvarfi. Grafið var með 24 tonna beltagröfu, Caterpillar 323E, með 150 cm tenntri skóflu. Aubert Högnason, jarðvinnuverktaki, sá um að grafa prufuholurnar. Víðast hvar var fremur grunnt á fast og má segja að jökulruðningur liggi yfir hæðinni

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

allri, með nokkrum undantekningum. Túlkaðar niðurstöður úr prufuholugreftri má sjá í töflu 4-1. Staðsetning prufuhola er sýnd á teikningu V101. Nákvæmari gryfjulýsingar er að finna í viðauka A.

3.3 Slagborun

Í apríl, 2022 voru boraðar 6 holur með slagbor á Vatnsendahvarfi.

Borað var með Atlas Copco Cobra slagbor. Borstálin eru 25 mm í þvermál í 1,0 m löngum einingum, neðsta stálið er með ydduðum oddi. Borhraði er mældur á 0,2 m millibili með skeiðklukku. Við túlkun er miðað við borhraða, dýpi á fastan botn og mat bormanns á efnisgerð. Almennt er miðað við að jarðlög séu burðarhæf þegar að bormótstaðan er orðin yfir 10 s á 0,2 m. Á sama hátt er miðað við að föstum botni sé náð þegar bormótstaðan er meiri en 60 s á 0,2 m. Þegar mótstaðan er orðin svo mikil eru jarðlögin varla græf. Þetta þarf þó ekki að þýða að yfirborð burðarhæfs eða fasts botns sé á lagmótum. Oft geta jarðlög eins og jökulruðningur verið laus ofan til en mjög þétt þegar neðar dregur.

Í töflu 4-2 má sjá túlkaðar niðurstöður jarðkönnunar á Vatnsendahvarfi. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi. Staðsetning slagborana er sýnd á teikningu V101.

Tölfræðilega greiningu á niðurstöðum jarðkönnunar má sjá í töflu 4-3.

3.4 Athugun á sprungum

Í Vatnsendahvarfi voru grafnir þrír 30 m langir skurðir til þess að kanna hvort einhver ummerki fyndust um sprungur eða brotlínur sem fram koma á bæði berggrunns- og vatnafarskortum. Ummerki um sprungur er ekki að sjá á loftmyndum í Vatnsendahvarfi. Bendir það til þess að ef sprungur eru til staðar hafi ekki verið hreyfing á þeim eftir að ísöld lauk fyrir um 10.000 árum.

Í töflu 4-3 má sjá yfirlit yfir rannsóknarskurði. Staðsetning skurðanna þriggja sem grafnir voru í tengslum við athuganir á sprungum má sjá á teikningu V101.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4 NIÐURSTÖÐUR JARÐTÆKNILEGRA RANNSÓKNA

Niðurstöður jarðtæknilegra rannsókna eru birtar á teikningu V101. Nokkur snið í gegnum rannsóknarsvæðið eru birt á teikningum V201-202. Annars er landlíkönum fyrir burðarhæfan og fastan botn skilað til verkkaupa á Land.xml formi og gert ráð fyrir því að þau líkön verði gerð aðgengileg.

Túlkaðar niðurstöður prufuhola á Vatnsendahvarfi frá mars, 2022 má sjá í töflu 4-1.

Túlkaðar niðurstöður slagborunar á Vatnsendahvarfi frá mars, 2022 má sjá í töflu 4-2.

Í töflu 4-4 má sjá tölfræðilegar greiningar á niðurstöðum jarðkönnunar. Í viðauka má svo finna töflur með niðurstöðum allra mælinga ásamt staðsetningum. Í töflunum kemur fram meðaltal, staðalfrávik ásamt minnsta og mesta dýpi innan hvers svæðis. Við mat á svæðum er gjarnan horft til meðaldýpis +/- 1 staðalfrávik, sem lýsandi fyrir algengt dýpi innan viðkomandi svæðis. Þetta er sett svona fram til að stakar mjög djúpar eða mjög grunnar holur séu síður til viðmiðunar um svæðisbundnar aðstæður og til að draga fram hvort almennt sé mikill breytileiki innan svæða eða nokkuð svipaðar aðstæður, með stöku gildum sem skera sig úr. Þannig kemur til dæmis í ljós að „algengt dýpi“ á fastan botn innan svæðisins er 2,2 m.

4.1 Prufuholur

TAFLA 4-1 Túlkaðar niðurstöður jarðkönnunar á Vatnsendahvarfi, prufuholur. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi.

Hola nr.	X [ÍSN93]	Y [ÍSN93]	Yfirborð [m.y.s.]	Burðarhæfur botn [m.y.s.]	Fastur botn [m.y.s.]	Buðarhæfur botn [dýpi m]	Fastur botn [dýpi m]	Athugasemdir
VHG-04	362604,4950	402088,9550	133,3	132,5	130,9	0,8	2,4	
VHG-05	362451,8740	402048,3960	130,4	129,9	129,9	0,5	0,5	
VHG-06	362501,4360	402045,7150	132,9	131,6	131,1	1,3	1,8	
VHG-07	362549,6080	402044,6620	134,2	132,4	131,8	1,8	2,4	
VHG-08	362598,0340	402037,4590	134,9	134,3	133,6	0,6	1,3	
VHG-09	362653,0510	402036,1170	133,8	132,3	132,3	1,5	1,5	
VHG-10	362697,8340	402032,7480	133,2	131,7	131,7	1,5	1,5	
VHG-11	362400,8580	401996,3480	129,1	128,1	127,6	1,0	1,5	
VHG-12	362447,1490	401997,7880	131,4	130,6	129,2	0,8	2,2	
VHG-13	362544,8180	402021,3130	135,1	133,8	132,5	1,3	2,6	
VHG-14	362539,7140	401997,3320	136,7	136,3	134,7	0,4	2,0	
VHG-15	362607,4930	401982,0800	137,2	136,5	133,7	0,7	3,5	
VHG-16	362646,8340	401985,4530	134,1	133,5	131,1	0,6	3,0	
VHG-17	362698,3750	401982,3860	133,7	132,9	132,1	0,8	1,6	
VHG-18	362345,5630	401953,3210	128,2	127,4	127,4	0,8	0,8	
VHG-19	362392,8750	401949,7560	130,1	128,6	128,1	1,5	2,0	
VHG-20	362445,7900	401951,1080	132,6	131,3	130,2	1,3	2,4	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-21	362495,0920	401945,7530	134,4	132,4	131,5	2,0	2,9	
VHG-22	362545,8950	401946,1310	137,0	136,3	134,8	0,7	2,2	
VHG-23	362589,2260	401944,5110	138,2	137,5	134,0	0,7	4,2	
VHG-24	362643,0410	401935,0980	135,9	135,4	133,2	0,5	2,7	
VHG-25	362694,7390	401934,9700	133,2	131,8	131,8	1,4	1,4	
VHG-26	362289,8480	401907,0170	129,6	128,3	127,4	1,3	2,2	
VHG-27	362339,0820	401904,0290	131,5	130,4	130,4	1,1	1,1	
VHG-29	362444,3760	401902,0210	133,9	133,1	132,7	0,8	1,2	
VHG-30	362495,7020	401896,0610	135,4	134,9	133,5	0,5	1,9	
VHG-31	362534,8790	401886,3930	136,8	135,5	134,6	1,3	2,2	
VHG-32	362592,9010	401890,2460	136,3	134,5	132,7	1,8	3,6	
VHG-33	362640,0560	401887,2250	134,9	134,2	131,2	0,7	3,7	
VHG-34	362693,1470	401884,0680	133,4	132,9	131,6	0,5	1,8	
VHG-35	362738,9660	401881,1470	130,9	130,4	128,7	0,5	2,2	
VHG-36	362789,5390	401878,4990	129,1	127,2	127,0	1,9	2,1	
VHG-38	362289,5270	401861,0240	133,1	131,8	131,7	1,3	1,4	
VHG-40	362387,0580	401855,3960	135,7	134,9	133,6	0,8	2,1	
VHG-41	362440,9920	401848,6550	137,3	136,6	135,2	0,7	2,1	
VHG-42	362489,1950	401845,5400	137,9	136,3	135,2	1,6	2,7	
VHG-43	362537,5150	401841,4690	138,5	137,8	136,6	0,7	1,9	
VHG-44	362590,8110	401840,9190	136,7	135,4	133,9	1,3	2,8	
VHG-45	362636,5970	401835,0570	134,4	133,4	131,5	1,0	2,9	
VHG-46	362688,3880	401833,1080	131,8	131,0	129,4	0,8	2,4	
VHG-47	362737,8280	401829,4550	129,0	128,2	127,4	0,8	1,6	
VHG-48	362788,6580	401829,9590	127,1	126,5	125,6	0,6	1,5	
VHG-49	362286,4080	401805,8170	135,4	135,0	133,6	0,4	1,8	
VHG-50	362334,0650	401800,9130	136,3	134,5	134,3	1,8	2,0	
VHG-51	362387,4780	401803,0320	137,3	136,5	135,0	0,8	2,3	
VHG-52	362434,9460	401798,2630	139,7	139,2	137,1	0,5	2,6	
VHG-53	362487,6140	401792,0730	140,4	139,9	138,6	0,5	1,8	
VHG-54	362532,7530	401794,9150	139,5	139,0	136,5	0,5	3,0	
VHG-55	362582,5040	401793,1300	137,5	136,7	134,6	0,8	2,9	
VHG-56	362632,2760	401790,2850	134,5	133,8	131,5	0,7	3,0	
VHG-57	362685,5720	401781,4380	130,4	128,6	128,2	1,8	2,2	
VHG-58	362735,4860	401783,5280	127,0	126,2	124,9	0,8	2,1	
VHG-59	362230,7790	401755,9670	134,6	133,8	133,5	0,8	1,1	
VHG-60	362283,5170	401752,9850	136,6	135,3	135,2	1,3	1,4	
VHG-61	362335,4770	401755,5120	137,9	137,0	135,7	0,9	2,2	
VHG-62	362383,9310	401750,4110	138,7	137,8	135,6	0,9	3,1	
VHG-63	362429,9130	401747,4990	141,3	140,1	138,6	1,2	2,7	
VHG-64	362485,9060	401745,9360	141,5	140,9	138,5	0,6	3,0	
VHG-65	362533,7660	401742,0950	140,1	139,7	135,0	0,4	5,1	
VHG-66	362583,0360	401739,3800	137,7	137,0	135,2	0,7	2,5	
VHG-67	362631,7160	401732,5080	133,9	133,2	131,3	0,7	2,6	
VHG-68	362682,3890	401730,6260	129,0	128,3	126,4	0,7	2,6	
VHG-69	362733,0410	401729,9810	125,6	124,3	123,6	1,3	2,0	
VHG-70	362229,5370	401707,1870	135,3	134,5	133,4	0,8	1,9	
VHG-71	362277,5770	401706,5640	137,5	136,7	136,3	0,8	1,2	
VHG-72	362326,8760	401697,4630	139,7	139,2	137,9	0,5	1,8	
VHG-73	362376,6640	401703,5770	140,3	139,0	138,0	1,3	2,3	
VHG-74	362480,1370	401697,4500	142,0	141,5	139,8	0,5	2,2	
VHG-75	362529,4390	401693,6050	140,3	139,8	138,7	0,5	1,6	
VHG-76	362576,6990	401686,5000	137,6	137,2	135,3	0,4	2,3	
VHG-77	362629,1580	401686,1000	133,4	132,8	130,4	0,6	3,0	
VHG-78	362679,1440	401683,0520	128,2	127,7	125,5	0,5	2,7	
VHG-80	362275,2180	401658,9160	137,4	136,6	136,0	0,8	1,4	
VHG-81	362326,5870	401657,7880	142,4	141,7	140,4	0,7	2,0	
VHG-82	362373,5660	401652,0840	144,1	143,5	141,7	0,6	2,4	
VHG-83	362428,0930	401651,7770	143,7	143,0	141,3	0,7	2,4	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

VHG-84	362480,3880	401647,1700	142,6	142,1	140,7	0,5	1,9	
VHG-85	362527,6640	401645,5970	140,0	139,5	138,4	0,5	1,6	
VHG-86	362574,6060	401643,5520	136,3	135,7	134,1	0,6	2,2	
VHG-87	362625,1710	401636,2690	131,6	131,0	129,2	0,6	2,4	
VHG-88	362675,2530	401632,9430	127,1	126,5	124,3	0,6	2,8	
VHG-89	362327,3820	401604,9030	142,0	141,3	139,7	0,7	2,3	
VHG-90	362372,3940	401600,1980	144,8	144,3	141,4	0,5	3,4	
VHG-91	362420,2060	401598,7070	145,9	145,5	142,7	0,4	3,2	
VHG-92	362473,9010	401598,9640	143,7	143,2	142,3	0,5	1,4	
VHG-93	362521,9020	401597,7370	139,6	139,1	137,6	0,5	2,0	
VHG-94	362572,8000	401586,0950	133,7	133,0	131,6	0,7	2,1	
VHG-95	362624,2360	401585,5610	129,0	128,5	126,0	0,5	3,0	
VHG-96	362673,1080	401581,5390	124,9	124,3	122,5	0,6	2,4	
VHG-97	362373,9600	401550,5230	142,1	141,5	139,8	0,6	2,3	
VHG-98	362417,5810	401548,1930	144,7	144,3	142,5	0,4	2,2	
VHG-99	362469,7440	401545,4210	144,4	143,9	143,0	0,5	1,4	
VHG-100	362519,2740	401542,2320	139,6	139,1	137,9	0,5	1,7	
VHG-101	362569,3210	401537,0280	132,2	131,4	129,6	0,8	2,6	
VHG-102	362618,2670	401538,0910	127,1	126,4	124,4	0,7	2,7	
VHG-103	362668,2950	401534,7120	123,8	123,3	121,3	0,5	2,5	
VHG-104	362416,4150	401502,2690	141,4	140,7	139,7	0,7	1,7	
VHG-105	362465,7400	401497,8600	141,4	140,8	139,9	0,6	1,5	
VHG-106	362515,3450	401493,8270	138,4	137,8	136,8	0,6	1,6	
VHG-107	362567,3390	401492,5210	131,5	130,8	128,8	0,7	2,7	
VHG-108	362616,1960	401486,7040	126,4	125,0	122,7	1,4	3,7	
VHG-109	362664,7770	401483,3300	121,7	121,0	118,7	0,7	3,0	
VHG-110	362562,4960	401441,2540	129,4	128,9	127,5	0,5	1,9	
VHG-111	362610,9000	401434,2200	124,4	123,7	121,7	0,7	2,7	
VHG-112	362662,7140	401435,8330	120,5	119,8	118,0	0,7	2,5	
VHG-113	362610,5670	401386,5610	124,1	122,3	122,2	1,8	1,9	
VHG-114	362660,1460	401386,4500	119,9	118,9	118,2	1,0	1,7	
VHG-115	362553,0620	401336,7580	129,7	129,3	128,7	0,4	1,0	
VHG-116	362652,7800	401335,6100	120,3	119,8	118,6	0,5	1,7	
VHG-117	362605,8340	401286,7880	126,5	126,1	124,9	0,4	1,6	

4.2 Slagboranir

TAFLA 4-2 Túlkaðar niðurstöður jarðkönnunar í Vatnsendahvarfi, slagborun. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi.

Hola nr.	X [ÍSN93]	Y [ÍSN93]	Yfirborð [m.y.s.]	Burðarhæfur botn [m.y.s.]	Fastur botn [m.y.s.]	Buðarhæfur botn [dýpi m]	Fastur botn [dýpi m]	Athugasemdir
VHG-01	362557,1170	402144,0760	129,1	127,9	127,3	1,2	1,8	
VHG-02	362505,2850	402096,7880	130,4	128,8	128,7	1,6	1,7	
VHG-03	362555,5240	402092,6500	131,4	130,4	130,4	1,0	1,0	
VHG-28	362392,9690	401902,6610	131,0	129,4	129,2	1,6	1,8	
VHG-37	362842,2000	401872,8810	126,9	125,7	125,1	1,2	1,8	
VHG-39	362339,6210	401856,4340	133,8	133,0	131,8	0,8	2,0	
VHG-79	362723,6050	401681,2900	125,0	123,0	122,8	2,0	2,2	

4.3 Sprungur

Í töflu 4-3 má sjá yfirlit yfir skurði til rannsóknar á mögulegum sprungum á Vatnsendahvarfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

TAFLA 4-3 Rannsóknarskurðir til athugunar á sprungum á Vatnsendahvarfi. Öll hnit eru í ÍSNET93 og hæðir eru í Reykjavíkurkerfi.

Skurður	X_1 [ÍSN93]	Y_1 [ÍSN93]	X_2 [ÍSN93]	Y_2 [ÍSN93]	Lengd (m)	Athugasemdir
SK-A	362539,714	401997,332	362573,149	401972,703	41,4	
SK-B	362607,493	401982,08	362651,288	401951,815	53,3	
Sk-C	362508,724	401906,206	362534,879	401886,393	32,8	Veikleiki fannst í klöpp í botni skurðar

Þrátt fyrir að sprungur og brotalínur geti verið greinilegar á loftmyndum er oft erfiðara að staðsetja þær nákvæmlega í mörkinni. Einnig er vel þekkt að brotalínur hliðrist um nokkra m á milli einstakra sprungubúta. Því þarf að gæta vel að ummerkjum um hreyfingar á hugsanlegum brotalínum. Mögulegar brotalínurnar á Vatnsendahvarfi eru frekar ógreinilegar enda er víða nokkuð þykkur jökulruðningur yfir þeim.

Á mynd 5.1 hér aftar í skýrslunni er bent á sprungukerfi sem liggur til norðurs frá Vatnsendahvarfi, austan við Breiðholt og samsíða Elliðaám að Árbæjarlaug. Árið 2003 var reynt að staðsetja þessa sprungu nánar, en vegna legu ljósleiðara og símastrengja nánast yfir áætlaðri legu línunnar var ekki hægt að staðfesta legu eða virkni slíkrar sprungu, (5) (7). Óljós merki um hreyfingar fundust á nokkrum stöðum og varð það til þess að skipulag svæðisins var aðlagað að mögulegum sprungum.

Það sama er að nokkru leyti upp á teningnum nú upp á Vatnsendahvarfi, samsíða meintri legu á sprungu eru umfangsmiklar lagnir sem torvelda rannsóknir. Þó bendir til þess umrætt sprungukerfi sé að deyja út til suðurs og upp á toppi Vatnsendahvarfs sé að horfið eða í öllu falli orðið mjög óljóst. Engu að síður er mælt með að fylgjast vel með svæðinu á framkvæmdatíma.

Á einum stað í skurði C fannst veikleiki í klöpp sem gæti bent til þess að þar sé einhvers konar brotalína til staðar. Það var hins vegar ekki nægjanlega afgerandi til að ástæða sé til að setja takmarkandi skilmála að svo stöddu. Varðandi þann möguleika að koma ofanvatni með einhverjum hætti ofan í berggrunn þá er það helst við svona veikleika þar sem brotin klöpp nær yfirborði að koma slíku fyrir, því annars staðar á Vatnsendahvarfi er allt hulið jökulruðningi sem er jafnan mjög þéttur.

4.4 Jarðlagalíkan

Niðurstöður prufuhola og borana eru notaðar til að útbúa jarðlagalíkön af burðarhæfum botni annars vegar og föstum botni hins vegar. Fastur botn getur ýmist verið hart set eða klöpp. Jarðlagalíkön byggja á þríhyrningareikningum milli borpunkta. Utan við borpunkta geta verið frávik frá því sem er birt á sniðum.

4.4.1 Burðarhæfur botn

Hér er stuðst við niðurstöður úr greftri prufuhola og slagborana. Á þessu svæði er burðarhæfur botn oftast lagmót moldar og jökulruðnings. Ef jökulruðningurinn er mjög laus og moldarblandaður þarf að fjarlægja það efni líka. Það er oftast þar sem lífrænn jarðvegur yfir jökulruðningum er mjög þunnur. Við slíkar aðstæður er burðarhæfur botn settur 0,3 m neðar en lagmót, jafnvel þó að þykkt lífræns jarðvegs sé aðeins 0,1 – 0,2 m. **Burðarhæf jarðlög eins og möl, sandur og laus jökulruðningur geta verið auðgræf og ber því að varast að slík lög séu grafin út þar sem ekki er beinlínis þörf á því.** Að þessu þarf að huga vel að meðan á framkvæmdum stendur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

4.4.2 Fastur botn

Í prufuholum er gert ráð fyrir að föstum botni sé náð þegar vélin nær ekki að grafa dýpra vegna mótstöðu. Fastur botn getur verið klöpp, eða hörð og þétt jökulurð eða fínkorna setlög yfir klöppinni. Í slagborun er miðað við að bormótstaðan á 0,2 m bili sé meiri en 60 sekúndur. Þegar mótstaðan er orðin svo mikil eru jarðlögin varla lengur græf. Þegar að borað er niður á klöpp kemur það nokkuð greinilega fram. Þar sem greinileg klöpp kemur ekki fram, er oftast fastur jökulruðningur í botni. Öll steypt mannvirki þarf að grunda á föstum botni eða á þjappaðri fyllingu sem nær niður á fastan botn. Ef að í einhverjum tilvikum er nauðsynlegt að grunda steypt mannvirki á burðarhæfum botni þá þarf að gera sérstakar ráðstafanir til að minnka álag á undirstöðuna og koma í veg fyrir sig. Þegar niðurstöður slagborunar eru bornar saman við prufuholurnar kemur í ljós að fastur botn er í flestum tilvikum við yfirborð á klöpp, en í einhverjum tilvikum í föstum jökulruðningi. Á þeim stöðum er eflaust stutt niður á klöpp. Þetta á samt ekki að koma að sök í magntökum þar sem jökulruðningurinn/setið er þá orðið það stíft að hægt er að tala um “fastan gröft”. Gryfjulýsingar og borlínurit einstakra borana eru í viðaukum A og B.

4.5 Laus jarðlög og dýpi á klöpp

Á teikningum koma fram upplýsingar um dýpi á klöpp eða fastan botn, sem og á burðarhæfan botn. Burðarhæfur botn er í flestum tilvikum jökulruðningur.

Í töflu 4-4 má sjá tölfræðilega greiningu á niðurstöðu jarðkönnunar á Vatnsendahvarfi.

TAFLA 4-4 Tölfræðileg greining á niðurstöðum jarðkönnunar í Vatnsendahvarfi, bæði prufuholur og slagboranir.

Tölfræðileg greining á prufu- og slagborholum	Burðarhæfur botn [Dýpi, m]	Fastur botn [Dýpi, m]
Meðaltal	0,9	2,2
Staðalfrávik	0,4	0,7
Minnsta dýpi / þykkt	0,4	0,5
Mesta dýpi / þykkt	2,0	5,1
Meðaltal - 1 staðalfrávik (16,7% vikmörk)	0,4	1,5
Meðaltal + 1 staðalfrávik (83,3 % vikmörk)	1,3	2,9

Á Vatnsendahvarfi er meðaldýpi á burðarhæfan botn 0,9 m og meðaldýpi á fastan botn 2,2 m. Minnsta dýpi á burðarhæfan botn er 0,4 m og mesta dýpi 2,0 m. Minnsta dýpi á fastan botn er 0,5 m en mesta dýpi er 5,1 m.

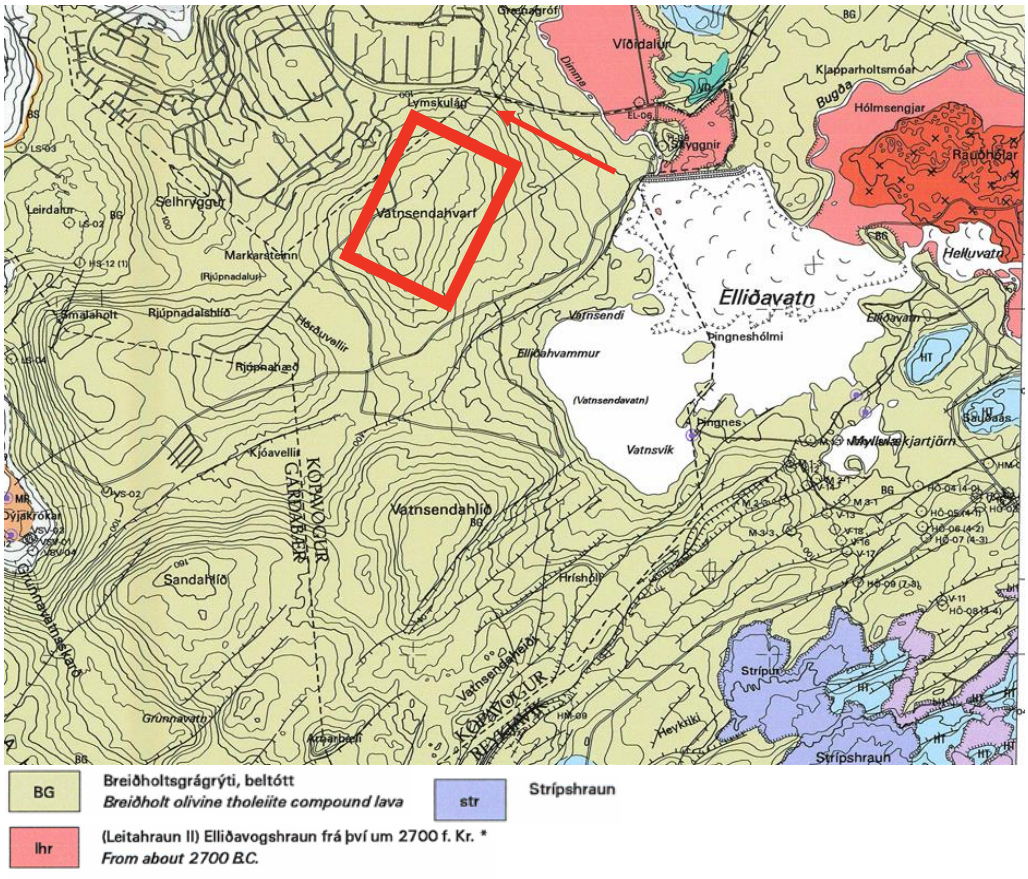
Þegar litið er yfir svæði í heild sinni getur verið gott að horfa til þess hvort mikill breytileiki í þykkt jarðlaga sé innan þess eða ekki. Því er hér birt staðalfrávik og sé meðaltal niðurstaðna skoðað með +/- einu staðalfráviki má segja að 67% niðurstaðna sé innan þess bils. Í fyrri skýrslum um jarðtæknilegar rannsóknir í landi Kópavogs er hugtakið „algengt dýpi“ notað í þessu samhengi. Því er hægt að segja að algengt dýpi á burðarhæfan botn sé á bilinu 0,4-1,3 m, en algengt dýpi á fastan botn sé 1,5-2,9 m. Oft er þessi viðmiðum meira lýsandi heldur en hámark og lágmark sem kunna að sýna frekar nokkurs konar jaðargildi sem aðeins fáar mælingar ná til.

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

5 AÐSTÆÐUR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

5.1 Jarðfræðilegt ágrip

Vatnsendahvarf er ávöl hæð vestan við Elliðavatn. Hin aflanga hæð er með stefnu SSV-NNA og í um 140 m hæð. Berggrunnurinn í Vatnsendahvarfi er grágrýti líkt og víðar á höfuðborgarsvæðinu sem er myndað fyrir síðasta jökulskeið, fyrir um 100-200 þús. árum. Grágrýtið er samsett úr mörgum hraunlögum og er heildarþykkt þess oft um 200-300 m. Víða á höfuðborgarsvæðinu eru auk þess móbergsmyndanir sem hafa myndast við eldgos undir jökli á jökulskeiðum. Móberg stingur meðal annars upp kollinum við undirgöngin undir Breiðholtsbraut skammt frá hesthúsunum í Víðidal. Skammt þar frá við Skyggni er borhola með grágrýti niður á 272 m dýpi.



MYND 5-1 Jarðfræðikort af Kópavogi. Vatnsendahvarf er innan rauða ferningsins. Skv. kortinu er berggrunnurinn grágrýti (Berggrunnskort - Elliðavatn 1613-III. OS). Rauða örin bendir á meint misgengi á norðanverðu Vatnsendahvarfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Um Elliðavatn liggur umfangsmikið brotakerfi með SSV-NNA stefnu. Þetta brotakerfi hefur verið virkt meðan að staflinn hefur verið að byggjast upp og verður að skoðast sem virkt enn í dag. Misgengi og stallar í landinu tengdir þessu brotakerfi eru áberandi austan og sunnan við Elliðavatn. Á Grafarheiði og við Rauðavatn eru fjölmörg misgengi sem einnig tengjast þessu brotakerfi sem í raun teygir anga sína suður til Krísuvíkur. Athyglisvert er að vestan við Elliðavatn eru brotalínur og misgengistallar ekki eins áberandi og austan við vatnið. Reyndar er mjög afgerandi brotalína sem liggur meðfram vesturbakka vatnsins inn á Kjóavelli. Einnig fannst opin sprunga við byggingu Árbæjarlaugarinnar. Sú sprunga liggur samsíða Elliðaánum austan við Breiðholt en hverfur svo í norðurenda Vatnsendahvarfs. Ennfremur hafa fundist sprungur við byggingaframkvæmdir í Breiðholti og Seláshverfi. Það er þekkt að sprungur og brotalínur hliðrast gjarnan til en það eitt og sér nægir ekki til að skýra það hve fáar sprungur sjást í Vatnsendahvarfi.

Í Vatnsendahvarfi er nokkuð þykkur jökulruðningur yfir berggrunninum sem getur hulið brotalínurnar. Ef merki um brotahreyfingar sjást ekki upp í gegnum jökulruðninginn má áætla að meintar sprungur hafi ekki hreyfst síðustu 10.000 ár eftir að ísaldarjökullinn hvarf af svæðinu. Talið er að Ísaldarjökullinn hafi náð hámarki fyrir um 18.000 árum. Eftir það hopaði jökullinn, en það gerðist í nokkrum þrepum með stuttum framrásum inn á milli. Þegar jökull hopar skilur hann eftir sig þunnt lag af jökulruðningi, sem kallast botnurð. Almennt má segja að jökulruðningurinn á Vatnsendahvarfi sé heldur þykkari en víða annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Einnig er nokkuð áberandi hve jökulruðningurinn er fínkorna. Norðan í Vatnsendahvarfi eru ávalir malarhjallar sem eru líklegast fornir jökulgarðar sem jökulinn hefur gengið yfir og aflagað. Þar er jökulruðningurinn hvað þykkastur.

Eftir að jökullinn hvarf af svæðinu fyrir um 10.000 árum hefur jarðvegur verið að myndast hægt og bítandi. Fokjarðvegur er áberandi og það er lítið um mó- eða mýrarjarðveg. Fokmoldin er allt að 2,0 m þykk í rofabörðum þar sem moldin er óhreyfð, algeng þykkt er hins vegar 0,4-1,3 m. Hins vegar hefur töluverður uppblástur átt sér stað svo að víða er moldin þynnri og grýttari. Í skvompum og lægðum í landinu getur moldin verið þykkari og skilyrði til gróðurs verið betri. Þannig geta hugsanlegar brotalínur birst á yfirborði sem afmarkaðar línur með þéttari gróðri. Meðan jarðvegurinn hefur verið að myndast hefur borist gjóska yfir frá nálægum og fjarlægum eldstöðvum. Ofarlega í jarðvegssniðum á svæðinu má sjá svart öskulag sem líklegast er K-1500 lagið, sem er frá Kötlugosi um 1495. Deiliskipulagssvæðið er að miklu leyti ónumið land en leiðslur og strengir liggja þarna, möstur og einstaka húsbyggingar.

5.2 Sprungur og jarðhnik

Sprungusveimurinn sem liggur um og austan við Elliðavatn er hluti af víðáttumiklu sprungukerfi sem liggur frá Mosfellsdal og suður í Krísuvík. Hreyfingar á þessu sprungukerfi verða helst í jarðskjálftum sem eiga upptök við Kleifavatn, á Sveifluhálsi eða í Krísuvík. Það er fremur ólíklegt að upptök jarðskjálfta verði nálægt Elliðavatni en þar sem að sprungusveimurinn hangir saman við tiltölulega virkt sprungukerfi er líklegt að gjögt og smáhnik geti orðið á einstökum sprungum við Elliðavatn. Einnig geta orðið hreyfingar á sprungunum í tengslum við eldsumbrot. Töluverð eldsumbrot voru á þessum sprungusveim á 11. og 12. öld, en þekkt eldgos urðu þar 1151 og 1188. Mikil eldsumbrot hafa verið á Reykjanesi eftir að Ísöld lauk. Hugmyndir eru um að eldsumbrot verði í hrinum á um 1000 ára fresti á þessu svæði og standi þá í 200 til 400 ár. Í tengslum við slíka atburði er mjög líklegt að hreyfingar verði á sprungum við Elliðavatn. Mestar líkur eru á að slík eldsumbrot verði sunnarlega á sprungusveimnum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

og því mestar hreyfingar á því svæði. Almennt má þá gera ráð fyrir því að það dragi verulega úr hreyfingum á sprungusveimnum til norðurs frá upptakasvæðinu.

Með þeirri virkni sem hófst með landrisi við Þorbjörn og lauk með eldgosi við Fagradalsfjall árið 2021 er nokkuð óumdeilt að hafið sé nýtt tímabil eldvirkni á Reykjanesskaga. Sú virkni ætti ekki að hafa áhrif á Vatnsendahvarfi umfram önnur svæði í efri byggðum Kópavogs.

Sprungum og brotalínum vestan við Elliðavatn hefur áður verið skipt í 4 flokka:

1. Brot sem hafa hreyfst eftir 1500
2. Brot sem hafa hreyfst eftir að ísöld lauk fyrir 10.000 árum.
3. Brot sem hafa ekki hreyfst eftir að ísöld lauk
4. Óljósar brotalínur

Brot sem hafa hreyfst eftir 1500 eru brotalínur sem hafa hreyfst eftir að gjóskulag frá Kötlu frá því um 1500 féll. Slíkar brotalínur verða að teljast virkar.

Brot sem hafa hreyfst eftir að ísöld lauk eru brot sem ná upp í gegnum jökulruðinginn og hafa haft veruleg áhrif á jarðvegsmyndun. Til dæmis eins og misgengið á vesturbrún Elliðavatns, en það hefur greinilega verið virkt með reglulegu millibili á síðustu 10.000 árum. Oft eru þetta greinilegir stallar í landinu og misgengisbrúnir. Brot sem eru eldri en nútími geta verið lítið áberandi lægðir í landinu, stallar eða önnur línuleg fyrirbæri sem hægt er að túlka af loftmyndum með óyggjandi hætti en sýna litla eða enga hreyfingu á jökulruðningnum og er ólíklegt að þær hreyfist frekar. Óljósar brotalínur eru í flestum tilvikum fornar sprungur sem eru í flestum tilvikum huldar jökulruðningi og eru ógreinilegar á loftmyndum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



MYND 5-2 Loftmynd frá Landmælingum Íslands, 1996. Map.is

5.3 Yfirborðsvatn og grunnvatn

Vatnafar á svæðinu er fremur einsleitt. Grunnvatn liggur tugum metrum neðar en núverandi yfirborð framkvæmdasvæðisins. Elliðavatn og Rauðavatn eru í 71 – 73 m hæð yfir sjó og lýsa í raun hæð hins eiginlega grunnvatnsborðs sem fellur síðan til vesturs í átt að ströndinni. Megin grunnvatnsstraumurinn liggur þar sem jafnhæðarlínurnar grunnvatns eru þéttastar milli Elliðavatns og Vífilsstaðavatns og svo aftur niður Elliðaárdal. Vatnafarskort OS (10) sýnir að undirliggjandi Breiðholtsgrágrýtið sé meðallagi lekt ($k = 10^{-2}$-10^{-4} m/s). Í lausum jarðlögum yfir berggrunninum má búast við afmörkuðum svæðum þar sem falskt jarðvatnsborð er að finna. Það er ekki hið eiginlega grunnvatnsborð svo því sé haldið til haga.

Ekkert yfirborðsvatn er að finna á svæðinu og er yfirborðsrennsli helst bundið við leysingavatn. Vegna ávalar lögunar Vatnsendahvarfs safnast afrennsli síður í eiginlega farvegi heldur flæðir það nokkuð jafnt yfir landið. Vatnsendahvarf er að miklu leyti hulið mjög þéttum jökulruðningi sem kann að torvelda innsig yfirborðsvatns á svæðinu og hefur það afgerandi áhrif á svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir.

Varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna þá virka þær fremur illa eða alls ekki þar sem þykkur jökulruðningur hylur berggrunninn. Helst er að beita slíkum lausnum þar sem hægt er að koma innsigi frá slíkum lausnum beint niður í berggrunninn. Til greina kemur að greina svæðið nánar með tilliti til þessa og nýta mögulega þann veikleika sem fannst í sprunguskurði C.

Skipulagssvæðið allt er utan skilgreindra vatnsverndarsvæða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.4 Mannvirki og innviðir

Á Vatnsendahvarfi stóð Útvarpsstöð Íslands, en hún var rifin nýlega, mikið af möstrum var á túninu í nágrenni stöðvarinnar en þau hafa flest verið felld. Austarlega á svæðinu skammt frá holu VHG-56 er rúst af stekk eða beitarhúsi sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs. Vegir og slóðar liggja um svæðið eins og sjá má á loftmyndum. Ákveðin svæði eru afgirt en að öðru leiti er deiliskipulagssvæðið óhreyft land. Allar helstu lagnir liggja upp að gömlu útvarpsmannvirkjunum, eins og rafmagn, heitt og kalt vatn og ljósleiðarar, bæði frá Mílu og Gagnaveitunni. Lagnir liggja að mestu með aðkomuleiðum að vestan og á milli gömlu mannvirkjana.

Bent er á að við rif sambærilegra mannvirkja á Rjúpnahæð á sínum tíma, þá kom í ljós blýmengun í jarðvegi við stóru stálmöstrin sem voru á því svæði. Sú mengun var meðal annars rakin til blýmenju sem veðraðist af möstrunum undan suðaustanáttum. Auk þess mældist mengun önnur mengun sem var beint rakin til úrgangs eða tækjabúnaðar sem ekki hafði verið fjarlægður með viðunandi hætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

6 JARÐTÆKNILEGAR AÐSTÆÐUR

6.1 Grundun

Að jafnaði má beita hefðbundnum íslenskum grundunaraðferðum. Sem sagt, að grafa niður á fastan eða burðarhæfan botn og grunda mannvirki á fyllingu sem nær niður á fastan eða burðarhæfan botn, nú eða grunda beint á klöpp.

Rétt er að benda á að skv. grundunarstaðlinum Eurocode 7, gr. 3,4 þarf að gera GIR[3] skýrslu um jarðvegsaðstæður fyrir hvern byggingarreit eða fyrir einstök mannvirki sem verða þá grundvöllur að hönnunarforsendum. Þessi skýrsla er fyrst og fremst gagnaskýrsla (GIR) sem inniheldur samantekt um þær upplýsingar sem þegar hefur verið aflað. Gera verður ráð fyrir að þessi mál séu skoðuð gaumgæfilega á hverjum reit í framhaldinu og bætt við rannsóknum eftir því sem þörf er á. Einnig að gert sé grein fyrir jarðtæknilegri hönnun (GDR)[4] mannvirkja í hönnunarskýrslum sbr. gr. 2.8 í sama staðli.

Hver lóðarhafi þarf að skoða gaumgæfilega þörf á viðbótarrannsóknum á þeim reitum sem þeir hafa yfir að ráða.

[3] Geotechnical Investigation Report
[4] Geotechnical Design Report

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

7 HEIMILDASKRÁ

1. **Staðlaráð Íslands.** ÍST EN 1997-1:2004/AC:2009. Eurocode 7: Geotechnical design - Part 1: General rules. s.l. : Staðlaráð Íslands, 2009.

2. —. *ÍST EN 1997-2:2007: Geotechnical design - Part 2: Ground investigation and testing.* s.l. : Staðlaráð Íslands, 2007.

3. —. ÍST-EN 1990:2002/NA 2011 (Eurocode 0: Grunnur mannvirkjahönnunar). s.l. : Staðlaráð Íslands, 2011.

4. —. ÍST EN 1998-1:2004. Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance - Part1: General rules, seismic actions and rules for buildings. s.l. : Staðlaráð Íslands, 15. 6 2005.

5. **Línuhönnun hf.** *Vatnsendahvarf, Jarðkönnun og lauslega athugun á sprungum.* 2003.

6. **línuhönnun hf.** *Hörðuvellir og nágrenni, Jarðkönnun - áfangaskýrsla 1.* 2003.

7. **Línuhönnun hf.** *Minnisblað: Sprungur á norðanverðu Vatnsendahvarfi - viðbótarrannsóknir.* 2003.

8. **Línuhönnun hf.** *Elliðahvammur - Kjóavellir, Jarðkönnun og athugun á sprungum.* 2005.

9. —. *Rjúpnahæð - Smalaholt - Hnoðraholt, Jarðkönnun og athugun á sprungum.* 2007.

10. **Árni Hjartarson, Einar Gunnlaugsson, Freysteinn Sigurðsson, Jón Jónsson, Kristján Sæmundsson.** *Vatnafarskort, Elliðavatn 1613 III SV, 1:25.000.* Hafnafjörður, Garðabær, Kópavogur, Seltjarnarnes og Reykjavík : Landmælingar Íslands, Orkustofnun, 1992.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

TEIKNINGASETT

TEIKNING NR	TITILL	SKALI (A1)
V101	Jarðtæknilegar rannsóknir –Yfirlit	1:1000
V201	Jarðtæknilegar rannsóknir –Snið A og B	1:400/1:200
V202	Jarðtæknilegar rannsóknir – Snið C og D	1:250/1:125
V501	Jarðtæknilegar rannsóknir – Burðarhæfur botn landlíkan	1:1000
V502	Jarðtæknilegar rannsóknir – Fastur botn landlíkan	1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skýringar:

- Slagborhola
- Könnunargryfja
- Könnunarskurðir
- Lagnir
- Mögulegur veikleiki í klöpp

(Burðarhæfur botn, dýpi [m])
(Fastur botn, dýpi [m])

Hola nr. | Yfirborð (m.y.s)
Burðarh. botn (m.y.s) | Fastur botn (m.y.s)

Kvarði 0 25 50 75 100 125 m

Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi
Loftmynd: Loftmyndir ehf

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	13.04.2022	VB
TEIKNAÐ	13.04.2022	VB
RÝNI	13.05.2022	JHS
SAMÞYKKT	JHS	

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf - jarðtækni

Jarðkönnun - yfirlit

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða
	1:2500	3094-196	01	1/1

Verk nr. 3094-196
Verkfræðingur JHS
Fag JAR
Teikning nr. V101

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skýringar:

- Slagborhola
- Könnunargryfja
- Könnunarskurðir
- Lagnir
- Mögulegur veikleiki í klöpp

(Burðarhæfur botn, dýpi [m]) Hola nr. | Yfirborð (m.y.s)
(Fastur botn, dýpi [m]) Burðarh. botn (m.y.s) | Fastur botn (m.y.s)

Kvarði 0 25 50 75 100 125 m

Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi
Loftmynd: Loftmyndir ehf

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	13.04.2022	VB
TEIKNAÐ	13.04.2022	VB
RÝNI	13.05.2022	JHS
SAMÞYKKT	JHS	

Kópavogsbær

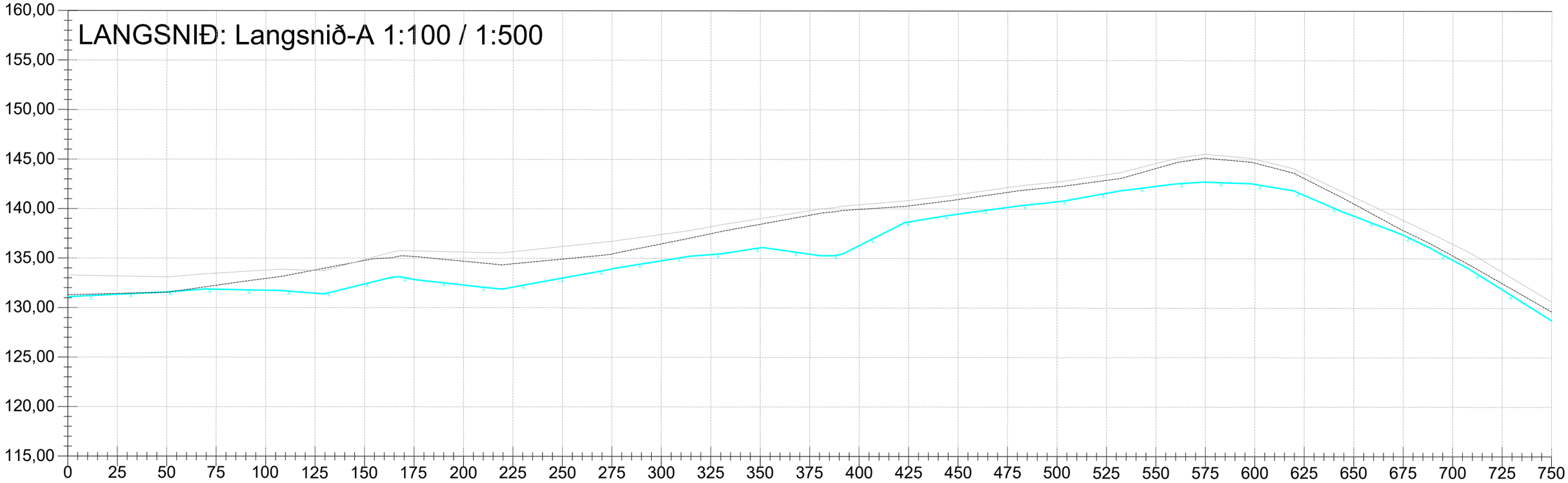
Vatnsendahvarf - jarðtækni

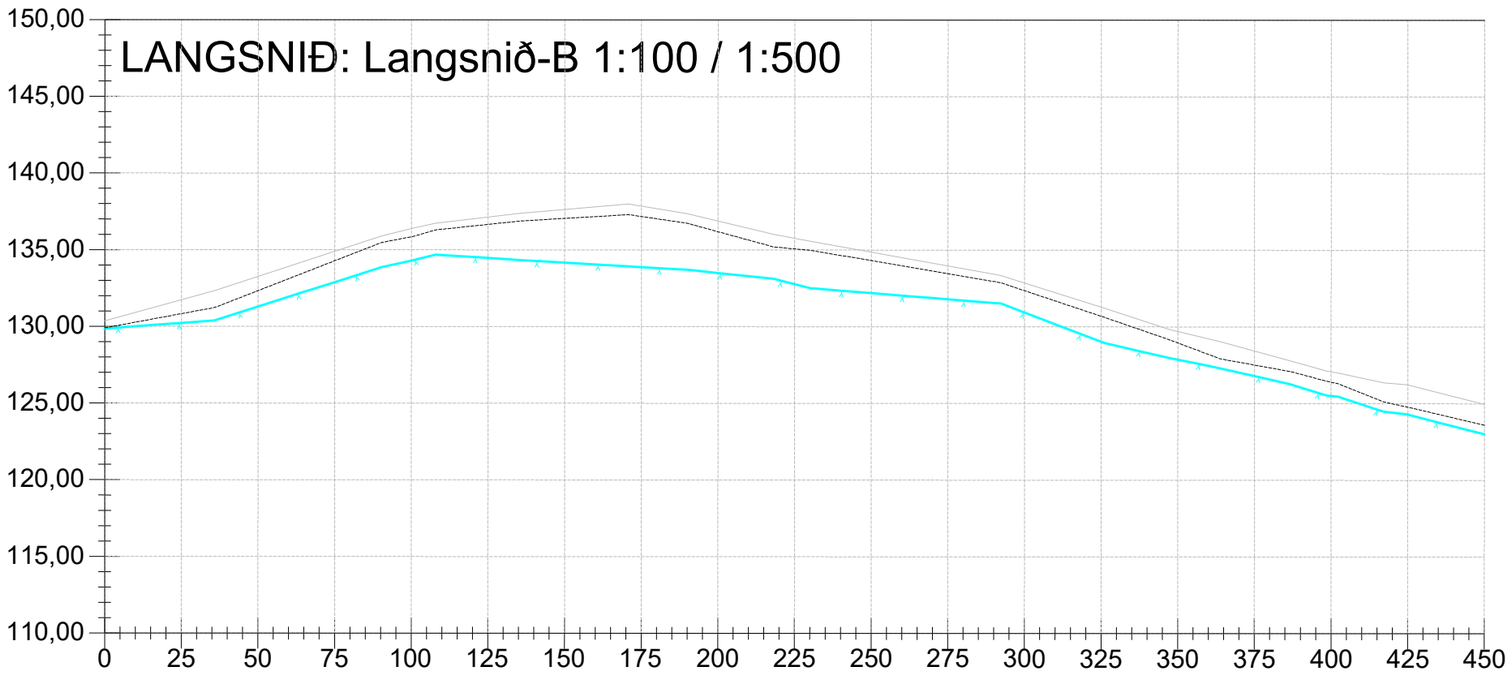
Jarðkönnun - yfirlit

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða
	1:2500	3094-196	01	1/1

Verk nr. 3094-196
Verkfræðiþj. JHS
Fag JAR
Teikning nr. V101

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026





Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	16.02.2022	VB
TEIKNAÐ	13.04.2022	VB
RÝNI	13.04.2022	JHS
SAMÞYKKT	JHS	

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

Kópavogsbær

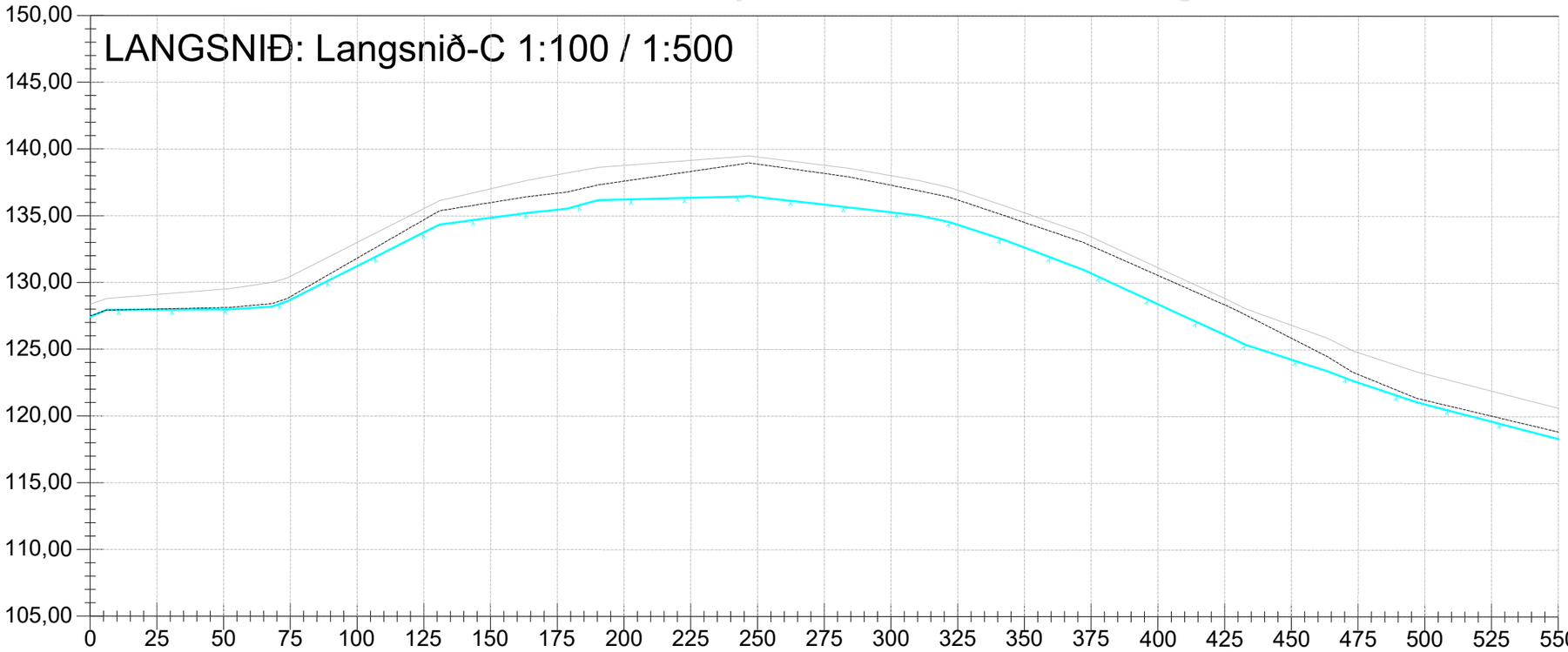
Vatnsendahvarf - jarðtækni

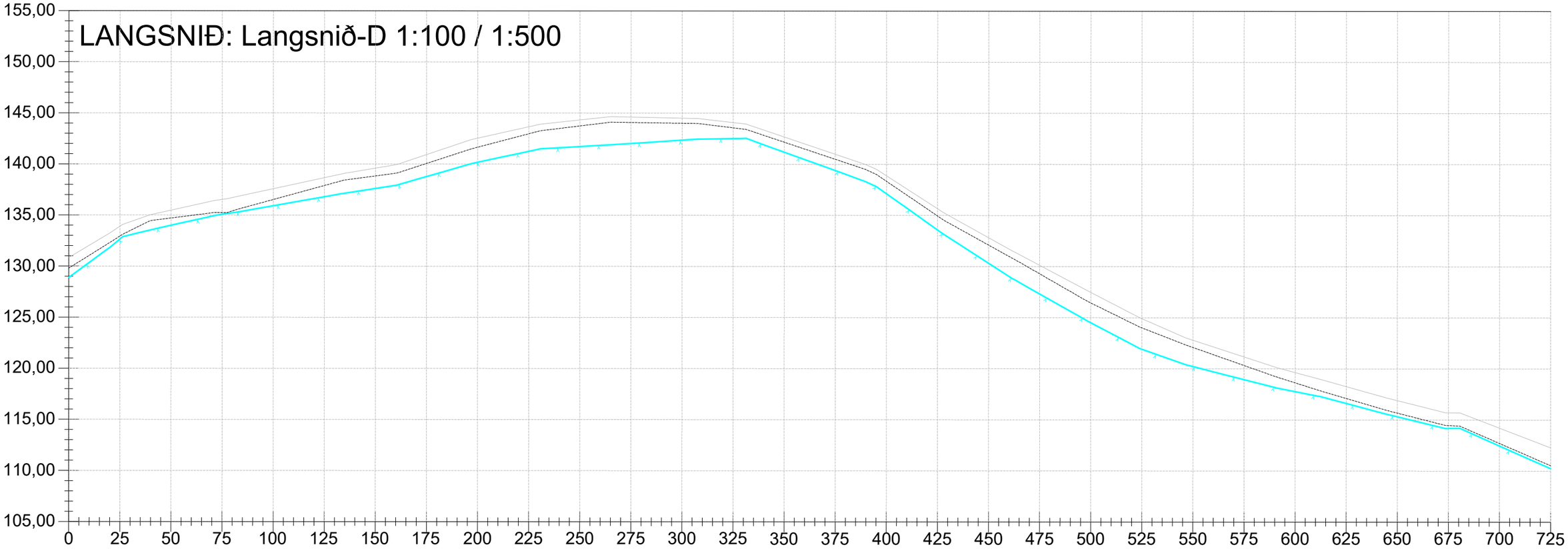
Jarðkönnun
Langsnið

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða
	1:2000	3094-196	01	1/2

Verk nr.	Verkefnisstj.	Fag	Teikning nr.
3094-196	JHS	JAR	V201

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026





Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	16.02.2022	VB
TEIKNAÐ	13.04.2022	VB
RÝNI	13.04.2022	JHS
SAMÞYKKT		JHS

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf - jarðtækni

Jarðkönnun
Langsnið

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða	Verk nr.	Verkefnisstj.	Fag	Teikning nr.
	1:2000	3094-196	01	2/2	3094-196	JHS	JAR	V201

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skýringar:

- Burðarhæfur, fastur botn og yfirborð
- Afmörkun jarðlagalíkans
- Þversnið og langsnið

Kvarði 0 30 60 90 120 150 m

Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi
Loftmynd: Loftmyndir ehf

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	12.05.2022	VB/ESÓ
TEIKNAÐ	12.05.2022	VB/ESÓ
RÝNI	13.05.2022	JHS
SAMÞYKKT	JHS	

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf - jarðtækni

Jarðkönnun
Jarðlagalíkan
Burðarhæfur botn

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða	Verk nr.	Verkefnisstj.	Fag	Teikning nr.
	1:3000	3094-196	01	1/2	3094-196	JHS	JAR	V501

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skýringar:

- Burðarhæfur, fastur botn og yfirborð
- Afmörkun jarðlagalíkans
- Þversnið og langsnið

Kvarði 0 30 60 90 120 150 m

Hnitakerfi: ÍSNET93
Hæðarkerfi: Reykjavíkurkerfi
Loftmynd: Loftmyndir ehf

	DAGS.	NAFN
HANNAÐ	12.05.2022	VB/ESÓ
TEIKNAÐ	12.05.2022	VB/ESÓ
RÝNI	13.05.2022	JHS
SAMÞYKKT	JHS	

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf - jarðtækni

Jarðkönnun
Jarðlagalíkan
Fastur botn

CAD skrá	Kvarði (A3)	Efla teikning nr.	Útgáfa	Síða	Verk nr.	Verkefnisstj.	Fag	Teikning nr.
	1:3000	3094-196	01	2/2	3094-196	JHS	JAR	V501

VIÐAUKI A - GRYFJULÝSINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GRYFJUR

Verkkaupi: Kópavogsbær **Dagsetning:** 23.-30.3.2022

Verkefni: Vatnsendahvarf-Jarðtækni **Skráning:** Vigdís Bjarnadóttir

Verknr.: 3094-196 **Annað:**

Grafa: Aubert Högnason, Cat 323E beltagrafa með tenntri skóflu

Hola nr:

VHG-01		Yfirborðshæð:	129,1	m.y.s
0,0	0,8	Lífrænn jarðvegur		
0,8	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,2	127,9	Cobraborun. Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í
Fastur botn:	1,8	127,3	efri. Þurr stál. Svarf á heitum oddi.
Grunnvatn:	>1,8		

VHG-02		Yfirborðshæð:	130,4	m.y.s
0,0	0,8	Lífrænn jarðvegur		
0,8	1,7	Jökulruðningur		
1,7	1,7	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,6	128,8	Cobraborun. Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í
Fastur botn:	1,7	128,7	efri. Þurr stál. Svarf á heitum oddi.
Grunnvatn:	>1,7		

VHG-03		Yfirborðshæð:	131,4	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,0	Jökulruðningur		
1,0	1,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,0	130,4	Cobraborun. Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í
Fastur botn:	1,0	130,4	efri. Þurr stál. Svarf á heitum oddi.
Grunnvatn:	>1,0		

VHG-04		Yfirborðshæð:	133,3	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	132,5	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,4	130,9	
Grunnvatn:	>2,4		

VHG-05		Yfirborðshæð:	130,4	m.y.s
0,0	0,25	Lífrænn jarðvegur		
0,25	0,5	Jökulruðningur		
0,5	0,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	129,9	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	0,5	129,9	
Grunnvatn:	>0,5		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-06		Yfirborðshæð:	132,9	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	131,6	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,8	131,1	
Grunnvatn:	>1,8		

VHG-07		Yfirborðshæð:	134,2	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænn jarðvegur		
1,5	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,8	132,4	Grábrúnn fínefnaríkur jökulruðningur. Klöpp í botni
Fastur botn:	2,4	131,8	gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,4		

VHG-08		Yfirborðshæð:	134,9	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	1,3	Jökulruðningur		
1,3	1,3	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	134,3	Grár jökulruðningur. klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,3	133,6	
Grunnvatn:	>1,3		

VHG-09		Yfirborðshæð:	133,8	m.y.s
0,0	1,4	Lífrænn jarðvegur		
1,4	1,5	Jökulruðningur		
1,5	1,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,5	132,3	Mestmegnis lífrænn jarðvegur. Stórgrýti (um 40-50 cm)
Fastur botn:	1,5	132,3	í bland við smærri steina. Smá möl í botni, líklegast
Grunnvatn:	>1,5		jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.

VHG-10		Yfirborðshæð:	133,2	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænt blönduð möl		
1,5	1,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,5	131,7	Lífrænt blandaður brúnn jökulruðningur/möl. Stórgrýti
Fastur botn:	1,5	131,7	(allt að 100 cm) í bland við smærri steina. Mýri við
Grunnvatn:	>1,5		hliðina í sömu hæð. Þurr hola. Mögulega smá

VHG-11		Yfirborðshæð:	129,1	m.y.s
0,0	0,7	Lífrænn jarðvegur		
0,7	1,5	Jökulruðningur		
1,5	1,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,0	128,1	Grár jökulruðningur. Stórgrýti (um 60 cm) í bland við
Fastur botn:	1,5	127,6	smærri steina. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>1,5		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-12		Yfirborðshæð:	131,4	m.y.s	
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur			
0,5	2,2	Jökulruðningur			
2,2	2,2	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,8	130,6		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:		2,2	129,2		
Grunnvatn:		>2,2			

VHG-13		Yfirborðshæð:	135,1	m.y.s	
0,0	1	Lífrænn jarðvegur			
1	2,6	Jökulruðningur			
2,6	2,6	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		1,3	133,8		Grár jökulruðningur. Steinar um 20-30 cm í bland við
Fastur botn:		2,6	132,5		smærri. Líklegast klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:		>2,6			

VHG-14		Yfirborðshæð:	136,7	m.y.s	
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur			
0,1	2,0	Jökulruðningur			
2,0	2,0	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,4	136,3		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurr
Fastur botn:		2,0	134,7		gryfja.
Grunnvatn:		>2,0			

VHG-15		Yfirborðshæð:	137,2	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	3,5	Jökulruðningur			
3,5	3,5	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,7	136,5		Endi skurðar B. Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Fastur
Fastur botn:		3,5	133,7		botn. Gegnsósa efni í gryfju og óstabílir veggir.
Grunnvatn:		3,0			

VHG-16		Yfirborðshæð:	134,1	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	0,3	Svart lag (mór?)			
0,3	3	jökulruðningur			
3,0	3,0	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	133,5		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Fastur botn.
Fastur botn:		3,0	131,1		Gegnsósa efni í gryfju og óstabílir veggir. Svart lag
Grunnvatn:		0,0			ofarlega við lífrænt lag. Mikið vatn í botni.

VHG-17		Yfirborðshæð:	133,7	m.y.s	
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur			
0,5	1,6	Jökulruðningur			
1,6	1,6	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,8	132,9		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (um 30-40
Fastur botn:		1,6	132,1		cm) í bland við smærri steina. Klöpp í botni gryfju. Vatn
Grunnvatn:		1,6			að renna ofan í gryfju.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-18		Yfirborðshæð:	128,2	m.y.s
0,0	0,8	Lífrænn jarðvegur		
0,8	0,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	127,4	Lífrænn jarðvegur, enginn jökulruðningur. Stórir
Fastur botn:	0,8	127,4	steinar, 30-40 cm. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>0,8		

VHG-19		Yfirborðshæð:	130,1	m.y.s
0,0	1,2	Lífrænn jarðvegur		
1,2	2	Jökulruðningur		
2,0	2,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,5	128,6	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,0	128,1	
Grunnvatn:	<2		

VHG-20		Yfirborðshæð:	132,6	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	131,3	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,4	130,2	botn. Óstabílir veggir og gegnsósa efni í gryfju, vatn að
Grunnvatn:	0		seytla inn. Pollar á yfirborði

VHG-21		Yfirborðshæð:	134,4	m.y.s
0,0	1,7	Lífrænn jarðvegur		
1,7	2,9	Jökulruðningur		
2,9	2,9	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	2,0	132,4	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Líklegast klöpp í botni
Fastur botn:	2,9	131,5	gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,9		

VHG-22		Yfirborðshæð:	137,0	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	136,3	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,2	134,8	botn. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,2		

VHG-23		Yfirborðshæð:	138,2	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	4,2	Jökulruðningur		
4,2	4,2	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	137,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í
Fastur botn:	4,2	134,0	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn. Þurr
Grunnvatn:	>4,2		gryfja.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-24		Yfirborðshæð:	135,9	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	135,4	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,7	133,2	botn. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,7		

VHG-25		Yfirborðshæð:	133,2	m.y.s
0,0	1,2	Lífrænn jarðvegur		
1,2	1,4	Jökulruðningur		
1,4	1,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,4	131,8	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,4	131,8	
Grunnvatn:	>1,4		

VHG-26		Yfirborðshæð:	129,6	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	128,3	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,2	127,4	
Grunnvatn:	>2,2		

VHG-27		Yfirborðshæð:	131,5	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	1,1	Jökulruðningur		
1,1	1,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,1	130,4	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,1	130,4	
Grunnvatn:	>1,1		

VHG-28		Yfirborðshæð:	131,0	m.y.s
0,0	1,0	Lífrænn jarðvegur		
1	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,6	129,4	Cobrahola: Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í efri.
Fastur botn:	1,8	129,2	Blaut stál neðsta meter.
Grunnvatn:	0,8		

VHG-29		Yfirborðshæð:	133,9	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,2	Jökulruðningur		
1,2	1,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	133,1	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Klöpp. Rakt efni, vatn
Fastur botn:	1,2	132,7	rennur í gryfju úr pollum á yfirborði.
Grunnvatn:	0,0		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-30		Yfirborðshæð:	135,4	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	134,9	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (40-50 cm) í
Fastur botn:	1,9	133,5	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn.
Grunnvatn:	0		Gegnsósa efni, rennur hratt í gryfju úr veggjum og

VHG-31		Yfirborðshæð:	136,8	m.y.s
0,0	1,0	Lífrænn jarðvegur		
1	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	135,5	Endi skurðar C. Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Fastur
Fastur botn:	2,2	134,6	botn. Gegnsósa efni í gryfju og óstabílir veggir.
Grunnvatn:	2,2		

VHG-32		Yfirborðshæð:	136,3	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænn jarðvegur		
1,5	3,6	Jökulruðningur		
3,6	3,6	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,8	134,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í
Fastur botn:	3,6	132,7	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn.
Grunnvatn:	1,0		Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns á 1 m.

VHG-33		Yfirborðshæð:	134,9	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	3,7	Jökulruðningur		
3,7	3,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	134,2	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í
Fastur botn:	3,7	131,2	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn.
Grunnvatn:	1		Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns á 1 m.

VHG-34		Yfirborðshæð:	133,4	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	132,9	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurr
Fastur botn:	1,8	131,6	gryfja en vatn að renna hægt inn.
Grunnvatn:	1,8		

VHG-35		Yfirborðshæð:	130,9	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	130,4	Grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í bland við
Fastur botn:	2,2	128,7	smærri steina. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,2		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

VHG-36		Yfirborðshæð:	129,1	m.y.s
0,0	1,6	Lífrænn jarðvegur		
1,6	2,1	Jökulruðningur		
2,1	2,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,9	127,2	Þunnur grár jökulruðningur ofan á klöpp í botni gryfju.
Fastur botn:	2,1	127,0	Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2,1		

VHG-37		Yfirborðshæð:	126,9	m.y.s
0,0	0,6	Lífrænn jarðvegur		
0,6	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,2	125,7	Cobrahola: Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í efri.
Fastur botn:	1,8	125,1	Þurr stál. Svarf á volgum oddi.
Grunnvatn:	>1,8		

VHG-38		Yfirborðshæð:	133,1	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	1,4	Jökulruðningur		
1,4	1,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	131,8	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,4	131,7	
Grunnvatn:	>1,4		

VHG-39		Yfirborðshæð:	133,8	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2	Jökulruðningur		
2,0	2,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	133,0	Cobrahola: Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í efri.
Fastur botn:	2,0	131,8	Blautur oddur.
Grunnvatn:	2,0		

VHG-40		Yfirborðshæð:	135,7	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,1	Jökulruðningur		
2,1	2,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	134,9	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju.
Fastur botn:	2,1	133,6	Rakt efni.
Grunnvatn:	2,1		

VHG-41		Yfirborðshæð:	137,3	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,1	Jökulruðningur		
2,1	2,1	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	136,6	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,1	135,2	botn. Rakt efni og vatn að flæða hratt inn í botn gryfju.
Grunnvatn:	>2,1		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-42		Yfirborðshæð:	137,9	m.y.s
0,0	1,3	Lífrænn jarðvegur		
1,3	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,6	136,3	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,7	135,2	botn. Óstabílar hliðar, rakt efni og vatn að flæða hratt
Grunnvatn:	2,7		inn í botn gryfju.

VHG-43		Yfirborðshæð:	138,5	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	137,8	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,9	136,6	botn. Óstabílir veggir og gegnsósa jarðvegur. Ekkert
Grunnvatn:	1,9		vatn að seytla inn.

VHG-44		Yfirborðshæð:	136,7	m.y.s
0,0	1,0	Lífrænn jarðvegur		
1	2,8	Jökulruðningur		
2,8	2,8	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	135,4	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í
Fastur botn:	2,8	133,9	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn.
Grunnvatn:	1,0		Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns á 1 m.

VHG-45		Yfirborðshæð:	134,4	m.y.s
0,0	0,7	Lífrænn jarðvegur		
0,7	2,9	Jökulruðningur		
2,9	2,9	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1	133,4	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,9	131,5	botn. Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns á 1,7 m.
Grunnvatn:	1,7		

VHG-46		Yfirborðshæð:	131,8	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	131,0	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,4	129,4	
Grunnvatn:	>2,4		

VHG-47		Yfirborðshæð:	129,0	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,6	Jökulruðningur		
1,6	1,6	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	128,2	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,6	127,4	
Grunnvatn:	>1,6		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-48		Yfirborðshæð:	127,1	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	1,5	Jökulruðningur		
1,5	1,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	126,5	Grár jökulruðningur. Stórgrýti (40 cm) í bland við
Fastur botn:	1,5	125,6	smærri steina. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>1,5		

VHG-49		Yfirborðshæð:	135,4	m.y.s
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur		
0,1	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,4	135,0	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Stórgrýti í
Fastur botn:	1,8	133,6	holu. Efni gegnsósa í vatni og vatn í botni gryfju.
Grunnvatn:	0		Skurður við hliðina, 30cm djúpur, fullur af vatni.

VHG-50		Yfirborðshæð:	136,3	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænn jarðvegur		
1,5	2,0	Jökulruðningur		
2,0	2,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,8	134,5	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Stórgrýti í
Fastur botn:	2,0	134,3	holu (40 cm). Efni gegnsósa í vatni og vatn í botni
Grunnvatn:	0,0		gryfju. Mýri við hliðina í sömu hæð. Smá stallur, hálfa

VHG-51		Yfirborðshæð:	137,3	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,3	Jökulruðningur		
2,3	2,3	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	136,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Líklegast klöpp. Mjög
Fastur botn:	2,3	135,0	óstabílir veggir. Gegnsósa efni í gryfju, vatn í botni
Grunnvatn:	0,0		gryfju.

VHG-52		Yfirborðshæð:	139,7	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,6	Jökulruðningur		
2,6	2,6	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,2	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Líklegast klöpp. Rakt
Fastur botn:	2,6	137,1	efni í gryfju.
Grunnvatn:	0,0		

VHG-53		Yfirborðshæð:	140,4	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,9	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,8	138,6	botn. Óstabílir veggir og gegnsósa efni í gryfju, vatn að
Grunnvatn:	1,7		seytla inn. Pollar á yfirborði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-54		Yfirborðshæð:	139,5	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	3	Jökulruðningur		
3,0	3,0	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,0	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	3,0	136,5	botn. Innrennsli vatns í botni gryfju.
Grunnvatn:	3,0		

VHG-55		Yfirborðshæð:	137,5	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,9	Jökulruðningur		
2,9	2,9	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	136,7	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,9	134,6	botn. Innrennsli vatns á 2,8 m.
Grunnvatn:	2,8		

VHG-56		Yfirborðshæð:	134,5	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	3	Jökulruðningur		
3,0	3,0	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	133,8	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	3,0	131,5	botn. Innrennsli vatns á 2 m.
Grunnvatn:	2,0		

VHG-57		Yfirborðshæð:	130,4	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænn jarðvegur		
1,5	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,8	128,6	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,2	128,2	
Grunnvatn:	>2,2		

VHG-58		Yfirborðshæð:	127,0	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,1	Jökulruðningur		
2,1	2,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	126,2	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,1	124,9	
Grunnvatn:	>2,1		

VHG-59		Yfirborðshæð:	134,6	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,1	Jökulruðningur		
1,1	1,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	133,8	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Efni gegnsósa
Fastur botn:	1,1	133,5	af vatni og vatn í botni gryfju.
Grunnvatn:	0		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-60		Yfirborðshæð:	136,6	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	1,4	Jökulruðningur		
1,4	1,4	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	135,3	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Efni gegnsósa
Fastur botn:	1,4	135,2	af vatni og vatn í botni gryfju.
Grunnvatn:	0,0		

VHG-61		Yfirborðshæð:	137,9	m.y.s
0,0	0,6	Lífrænn jarðvegur		
0,6	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,9	137,0	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Efni gegnsósa
Fastur botn:	2,2	135,7	af vatni og vatn í botni gryfju.
Grunnvatn:	0		

VHG-62		Yfirborðshæð:	138,7	m.y.s
0,0	0,6	Lífrænn jarðvegur		
0,6	3,1	Jökulruðningur		
3,1	3,1	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,9	137,8	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Líklegast klöpp. Mjög
Fastur botn:	3,1	135,6	óstabílir veggir. Gegnsósa jarðvegur efsta 1m,
Grunnvatn:	0		innrennsli vatns frá pollum á yfirborði. Vatn í botni

VHG-63		Yfirborðshæð:	141,3	m.y.s
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur		
0,1	0,8	Möl		
0,8	0,9	Lífrænn jarðvegur		
0,9	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,2	140,1	Fínefnaríkur grár jökulruðningur með lagi af brúnum
Fastur botn:	2,7	138,6	lífrænum jarðvegi. Líklegast klöpp. Mjög óstabílir
Grunnvatn:	>2,7		veggir. Gegnsósa efni í blandi við rakt. Vatn í botni

VHG-64		Yfirborðshæð:	141,5	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	3	Jökulruðningur		
3,0	3,0	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	140,9	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	3,0	138,5	botn. Rakt efni.
Grunnvatn:	>3		

VHG-65		Yfirborðshæð:	140,1	m.y.s
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur		
0,1	5,1	Jökulruðningur		
5,1	5,1	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,4	139,7	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (20-30 cm) í
Fastur botn:	5,1	135,0	bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn.
Grunnvatn:	0		Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns frá yfirborði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-66		Yfirborðshæð:	137,7	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,5	Jökulruðningur		
2,5	2,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	137,0	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,5	135,2	botn. Gegnsósa jarðvegur, innrennsli vatns frá 0,7 m.
Grunnvatn:	0,7		

VHG-67		Yfirborðshæð:	133,9	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,6	Jökulruðningur		
2,6	2,6	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	133,2	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,6	131,3	
Grunnvatn:	>2,6		

VHG-68		Yfirborðshæð:	129,0	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,6	Jökulruðningur		
2,6	2,6	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	128,3	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,6	126,4	
Grunnvatn:	>2,6		

VHG-69		Yfirborðshæð:	125,6	m.y.s
0,0	1,0	Lífrænn jarðvegur		
1	2,0	Jökulruðningur		
2,0	2,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	124,3	Grár jökulruðningur. Mikið af upprotnum
Fastur botn:	2,0	123,6	klapparbrotum. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:	>2		

VHG-70		Yfirborðshæð:	135,3	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	134,5	Grár jökulruðningur. Stórgrýti í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	1,9	133,4	
Grunnvatn:	>1,9		

VHG-71		Yfirborðshæð:	137,5	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,2	Jökulruðningur		
1,2	1,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	136,7	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Rakt efni í
Fastur botn:	1,2	136,3	gryfju og óstöðugir veggir. Mýri á yfirborði.
Grunnvatn:	0,0		

VHG-72		Yfirborðshæð:	139,7	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,8	Jökulruðningur		
1,8	1,8	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,2	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Rakt efni í
Fastur botn:	1,8	137,9	gryfju og óstöðugir veggir. Mýri á yfirborði.
Grunnvatn:	0,0		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-73		Yfirborðshæð:	140,3	m.y.s
0,0	1	Lífrænn jarðvegur		
1	2,3	Jökulruðningur		
2,3	2,3	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,3	139,0	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Líklegast klöpp.
Fastur botn:	2,3	138,0	Óstabílir veggir og gegnsósa jökulruðningur neðsta
Grunnvatn:	1,3		meter. Auðvelt að grafa skv. gröfuverktaka.

VHG-74		Yfirborðshæð:	142,0	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	141,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,2	139,8	botn. Hratt innrennsli vatns undan lífrænum jarðvegi,
Grunnvatn:	0,2		rakt efni.

VHG-75		Yfirborðshæð:	140,3	m.y.s
0,0	0,15	Lífrænn jarðvegur		
0,15	1,6	Jökulruðningur		
1,6	1,6	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,8	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,6	138,7	botn. Hratt innrennsli vatns undan lífrænum jarðvegi,
Grunnvatn:	0,2		rakt efni.

VHG-76		Yfirborðshæð:	137,6	m.y.s
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur		
0,1	2,3	Jökulruðningur		
2,3	2,3	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,4	137,2	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:	2,3	135,3	Innrennsli vatns úr hliðum frá 0,5 m dýpi.
Grunnvatn:	0,5		

VHG-77		Yfirborðshæð:	133,4	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	3	Jökulruðningur		
3,0	3,0	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	132,8	Grábrúnn jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr
Fastur botn:	3	130,4	gryfja.
Grunnvatn:	>3		

VHG-78		Yfirborðshæð:	128,2	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	127,7	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:	2,7	125,5	
Grunnvatn:	>2,7		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-79		Yfirborðshæð:	125,0	m.y.s
0,0	1,4	Lífrænn jarðvegur		
1,4	2,2	Jökulruðningur		
2,2	2,2	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	2,0	123,0	Cobrahola: Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænt í efri.
Fastur botn:	2,2	122,8	Þurr stál. Svarf á volgum oddi.
Grunnvatn:	>2,2		

VHG-80		Yfirborðshæð:	137,4	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	1,4	Jökulruðningur		
1,4	1,4	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	136,6	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Vatn í botni
Fastur botn:	1,4	136,0	gryfju og mjög óstabílir veggir.
Grunnvatn:	1,0		

VHG-81		Yfirborðshæð:	142,4	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2	Jökulruðningur		
2,0	2,0	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	141,7	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,0	140,4	botn. Rakur jarðvegur.
Grunnvatn:	>2		

VHG-82		Yfirborðshæð:	144,1	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	143,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,4	141,7	botn. Gegnsósa efni og vatn að seytla inn.
Grunnvatn:	2,4		

VHG-83		Yfirborðshæð:	143,7	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,4	Jökulruðningur		
2,4	2,4	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	143,0	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	2,4	141,3	botn. Gegnsósa efni, vatn í botni gryfju og óstabílir
Grunnvatn:	2,0		veggir. Tvískipt hola, sjá mynd.

VHG-84		Yfirborðshæð:	142,6	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	142,1	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,9	140,7	botn. Hratt innrennsli vatns undan lífrænum jarðvegi,
Grunnvatn:	0,2		lítið gegnsósa jarðvegur.

VHG-85		Yfirborðshæð:	140,0	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,6	Jökulruðningur		
1,6	1,6	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,5	Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,6	138,4	botn. Hratt innrennsli vatns undan lífrænum jarðvegi,
Grunnvatn:	0,2		lítið gegnsósa jarðvegur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-86		Yfirborðshæð:	136,3	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	2,2	Jökulruðningur			
2,2	2,2	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	135,7		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:		2,2	134,1		
Grunnvatn:		0,0			

VHG-87		Yfirborðshæð:	131,6	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	2,4	Jökulruðningur			
2,4	2,4	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	131,0		Grásvartur jökulruðningur. Líklegast klöpp í botni
Fastur botn:		2,4	129,2		gryfju. Þurr gryfja.
Grunnvatn:		>2,4			

VHG-88		Yfirborðshæð:	127,1	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	2,8	Jökulruðningur			
2,8	2,8	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	126,5		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:		2,8	124,3		
Grunnvatn:		>2,8			

VHG-89		Yfirborðshæð:	142,0	m.y.s	
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur			
0,4	2,3	Jökulruðningur			
2,3	2,3	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,7	141,3		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:		2,3	139,7		botn. Vatn í botni, lítið gegnsósa jarðvegur en óstabílar
Grunnvatn:		2,3			hliðar.

VHG-90		Yfirborðshæð:	144,8	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	3,4	Jökulruðningur			
3,4	3,4	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	144,3		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:		3,4	141,4		botn. Vatn í botni, lítið gegnsósa jarðvegur en óstabílar
Grunnvatn:		3,4			hliðar.

VHG-91		Yfirborðshæð:	145,9	m.y.s	
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur			
0,1	3,2	Jökulruðningur			
3,2	3,2	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,4	145,5		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:		3,2	142,7		Stórgrýti í holu. Einhver gegnsósa jarðvegur en lítið
Grunnvatn:		>3,2			sem ekkert vatn í gryfju.

VHG-92		Yfirborðshæð:	143,7	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	1,4	Jökulruðningur			
1,4	1,4	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	143,2		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:		1,4	142,3		
Grunnvatn:		>1,4			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-93		Yfirborðshæð:	139,6	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	2,0	Jökulruðningur			
2,0	2,0	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	139,1		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:		2,0	137,6		
Grunnvatn:		0,2			

VHG-94		Yfirborðshæð:	133,7	m.y.s	
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur			
0,4	2,1	Jökulruðningur			
2,1	2,1	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,7	133,0		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni en
Fastur botn:		2,1	131,6		eitthvað vatn að leka inn í botn gryfju.
Grunnvatn:		2,1			

VHG-95		Yfirborðshæð:	129,0	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	3	Jökulruðningur			
3,0	3,0	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	128,5		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:		3,0	126,0		
Grunnvatn:		>3			

VHG-96		Yfirborðshæð:	124,9	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	2,4	Jökulruðningur			
2,4	2,4	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	124,3		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:		2,4	122,5		
Grunnvatn:		>2,4			

VHG-97		Yfirborðshæð:	142,1	m.y.s	
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur			
0,3	2,3	Jökulruðningur			
2,3	2,3	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,6	141,5		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:		2,3	139,8		botn. Vatn í botni, lítið gegnsósa jarðvegur en óstabílir
Grunnvatn:		2,3			veggir.

VHG-98		Yfirborðshæð:	144,7	m.y.s	
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur			
0,1	2,2	Jökulruðningur			
2,2	2,2	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,4	144,3		Fínefnaríkur grár jökulruðningur. Stórgrýti (70-80 cm) í
Fastur botn:		2,2	142,5		bland við smærri steina. Ekki klöpp en fastur botn. Rakt
Grunnvatn:		>2,2			efni en stabílir veggir.

VHG-99		Yfirborðshæð:	144,4	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	1,4	Jökulruðningur			
1,4	1,4	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	143,9		Grár jökulruðningur. Þurr hola. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:		1,4	143,0		botn.
Grunnvatn:		>1,4			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-100		Yfirborðshæð:	139,6	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,7	Jökulruðningur		
1,7	1,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	139,1	Grár jökulruðningur. Þurr hola. Ekki klöpp en fastur
Fastur botn:	1,7	137,9	botn. Sýni tekið.
Grunnvatn:	>1,7		

VHG-101		Yfirborðshæð:	132,2	m.y.s
0,0	0,5	Lífrænn jarðvegur		
0,5	2,6	Jökulruðningur		
2,6	2,6	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,8	131,4	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurrt
Fastur botn:	2,6	129,6	efni en vatn byrjaði strax að flæða inn í botn gryfju.
Grunnvatn:	2,6		

VHG-102		Yfirborðshæð:	127,1	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	126,4	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurrt
Fastur botn:	2,7	124,4	efni.
Grunnvatn:	>2,7		

VHG-103		Yfirborðshæð:	123,8	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	2,5	Jökulruðningur		
2,5	2,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	123,3	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:	2,5	121,3	
Grunnvatn:	>2,5		

VHG-104		Yfirborðshæð:	141,4	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	1,7	Jökulruðningur		
1,7	1,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	140,7	Fínkorna grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn.
Fastur botn:	1,7	139,7	Lítið vatn í botni holu en gegnsósa jarðvegur.
Grunnvatn:	1,7		

VHG-105		Yfirborðshæð:	141,4	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	1,5	Jökulruðningur		
1,5	1,5	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	140,8	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Vatn í
Fastur botn:	1,5	139,9	botni gryfju. Lítið gegnsósa jarðvegur.
Grunnvatn:	1,5		

VHG-106		Yfirborðshæð:	138,4	m.y.s
0,0	0,3	Lífrænn jarðvegur		
0,3	1,6	Jökulruðningur		
1,6	1,6	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,6	137,8	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurr
Fastur botn:	1,6	136,8	gryfja.
Grunnvatn:	>1,6		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-107		Yfirborðshæð:	131,5	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	130,8	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Eitt
Fastur botn:	2,7	128,8	stórgrýti, 0,7-1 m í gryfju. Þurrt efni.
Grunnvatn:	>2,7		

VHG-108		Yfirborðshæð:	126,4	m.y.s
0,0	1,1	Lífrænn jarðvegur		
1,1	3,7	Jökulruðningur		
3,7	3,7	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,4	125,0	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurrt
Fastur botn:	3,7	122,7	efni. Gryfja tekin hálf á stalli, sjá myndir.
Grunnvatn:	>3,7		

VHG-109		Yfirborðshæð:	121,7	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	3	Jökulruðningur		
3,0	3,0	Fastur botn		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	121,0	Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en fastur botn. Þurrt
Fastur botn:	3,0	118,7	efni. Skurður í gryfjustæði, sjá myndir.
Grunnvatn:	>3		

VHG-110		Yfirborðshæð:	129,4	m.y.s
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur		
0,2	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,5	128,9	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:	1,9	127,5	
Grunnvatn:	>1,9		

VHG-111		Yfirborðshæð:	124,4	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	2,7	Jökulruðningur		
2,7	2,7	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	123,7	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:	2,7	121,7	
Grunnvatn:	>2,7		

VHG-112		Yfirborðshæð:	120,5	m.y.s
0,0	0,4	Lífrænn jarðvegur		
0,4	1,5	Jökulruðningur		
1,5	2,5	Uppbrotin klöpp		
2,5	2,5	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	0,7	119,8	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. C.a. neðsti
Fastur botn:	2,5	118,0	meter var uppbrotin klöpp. Þurrt efni.
Grunnvatn:	>2,5		

VHG-113		Yfirborðshæð:	124,1	m.y.s
0,0	1,5	Lífrænn jarðvegur		
1,5	1,9	Jökulruðningur		
1,9	1,9	Klöpp		

	Dýpi	Hæð	Lýsing:
Burðhæfur botn:	1,8	122,3	Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:	1,9	122,2	
Grunnvatn:	>1,9		

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VHG-114		Yfirborðshæð:	119,9	m.y.s	
0,0	0,7	Lífrænn jarðvegur			
0,7	1,7	Jökulruðningur			
1,7	1,7	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		1,0	118,9		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurrt efni.
Fastur botn:		1,7	118,2		
Grunnvatn:		>1,7			

VHG-115		Yfirborðshæð:	129,7	m.y.s	
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur			
0,1	1	Jökulruðningur			
1,0	1,0	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,4	129,3		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:		1,0	128,7		
Grunnvatn:		>1			

VHG-116		Yfirborðshæð:	120,3	m.y.s	
0,0	0,2	Lífrænn jarðvegur			
0,2	1,7	Jökulruðningur			
1,7	1,7	Klöpp			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,5	119,8		Grár jökulruðningur. Klöpp í botni gryfju. Þurr gryfja.
Fastur botn:		1,7	118,6		
Grunnvatn:		>1,7			

VHG-117		Yfirborðshæð:	126,5	m.y.s	
0,0	0,1	Lífrænn jarðvegur			
0,1	1,6	Jökulruðningur			
1,6	1,6	Fastur botn			
		Dýpi	Hæð		Lýsing:
Burðhæfur botn:		0,4	126,1		Grár jökulruðningur. Ekki klöpp en þéttur botn. Þurr gryfja.
Fastur botn:		1,6	124,9		
Grunnvatn:		>1,6			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

VIÐAUKI B – SLAGBORUN NIÐURSTÖÐUR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

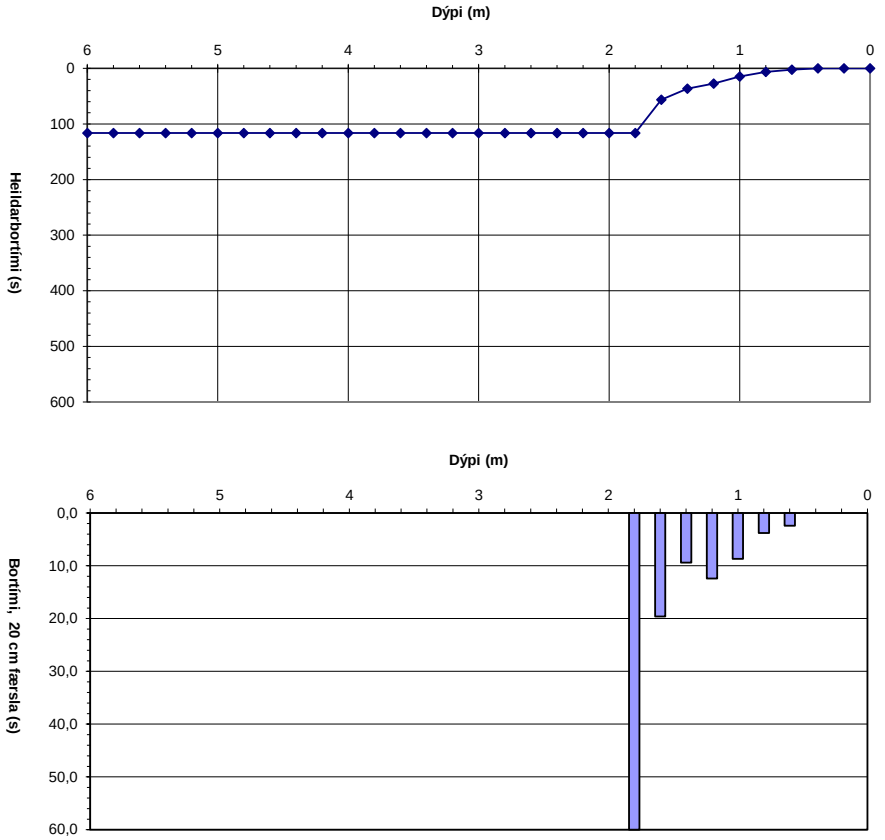
Hola: VHG-01
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60	2,4	2
0,80	-0,80	3,8	6
1,00	-1,00	8,7	15
1,20	-1,20	12,4	27
1,40	-1,40	9,4	37
1,60	-1,60	19,6	56
1,80	-1,80	60,0	116
2,00	-2,00		116
2,20	-2,20		116
2,40	-2,40		116
2,60	-2,60		116
2,80	-2,80		116
3,00	-3,00		116
3,20	-3,20		116
3,40	-3,40		116
3,60	-3,60		116
3,80	-3,80		116
4,00	-4,00		116
4,20	-4,20		116
4,40	-4,40		116
4,60	-4,60		116
4,80	-4,80		116
5,00	-5,00		116
5,20	-5,20		116
5,40	-5,40		116
5,60	-5,60		116
5,80	-5,80		116
6,00	-6,00		116

Niðurstöður

Handrekið	0,4	m
Lífrænt	0,8	m
Burðarh. B.	1,2	m
Fastur B.	1,8	m
Hætt	1,8	m
GRV:	>1,8	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi.



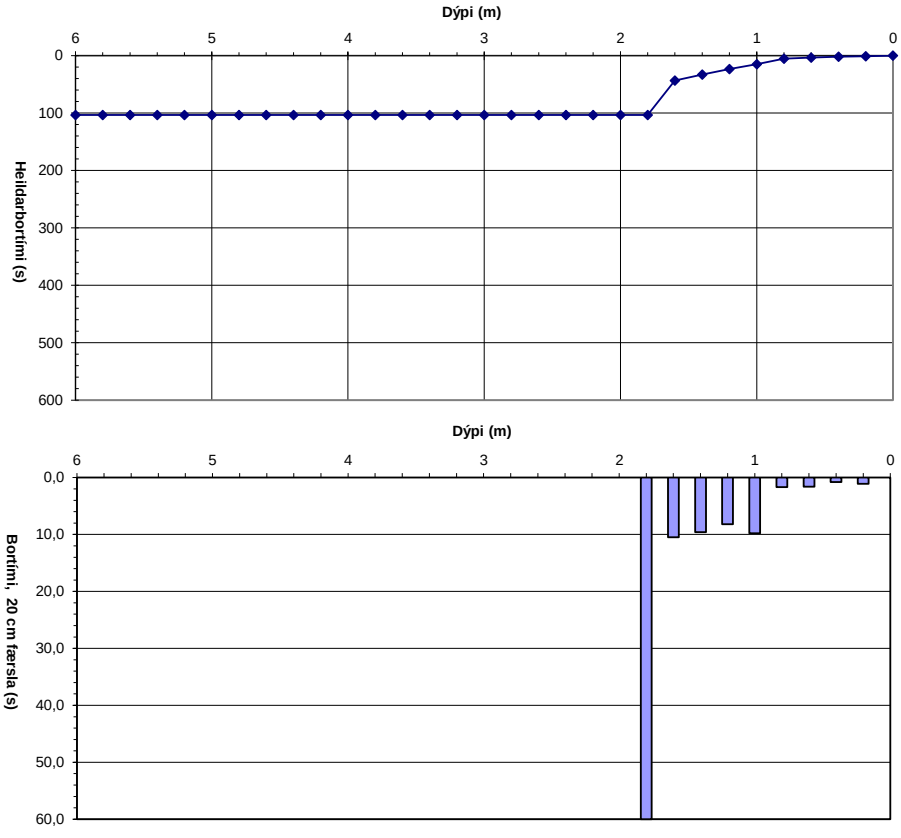
Hola: VHG-02
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20	1,1	1
0,40	-0,40	0,8	2
0,60	-0,60	1,6	4
0,80	-0,80	1,7	5
1,00	-1,00	9,8	15
1,20	-1,20	8,2	23
1,40	-1,40	9,6	33
1,60	-1,60	10,5	43
1,80	-1,80	60,0	103
2,00	-2,00		103
2,20	-2,20		103
2,40	-2,40		103
2,60	-2,60		103
2,80	-2,80		103
3,00	-3,00		103
3,20	-3,20		103
3,40	-3,40		103
3,60	-3,60		103
3,80	-3,80		103
4,00	-4,00		103
4,20	-4,20		103
4,40	-4,40		103
4,60	-4,60		103
4,80	-4,80		103
5,00	-5,00		103
5,20	-5,20		103
5,40	-5,40		103
5,60	-5,60		103
5,80	-5,80		103
6,00	-6,00		103

Niðurstöður

Handrekið	0,1	m
Lífrænt	0,8	m
Burðarh. B.	1,6	m
Fastur B.	1,7	m
Hætt	1,7	m
GRV:	>1,7	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi.



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

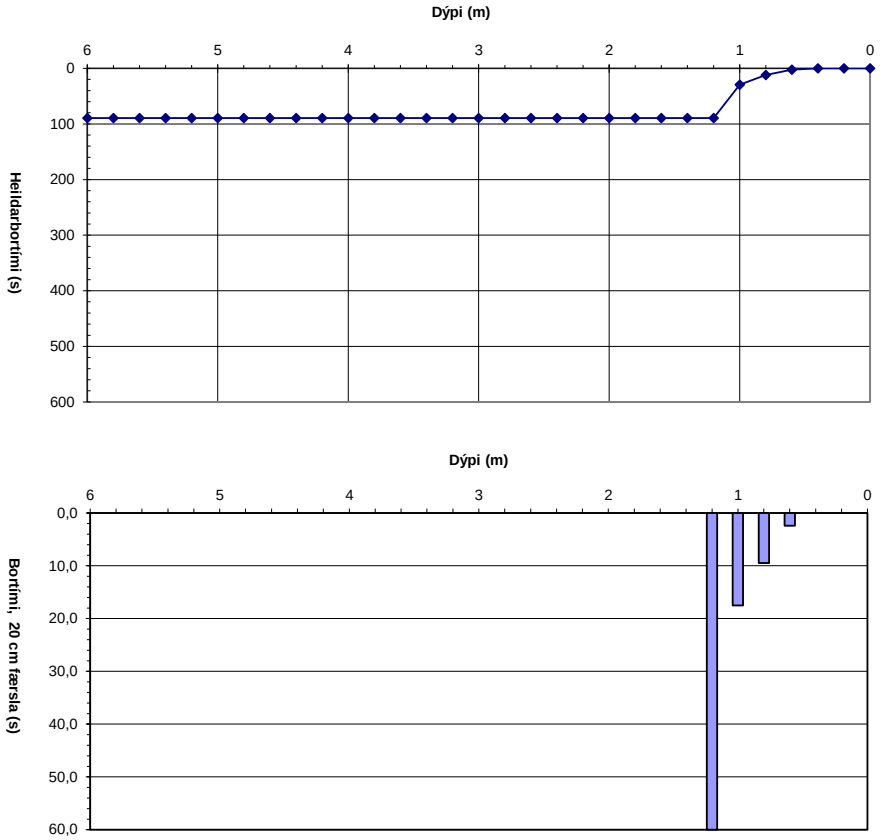
Hola: VHG-03
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60	2,4	2
0,80	-0,80	9,5	12
1,00	-1,00	17,5	29
1,20	-1,20	60,0	89
1,40	-1,40		89
1,60	-1,60		89
1,80	-1,80		89
2,00	-2,00		89
2,20	-2,20		89
2,40	-2,40		89
2,60	-2,60		89
2,80	-2,80		89
3,00	-3,00		89
3,20	-3,20		89
3,40	-3,40		89
3,60	-3,60		89
3,80	-3,80		89
4,00	-4,00		89
4,20	-4,20		89
4,40	-4,40		89
4,60	-4,60		89
4,80	-4,80		89
5,00	-5,00		89
5,20	-5,20		89
5,40	-5,40		89
5,60	-5,60		89
5,80	-5,80		89
6,00	-6,00		89

Niðurstöður

Handrekið	0,5	m
Lífrænt	0,5	m
Burðarh. B.	1,0	m
Fastur B.	1,0	m
Hætt	1,0	m
GRV:	>1,0	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi.



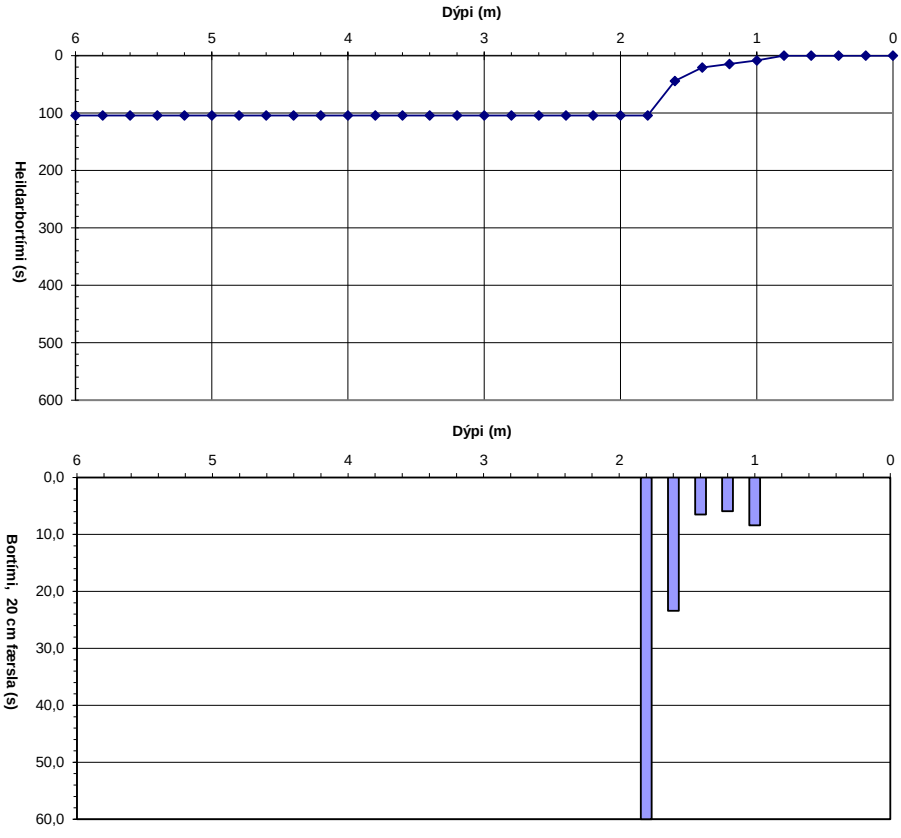
Hola: VHG-28
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60		0
0,80	-0,80		0
1,00	-1,00	8,4	8
1,20	-1,20	5,9	14
1,40	-1,40	6,5	21
1,60	-1,60	23,4	44
1,80	-1,80	60,0	104
2,00	-2,00		104
2,20	-2,20		104
2,40	-2,40		104
2,60	-2,60		104
2,80	-2,80		104
3,00	-3,00		104
3,20	-3,20		104
3,40	-3,40		104
3,60	-3,60		104
3,80	-3,80		104
4,00	-4,00		104
4,20	-4,20		104
4,40	-4,40		104
4,60	-4,60		104
4,80	-4,80		104
5,00	-5,00		104
5,20	-5,20		104
5,40	-5,40		104
5,60	-5,60		104
5,80	-5,80		104
6,00	-6,00		104

Niðurstöður

Handrekið	0,8	m
Lífrænt	1,0	m
Burðarh. B.	1,6	m
Fastur B.	1,8	m
Hætt	1,8	m
GRV:	0,8	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi. Neðsti meter blautur/rakur.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

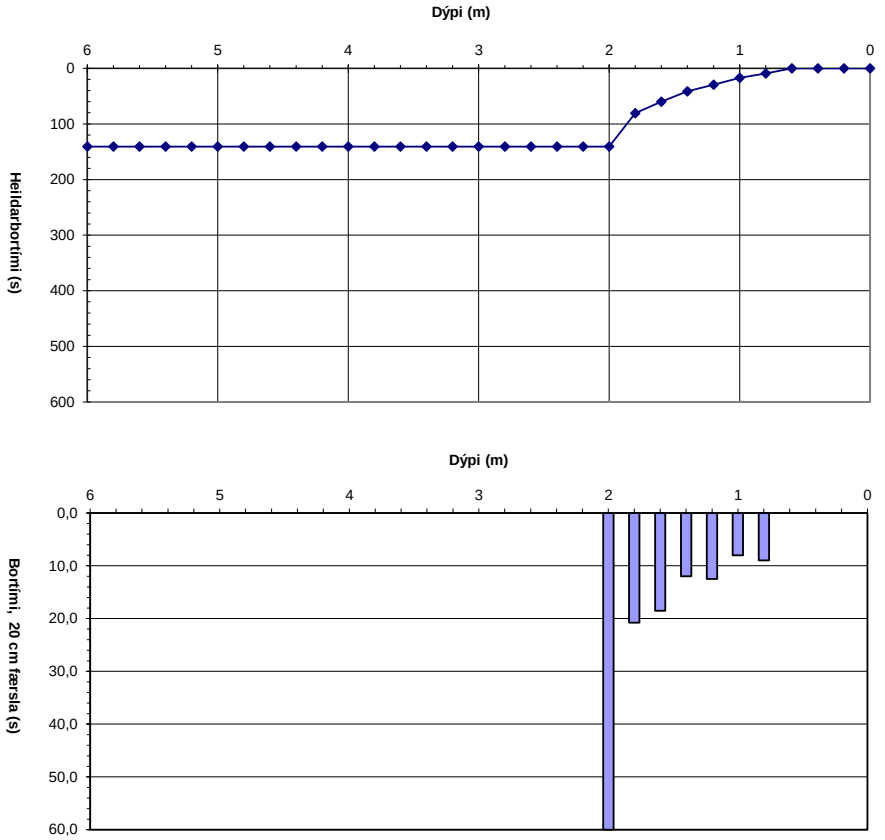
Hola: VHG-37
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60		0
0,80	-0,80	9,0	9
1,00	-1,00	8,0	17
1,20	-1,20	12,5	30
1,40	-1,40	12,0	42
1,60	-1,60	18,5	60
1,80	-1,80	20,8	81
2,00	-2,00	60,0	141
2,20	-2,20		141
2,40	-2,40		141
2,60	-2,60		141
2,80	-2,80		141
3,00	-3,00		141
3,20	-3,20		141
3,40	-3,40		141
3,60	-3,60		141
3,80	-3,80		141
4,00	-4,00		141
4,20	-4,20		141
4,40	-4,40		141
4,60	-4,60		141
4,80	-4,80		141
5,00	-5,00		141
5,20	-5,20		141
5,40	-5,40		141
5,60	-5,60		141
5,80	-5,80		141
6,00	-6,00		141

Niðurstöður

Handrekið	0,6	m
Lífrænt	0,6	m
Burðarh. B.	1,2	m
Fastur B.	1,8	m
Hætt	1,8	m
GRV:	>1,8	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi.



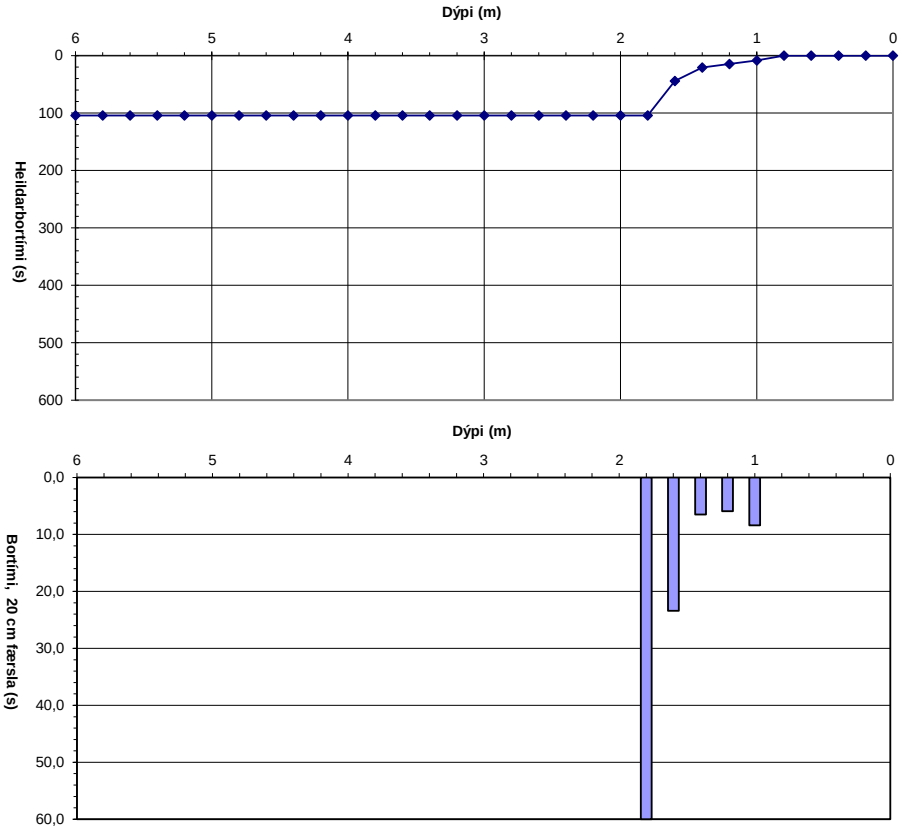
Hola: VHG-39
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60		0
0,80	-0,80		0
1,00	-1,00	8,4	8
1,20	-1,20	5,9	14
1,40	-1,40	6,5	21
1,60	-1,60	23,4	44
1,80	-1,80	60,0	104
2,00	-2,00		104
2,20	-2,20		104
2,40	-2,40		104
2,60	-2,60		104
2,80	-2,80		104
3,00	-3,00		104
3,20	-3,20		104
3,40	-3,40		104
3,60	-3,60		104
3,80	-3,80		104
4,00	-4,00		104
4,20	-4,20		104
4,40	-4,40		104
4,60	-4,60		104
4,80	-4,80		104
5,00	-5,00		104
5,20	-5,20		104
5,40	-5,40		104
5,60	-5,60		104
5,80	-5,80		104
6,00	-6,00		104

Niðurstöður

Handrekið	0,8	m
Lífrænt	0,5	m
Burðarh. B.	0,8	m
Fastur B.	2,0	m
Hætt	2,0	m
GRV:	2,0	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi. Blautur/rakur oddur.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

EFLA HF.
JARÐKÖNNUN

SLAGBORUN MEÐ COBRABOR

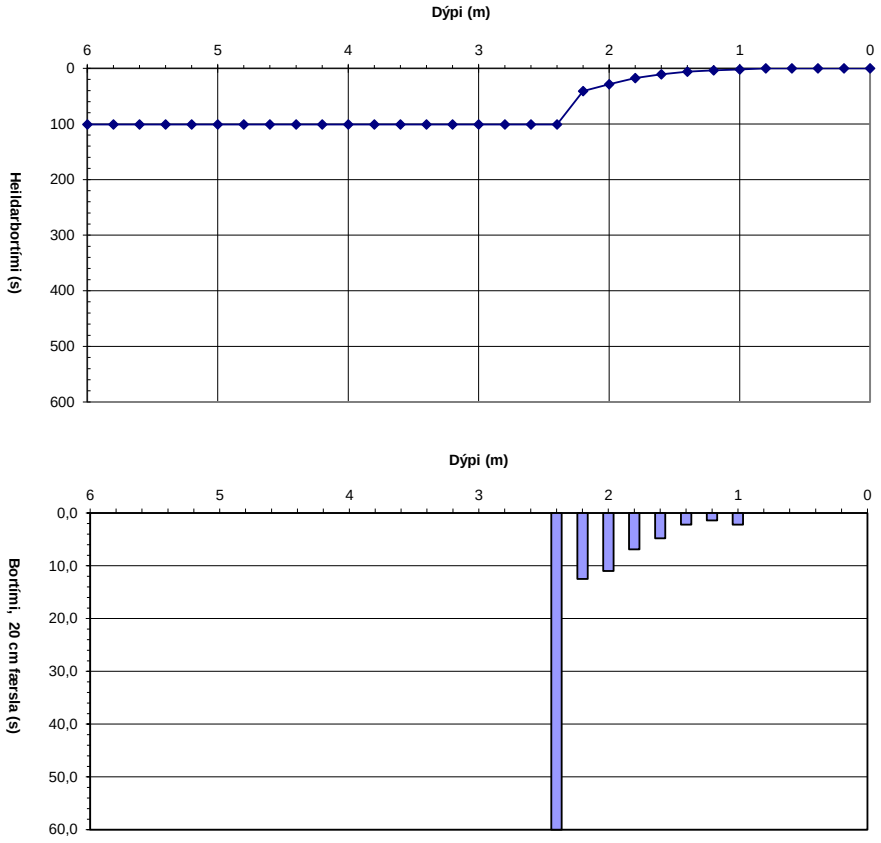
Hola: VHG-79
Dags: 12.4.2022
Unnið af: VB/ESÓ

Dýpi (m)	Hæð (m.y.s.)	Millitími (sek)	Tími (sek)
0,00	0,00		0
0,20	-0,20		0
0,40	-0,40		0
0,60	-0,60		0
0,80	-0,80		0
1,00	-1,00	2,2	2
1,20	-1,20	1,4	4
1,40	-1,40	2,2	6
1,60	-1,60	4,8	11
1,80	-1,80	6,9	18
2,00	-2,00	11,0	29
2,20	-2,20	12,5	41
2,40	-2,40	60,0	101
2,60	-2,60		101
2,80	-2,80		101
3,00	-3,00		101
3,20	-3,20		101
3,40	-3,40		101
3,60	-3,60		101
3,80	-3,80		101
4,00	-4,00		101
4,20	-4,20		101
4,40	-4,40		101
4,60	-4,60		101
4,80	-4,80		101
5,00	-5,00		101
5,20	-5,20		101
5,40	-5,40		101
5,60	-5,60		101
5,80	-5,80		101
6,00	-6,00		101

Niðurstöður

Handrekið	0,8	m
Lífrænt	1,4	m
Burðarh. B.	2,0	m
Fastur B.	2,0	m
Hætt	2,0	m
GRV:	>2,0	m

Lýsing:
Jökulruðningur í neðri hökum. Lífrænn jarðvegur í efri. Svarf á volgum oddi.



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Kópavogur 24. 02. 2022
One mál: 2011714

Uppfærð samráðsáætlun

Samráð við gerð deiliskipulags á Vatnsendahæð
- með fyrirvara um breytingar -

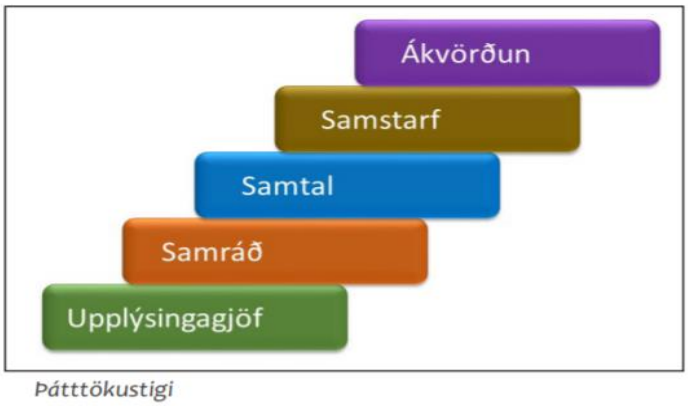
Við gerð deiliskipulags á Vatnsendahæð verður eftir föngum leitað eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta.

Á vinnslustigi verður haft samráð við nemendaráð í nærliggjandi skólum, Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla. Haldin verður kynningarfundur í félagsmiðstöðinni Boðaþingi og eldri borgarar hvattir til að senda inn skriflegar athugasemdir að því gefnu leyfi fáist hjá skólastjórnendum og forstöðumanni Boðaþings.

Einnig verður haldinn opinn íbúafundur með íbúum sem láta sig málið varða. Útbúin verða kynningargögn, plaköt og/eða plansjar sem hengdir verða upp á forkynningartímabili vinnslutillögunar. Notast verður við samfélagsmiðla til að vekja athygli á vinnslutillögunni og fólk hvatt til að koma með ábendingar og athugasemdir. Að lokum verður útbúið rafrænt kynningarmyndband þar sem tillagan er kynnt og gert aðgengilegt á vef Kópavogsbæjar og á samfélagsmiðlum.

Á kynningartíma deiliskipulags er stefnt á að halda opið hús og kynningafundi.

Stuðst verður við handbók Sambands íslenskra sveitarfélaga og samráðsaðferðum í fyrsta, öðru og þriðja þrepi þátttökustiga sambandsins beitt, en fyrsta þrepið er **upplýsingagjöf** og fimmta þrepið **ákvörðun** (Íbúasamráð í sveitarfélögum og þátttaka íbúa, (Anna Guðrún Björnsdóttir/Samband íslenskra sveitarfélaga, 2017).



Mynd 1. Yfirlit yfir mismunandi þátttökustig íbúa. Í samráðsferlinu verður leitast við að ná góðu samráði með íbúum og hagsmunaðilum og samtali með börnum og ungmennum. Mynd tekin úr handbók Sambands íslenskra sveitarfélaga (bls. 5).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Samráð við upphaf deiliskipulagsvinnu

Deiliskipulagslýsing fyrir Vatnendahæð er dagsett 25. mars 2021. Skipulagslýsingin er eins konar verkáætlun um mótun deiliskipulagstillögu þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu. Deiliskipulagslýsing var auglýst og kynnt á tímabilinu 23. apríl - 25. maí 2021. Í kjölfar kynningar bárust 22 athugasemdir og ábendingar.

Ábendingar og athugasemdir voru kynntar skipulagsráði á fundi 8. júní 2021.

Forkynning -samráð við mótun deiliskipulagstillögu (vinnslutillaga)

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

Fyrirhugað samráð mun fara fram á vormánuðum 2022. Vinnslutillaga verður kynnt og gerð aðgengileg almenningi í kjölfarið samþykktar skipulagsráðs að kynna vinnslutillöguna skv. fjórðu málsgrein 40 gr skipulagslaga.

Þrenns konar samráðsaðferðum verður beitt á þessu stigi deiliskipulagsvinnunnar.

1. Vinnustofur með nemendaráðum í nærliggjandi skólum

Samráð við börn og ungmenni fellur undir þriðja þrep samráðsstiga handbókarinnar, samtal, þar sem leitast er við að gefa fulltrúum barna rödd í skipulagi. Sérstök áhersla verður á að fá hugmyndir barna um útfærslur opinna svæða og samgöngur í nýja hverfinu.

Eftirfarandi samráð fer fram með börn og ungmennum:

- Vinnustofur með nemendaráðum Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla.

2. Samráðsfundir með eldri borgurum sem sækja félagsmiðstöðina Boðaþing:

Samráð við eldri borgurum fellur undir annað þrepið, samráð. Haldinn verður stutt kynning í félagsmiðstöðinni Boðaþingi og verkefnið kynnt fyrir áhugasömum eldri borgurum,

Eftirfarandi samráð fer fram með eldri borgunum:

- kynningarfundur með áhugasömum eldri borgurum í Boðaþingi.

3. Opið hús og íbúafundur

Opið hús og íbúafundur fellur undir fyrsta og annað þrepið, opinn fundur, sem hefst á upplýsingagjöf og endar á endurgjöf.

Á opnu húsi með íbúum verða kynntar hugmyndir sem hafa komið frá börnum.

4. Kynningargögn og veggspjöld

Útbúin verða kynningargögn og veggspjöld sem hengd verða upp á forkynningar tímabili vinnslutillögunar.

- Kynningargögn/veggspjöld verða útbúin og þau gerð aðgengileg í verslunarkjörnum og viðeigandi stofnununum
- Kynningarmyndband útbúið um deiliskipulagstillöguna
- Samfélagsmiðlaðir notaðir til að vekja athygli á vinnslutillögu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kynning -Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst

Eftir úrvinnslu úr hugmyndaleit, athugasemda og ábendinga er unnin deiliskipulagstillaga.

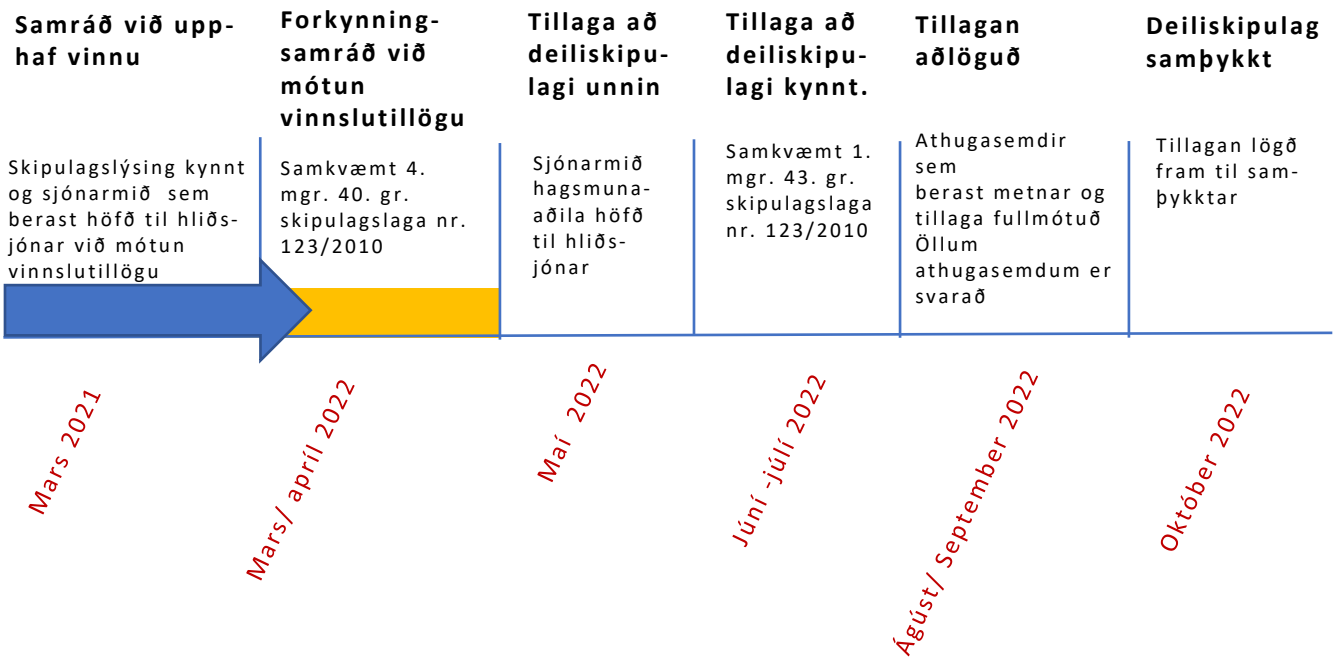
Áætlað er að formleg deiliskipulagstillaga verði kynnt og auglýst vor 2022. Þá verður fólki boðið upp á að mæta á opið hús og kynna sér tillöguna, og senda inn athugasemdir og ábendingar að nýju.

Deiliskipulag samþykkt

Eftir úrvinnslu innsendra athugasemda og ábendinga verður deiliskipulag lagt fyrir skipulagsráð, bæjarráðs og bæjarstjórn til samþykktar haustið 2022.

Áætluð tímalína samráðsferlis

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Samráðsaðilar/umsagnaraðilar

Listinn er ekki tæmandi

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Samgöngustofa
- Veitur ohf
- Landsnet
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis- og samgöngusvið
- Garðabær
- Ríkiseignir
- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Foreldrafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla
- Hópur barna úr Vatnsenda- og Hörðuvallaskólum
- Nemendur í Hörðuvalla- og Vatnsendaskólum
- Stjórn félags eldri borgara í Kópavogi
- Hópur eldri borgara sem sækja félagsmiðstöðina Boðaþing
- Ofl.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf – tillaga að deiliskipulagi

Helstu breytingar í kjölfar samráðs á forkynningarstigi

Dags. 16. febrúar 2023 ONE: 2011714

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Minnisblað

Minnisblað þetta fjallar um helstu breytingar sem hafa verið gerðar á tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs eftir forkynningu tillögu dags. 11. febrúar 2022.

Ferill og samráð á forkynningarstigi

Í samræmi við áætlun um samráð, dags. 24. apríl 2022, var haft víðtækt samráð við íbúa og hagsmunaaðila við mótun deiliskipulagstillögunar. Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs var forkynnt á vinnslustigi í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var kynnt og auglýst bæði í fjölmiðlum og á samfélagsmiðlum. Haldinn var opinn íbúafundur í Hörðuvallaskóla, kynningarfundur í félagsmiðstöð eldri borgara í Boðaþingi, vinnustofur með nemendaráðum Vatnsendaskóla og Hörðuvallaskóla. Með forkynningu á vinnslustigi var umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að koma sínum ábendingum og sjónarmiðum á framfæri sem gætu komið að gagni við mótun tillögu að nýju deiliskipulagi. Tímabil forkynningar var frá 8. mars til 22. apríl 2022. Fjölmargar góðar ábendingar og athugasemdir bárust á á þeim tíma, sjá nánari umfjöllun í minnisblaði dags. 12. maí 2022 og uppfært 25. s.m.

Til að koma til móts við athugasemdir sem bárust á forkynningarstigi var ráðið að gera breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í desember 2022 var tillaga að breytingu á aðalskipulagi ásamt umhverfismatsskýrslu forkynnt á vinnslustigi í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Áformað er að tillaga að breytingu að aðalskipulagi verði auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi.

Helstu breytingar á deiliskipulagi í kjölfar samráðs á forkynningarstigi

Hér að neðan eru listaðar upp helstu breytingar á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs sem gerðar hafa verið í kjölfar forkynningar. Vísað er nánar til gögn deiliskipulags sem hafa verið uppfærð, þ.e. greinargerðar, deiliskipulagsuppdráttar, skýringaruppdráttar og fylgigagna. Umfjöllunin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

Uppfærð fylgigögn -skýrslur, minnisblöð og greiningar

Eftirfarandi minnisblöð, greiningar og skýrslur hafa verið unnar/uppfærðar frá því forkynningartillaga var kynnt.

- Umhverfismatsskýrsla breyting á aðalskipulagi Kópavogs Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag dags. 24.01.2023.
- Áhættumat vegna loftslagsbreytinga, EFLA verkfræðistofa, dags. 21.01.2023

- Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsendahvarfs, Kópavogi, Fornleifafræðistofan dags. maí 2022.
- Mat á þjónusturýmd – Vatnsendahvarf, minnisblað, VSÓ ráðgjöf, dags. 4.11.2022.
- Vatnsendahæð – ofanvatnslausnir, EFLA verkfræðistofa dags. 19.12.2022
- Hljóðvistarútreikningar, VSÓ ráðgjöf, dags. 29.11.2022
- Umferðagreining Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi, minnisblað, VSÓ ráðgjöf, uppfærð dags 9.12.2022.
- Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf, EFLA verkfræðistofa, dags 10.05.2022.
- Húsakönnun Vatnsendahvarf - Nordic office of Architecture
- Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi Blátoppu, dags. 23.11.2022.
- Minnisblað frá Velferðasviði varðandi íbúakjarna fyrir fatlað fólk dags. 2.12.2022.
- Minnisblað Menntasviðs um fjölgun nemenda dags. 1.09.2022.
- Minnisblað um samráð við mótun tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs uppfært 25.05.2022.

Í greinargerð deiliskipulags er gerð er grein fyrir efnistökum í skýrslum og greiningum og skilmálar og uppdrættir uppfærðir í samræmi við niðurstöður.

Skóli fyrir yngsta stig í tengslum við leikskóla

Eftir samráð með Menntasviði Kópavogs og skólastjórnendum Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla er gert ráð fyrir samreknum grunn-og leikskóla fyrir yngsta stig (1-4 bekk) í deiliskipulaginu. Lóð leik- og grunnskólins var stækkuð og er nú staðsett á miðju svæðinu í tengslum við opið svæði og græna geira.

Verslun og þjónusta flutt miðsvæðis

Unnin var greining á mat á þjónusturýmd á svæðinu. Reitur fyrir verslun og þjónustu í útjaðri byggðar er felldur niður og bætt við kvöð um verslun og/eða þjónustu á jarðhæð á íbúðarsvæði, miðsvæðis á skipulagssvæðinu í tengslum við opið svæði, hundagerði og útsýnisreit.

Minjar í Vatnsendahvarfi

Eftir ábendingar frá Minjastofnun hefur staðsetning minja verið leiðrétt í deiliskipulagi og aðalskipulagi.

Búsetukjarni fyrir fatlað fólk

Eftir samráð við Velferðasvið Kópavogs er gert ráð fyrir lóð fyrir búsetukjarna fyrir fatlað fólk.

Jarðtæknilegar aðstæður

Gert er grein fyrir jarðtæknilegum aðstæðum á svæðinu. Hönnun deiliskipulags tekur tillit til meintrar sprungu sem er einnig sýnd á uppdrætti.

Ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stígum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. settjörn. Kvöð er um miðlunarrými innan hverrar lóðar. Hvatt er til þess að nota gróðurþök á sérbýli og kvöð um gróðurþök á klasabyggð og fjölbýlishúsum. Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði.

Raðahúsabyggð að sunnan aðlöguð

Til að koma til móts við athugasemdir íbúa Klettakórs hefur raðhúsabyggð á norðanverðu skipulagssvæðinu breytt í parhús með hálfa efri hæð. Húsin voru einnig flutt lengra í austur og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

jókst þá fjarlægðin úr 24 metrum í 33 metra. Þetta opnaði á sjónása milli bygginga og settust húsin neðar í landið þar að auki.

Náttúrfar

Viðbrögð vegna ábendinga frá Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun Íslands varðandi vaxtarsvæði blátoppu sem nýverið hefur verið friðlýst. Vaxtarsvæði friðlýstra plantna er tryggt í samræmi við minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs og auglýsingu um friðlýsingu æðaplantna.

Aukaíbúðir í einbýlishúsum

Gert er ráð fyrir 45 einbýlishúsum innan svæðis og þar er leyft að hafa aukaíbúð með sér inngangi þar sem því er viðkomið. Óheimilt er að selja frá aukaíbúð frá eignarhluta aðalíbúðar. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð þrátt fyrir að aukaíbúð sé komið fyrir.

Umfjöllun um almenningssamgöngur

Bætt við skýringarmynd og fjallað um almenningssamgöngur. Stoppistöð almenningssamgangna er sýnd á uppdrætti.

Skuggavarp

Skuggavarpsmyndir sýna að skuggi sem fellur af nýrri byggð nær ekki á núverandi byggingar við Akur- og Álfkonuhvarf. Yfir dimmasta tímann er skuggi af hæðinni sjálfri.

Gatnakerfi og umferðaröryggi

Kambavegur er nú skilgreind sem safngata í aðalskipulagi og gert er ráð fyrir hraðalækkandi aðgerðum s.s. þrengingum, upphækkuðum gönguþverunum, miðeyjum og hliðrun. Bætt við gönguþverunum við flest öll gatnamót. Gatnakerfi hefur breyst á svæðinu þar sem tekið er tillit til minja og breyttrar landnotkunar á svæðinu, (þ.e breyttrar staðsetningu á skóla og niðurfellingu á verslun og þjónustureits).

Gróður á svæðinu og skjólmyndun

Settir eru skilmálar um stakstætt lauftré framan við sérbýlishús og við göturými. Ennfremur er möguleg staðsetning gróðurs sýnd á skýringaruppdrætti. Í skilmálum er tekið fram að huga skal að skjólmyndun við dvalarsvæði. Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar.

Mastur/útsýnisreitur

Í deiliskipulaginu er gerð betri skil fyrir útsýnisreit og mastri á háholtinu. Fjarskiptamastur á háholtinu verði kennileiti nýrrar byggðar og hefur skírskotun í fjarskiptasögu og starfsemi á árum áður á Vatnsendahæð

Skilmálar um byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni, en að lágmarki skal 25% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna.

Innviðir

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir grenndarstöð, spennustöðvum, fjarskiptamöstrum og öðrum innviðum. Í bæjarlandi skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir deilibíla með tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Leiksvæði

Unnið verður með niðurstöður úr vinnustofum nemendaráða skólanna varðandi útisvæði og tengingar. Gert er ráð sleðabrekku innan skipulagssvæðisins. Leikskvæði og boltasvæði eru staðsett í grænum geirum og eru sýnd á skýringauppdrætti.

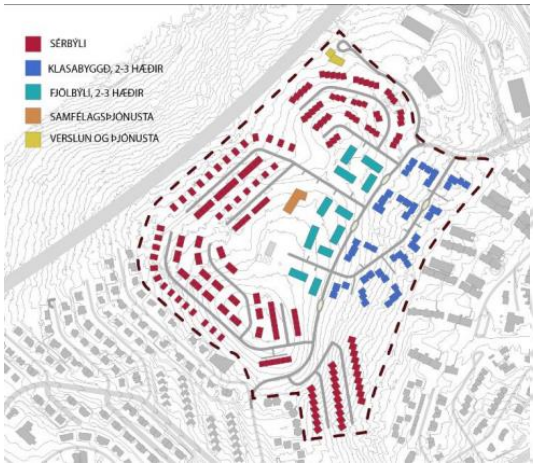
Hindranafletir flugvallar

Eftir ábendingar frá Isavia hefur verið bætt við umfjöllun og skilmálum um hindranafleti flugvallar.

Íbúðasvæði

Staðsetning og fyrirkomulag íbúða og íbúðategunda hefur breyst í takt við uppfærða landnotkun og breytingar sem lýst er hér að ofan.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að fjölbýlishús liggi að athafnasvæði í Turnahvarfi í stað sérbýlishúsa. Klasabyggð er vestarlega á svæðinu í góðum tengslum við aðliggjandi byggð í Hvörfum. Sérbýlishús eru áfram staðsett til suðurs og vesturs.



Forkynningartillaga dags. 11. febrúar 2022



Tillaga að deiliskipulagi dags. 20.02.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til Umhverfissviðs

Kópavogi, 1. september 2022
2011714/510.03 RH

Efni: **Minnisblað vegna fyrirhugaðrar byggðar á Vatnsenda**

Frá opnun Vatnsendaskóla (2005) og Hörðuvallaskóla (2006) hefur nemendum fjölgað stöðugt ár hvert þar til nemendafjöldi náði hámarki fyrir 2-3 árum. Í Hörðuvallaskóla fór nemendafjöldi hæst í um 920 nemendur og var þá orðinn næst stærsti skóli landsins. Á undanförnum árum hefur reglulega þurft að bregðast við húsnæðisvanda í báðum skólum og þá sér í lagi Hörðuvallaskóla sem hefur undanfarin ár starfað í tveimur byggingum eftir að hafa flutt hluta skólastarfs í Kórinn við Vallarkór. Framkvæmdir við kjallara í Kórnum standa nú yfir og er ráðgert að þar verði tekið í notkun viðbótar húsnæði fyrir Hörðuvallaskóla um áramót.

Auk þeirra framkvæmda sem grípa hefur þurft til vegna fjölgunar nemenda hefur einnig reynt mikið á skipulag og stjórnun skólastarfs í ört stækkandi skólum.

Báðir skólar eru í dag full setnir að mati skólastjórnenda og allt viðbótar húsnæði í fullri notkun. Við núverandi aðstæður er því ekki gert ráð fyrir að skólarnir geti tekið við fjölgun nemenda.

Fyrirhuguð er ný byggð sem liggur að skólahverfum beggja skóla þar sem gert er ráð fyrir 500 íbúðum. Hlutfall barna á hverja íbúð í Kópavogi er mismunandi milli skólahverfa en hlutfall barna er þó lang hæst í skólahverfum Hörðuvalla- og Vatnsendaskóla, hvort sem litið er til barna á leikskólaaldri eða grunnskólaaldri. Skipulag væntrar byggðar gerir ráð fyrir mikið af sérbýli og því ekki óvarlegt að ætla að þangað sæki barnafjölskyldur. Ef hlutfall grunnskólabarna í nýrri byggð verður það sama og meðalhlutfall í áðurnefndum skólahverfum í dag, þá má vænta þess að fjölgun grunnskólanemenda verði á bilinu 245-275. Sé hins vegar miðað við meðal hlutfall grunnskólanemenda í bænum í heild mætti áætla að fjöldi grunnskólanema í nýju hverfi gæti orðið 170. Ef gert er ráð fyrir að skipulag fyrirhugaðrar byggðar verði eftirsótt af barnafjölskyldum má eiga von á því að fjöldi grunnskólabarna verði yfir 200 en slík spá er ávallt háð einhverri óvissu.

Líkt og að ofan greinir gera skólastjórnendur ekki ráð fyrir að geta tekið á móti slíkri fjölgun nemenda að öðru óbreyttu. Miðað við núverandi fjölda barna með lögheimili í ofangreindum skólahverfum þá má hins vegar gera ráð fyrir að nokkur fækkun verði í báðum skólum á næstu árum. Uppsöfnuð fækkun næstu 5 árin gæti verið allt að 150 nemendur samtals. Er þá miðað við núverandi fjölda barna frá 1 árs aldri með lögheimili í skólahverfinu, án tillits til allra flutninga til og frá skólahverfinu.

Þegar horft er til væntrar fjölgunar barna á leikskólaaldri má ætla að búast megi við um 100 börnum í nýrri byggð. Til þess að koma til móts við þá fjölgun þyrfti að byggja einn leikskóla í ofangreindu hverfi.

Að ofangreindum forsendum gefnum, er aðeins hægt að gera ráð fyrir að takmarkaður hluti af væntri fjölgun grunnskólanemenda geti komist fyrir í Hörðuvalla-

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

og/eða Vatnsendaskóla. Að því gefnu telur menntasvið tillögu um byggingu samrekins leik- og grunnskóla fyrir yngsta stig í nýju hverfi geta verið farsæla lausn á þróun byggðar og skipulagi skólastarfs.

Virðingarfyllst,

Ragnheiður Hermannsdóttir	Sindri Sveinssn
Deildastjóri grunnskóladeildar	Rekstrarstjóri menntasviðs

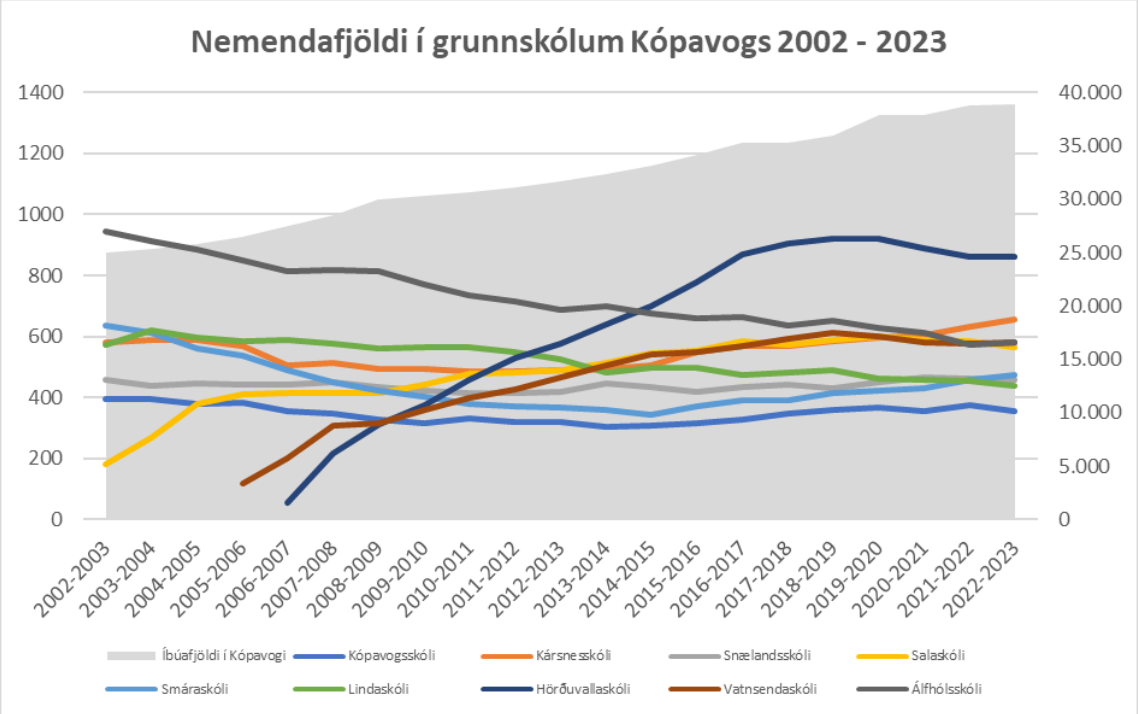
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Þróun nemendafjölda 2002-2023

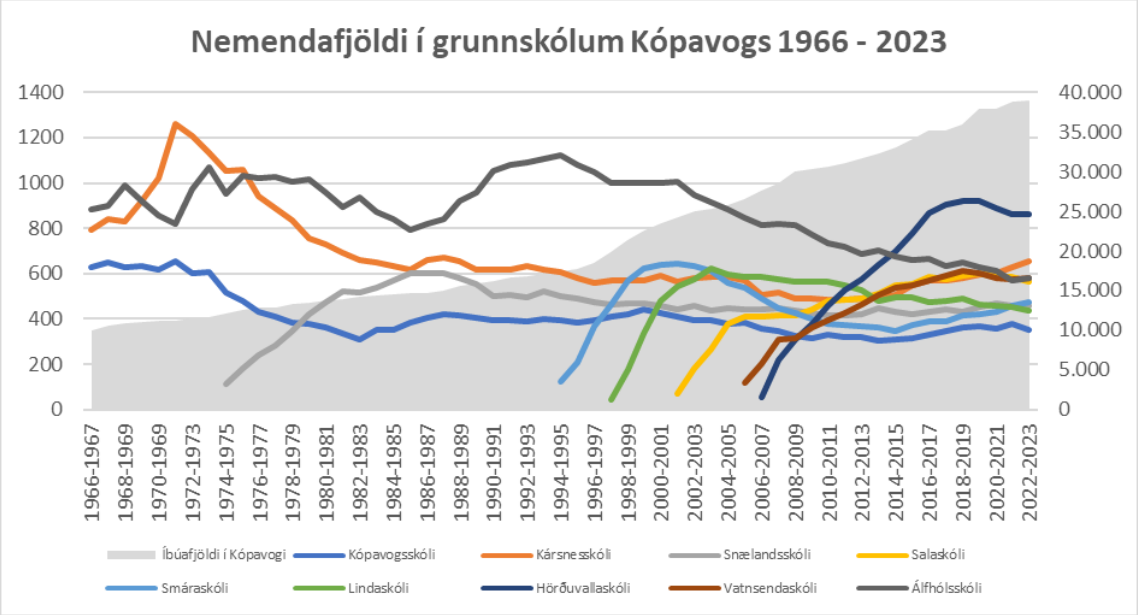
	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Kópavogsskóli	303	308	316	329	349	360	368	356	376	354
Kársnesskóli	494	505	548	568	569	583	595	603	630	657
Snælandsskóli	445	434	420	433	443	432	451	467	460	458
Salaskóli	512	546	553	585	573	589	601	587	586	564
Smáraskóli	360	345	372	389	391	414	422	430	457	473
Lindaskóli	482	497	496	472	482	489	461	459	452	439
Hörðuvallaskóli	638	699	779	869	904	920	921	889	862	861
Vatnsendaskóli	505	539	550	568	592	613	601	582	576	582
Álfhólsskóli	701	677	661	665	636	650	629	612	572	579
Samtals nemendafjöldi	**4.440**	**4.550**	**4.695**	**4.878**	**4.939**	**5.050**	**5.049**	**4.985**	**4.971**	**4.967**
Íbúafjöldi í Kópavogi	32.303	33.095	34.105	35.234	35.246	35.970	37.843	37.937	38.801	38.950
%hlf. grunnsk.nem af íbúafj.	14%	14%	14%	14%	14%	14%	13%	13%	13%	13%

	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
Kópavogsskóli	393	378	383	355	346	328	315	332	321	318
Kársnesskóli	588	588	568	504	515	492	492	486	484	490
Snælandsskóli	438	446	442	442	449	435	424	414	416	419
Salaskóli	268	379	412	413	415	414	441	478	483	489
Smáraskóli	612	561	537	489	450	424	401	380	372	367
Lindaskóli	622	597	584	588	575	562	563	565	548	527
Hörðuvallaskóli	0	0	0	55	218	310	376	457	528	575
Vatnsendaskóli	0	0	117	202	309	317	360	397	426	465
Álfhólsskóli	914	884	848	813	818	814	772	735	716	687
Samtals nemendafjöldi	**3.835**	**3.833**	**3.891**	**3.861**	**4.095**	**4.096**	**4.144**	**4.244**	**4.294**	**4.337**
Íbúafjöldi í Kópavogi	25.291	25.784	26.468	27.536	28.561	29.957	30.314	30.697	31.139	31.676
%hlf. grunnsk.nem af íbúafj.	15%	15%	15%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Hjallaskóli	446	430	414	397	414	408	376	0	0	0
Digranesskóli	468	454	434	416	404	406	396	0	0	0



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

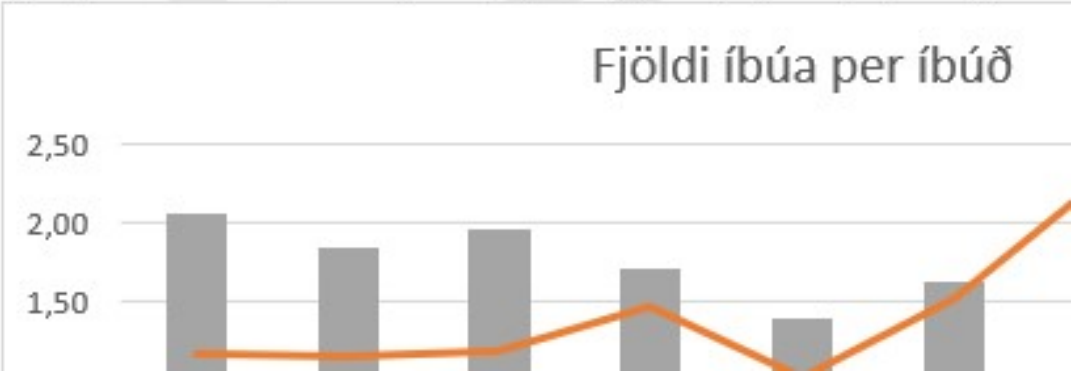
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is



	Kópavogsskóli	Kársnesskóli	Snælandsskóli	Salaskóli	Smáraskóli	Lindaskóli
Fjöldi íbúða - (15.jún 2022)	1.516	2.571	1.245	1.312	1.717	1.
Fjöldi íbúa (15.jún 2022)	4.165	6.362	3.069	3.286	3.435	3.
Fjöldi íbúa per íbúð	2,75	2,47	2,47	2,50	2,00	

Fjöldi bama 1-5 ára (2017-2021)	202	390	197	176	230	
Fjöldi bama 1-5 ára per íbúð	0,13	0,15	0,16	0,13	0,13	
Fjöldi bama 6-15 ára (2007-2016)	424	708	355	463	419	
Fjöldi bama 6-15 ára per íbúð	0,28	0,28	0,29	0,35	0,24	

Fjöldi grunnskólanema 2021-2022	376	630	460	586	457	
Fjöldi grunnskólanema per íbúð	0,25	0,25	0,37	0,45	0,27	



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

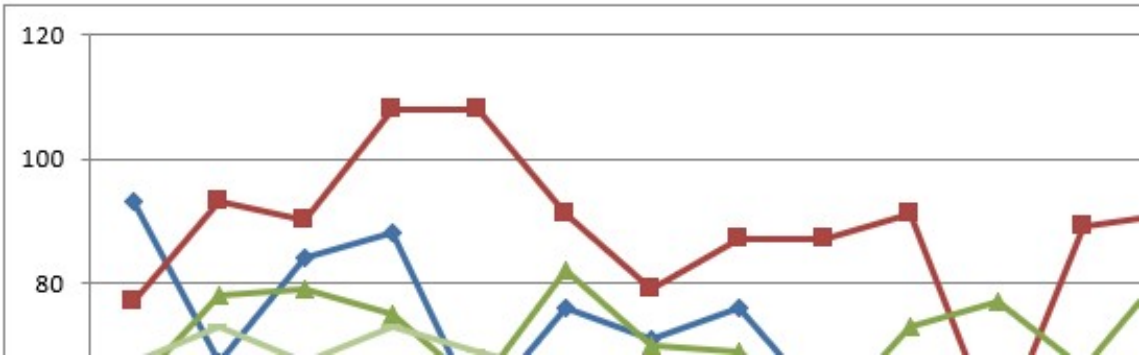
Fjöldi barna í hverjum árgangi í hverju skólahverfi miðað við skráning

Hér er aðeins stuðst við upplýsingar úr þjóðskrá. Ekki er tekið tillit til fjölgunar íbúða né

	Álfhóls-skóli	Hörðuvalla-skóli	Kársnes-skóli	Kópavogs-skóli	Linda-skóli	Sala-skóli	Smára-skóli
2007	93	77	63	31	39	50	44
2008	67	93	78	44	49	49	43
2009	84	90	79	50	65	49	45
2010	88	108	75	56	40	58	39
2011	59	108	63	46	40	39	40
2012	76	91	82	47	50	35	49
2013	71	79	70	53	48	50	49
2014	76	87	69	36	34	44	46
2015	60	87	58	50	44	44	42

Áætlaður fjöldi barna á grunnskólaaldri sem býr í viðkomandi skólahverfi m.v. núverand							
2022-2023	737	911	710	444	459	457	433
2023-2024	708	889	724	450	469	433	426
2024-2025	702	885	712	449	456	420	426
2025-2026	680	886	716	438	425	406	428
2026-2027	673	868	725	422	428	385	447
2027-2028	681	849	748	428	439	394	460

Áætluð breyting á fjölda barna á grunnskólaaldri milli ára m.v. ofangreindar forsendur							
2023-2024	-29	-22	14	6	10	-24	-7
2024-2025	-6	-4	-12	-1	-13	-13	0
2025-2026	-22	1	4	-11	-31	-14	2
2026-2027	-7	-18	9	-16	3	-21	19
2027-2028	8	-19	23	6	11	9	13
Uppsafnað	**-56**	**-62**	**38**	**-16**	**-20**	**-63**	**27**



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Minnisblað

Deiliskipulag við Vatnsendahæð

Kópavogur, 2. desember 2022
Málsnúmer 2011714

Til: Skipulagfulltrúa

Frá: Velferðarsviði Kópavogs

Efni: Velferðarvið óskar eftir byggingu á sjö íbúða kjarna fyrir fatlað fólk í nýju hverfi á Vatnsendahæð

Kópavogsbær hefur frá árinu 2011 séð um rekstur íbúðakjarna og sambýla fyrir fatlað fólk og staðið að uppbyggingu á húsnæði í takt við fjölgun bæjarbúa. Í dag eru tíu heimili víðsvegar um bæinn, sex íbúðarkjarnar og fjögur herbergjasambýli bæði í nýjum og eldri hverfum.

Árið 2014 samþykkti Kópavogsbær 12 ára áætlun um uppbyggingu á félagslegu húsnæði fyrir fatlað fólk, til ársins 2026. Frá þeim tíma hafa verið byggðir tveir kjarnar, sex íbúða kjarni í Austurkór 3b sem tekin var í notkun 2015 og sjö íbúða kjarni við Fossvogsbrún 2 sem tekin í notkun í byrjun árs 2020. Samhliða byggingu kjarnans í Austurkór var byggður fjögurra íbúða kjarni með félagslegu húsnæði en íbúar þar fá þjónustu frá kjarnanum í 3b. Þá eru að hefjast framkvæmdir við sjö íbúða kjarna í Kleifakór sem áætlað er að verði tekin í notkun á árinu 2024.

Í dag eru 19 einstaklingar á biðlista eftir húsnæði með sólarhringsþjónustu en verða 15 þegar búið verður að úthluta í nýjan kjarna við Kleifakór. Á næstu árum má gera ráð fyrir nýgengi umsókna eftir félagslegu húsnæði í kjarna, að jafnaði einni til tveimur umsóknum á ári, allt að 10 umsóknir til næstu fimm ára. Því þarf að huga að frekari uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlað fólk til að vinna á biðlista og mæta nýgengi. Einnig þarf að hafa til hliðsjónar tillögur starfshóps um heildarendurskoðun laga nr. 38/2018 um gerð áætlunar sveitarfélaga við að leggja niður herbergjasambýli.

Velferðarsvið Kópavogs óskar eftir að í nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahæð verði gert ráð fyrir sjö íbúða kjarna fyrir fatlað fólk, auk starfmannaaðstöðu. Gera þarf ráð fyrir í deiliskipulagi, lóð sem er um það bil 2.500 m2 að stærð með möguleika á allt að 15 bílastæðum sem rýmir um 550-600 m2 byggingu fyrir sjö íbúðakjarna auk starfsmannaaðstöðu á einni hæð. Mikilvægt er að huga að algildri hönnun á útisvæðum og aðkomu.

Virðingarfyllst,

Guðlaug Ósk Gísladóttir,
deildarstjóri í málefnum fatlaðs fólk

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs

Blátoppa á Vatnsendahæð

Dags. 23.11.2022

Minnisblað frá garðyrkjustjóra Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Náttúrufræðistofnun Íslands gerði í september 2021 úttekt á fuglalífi og gróðurfari á Vatnsendahæð vegna deiliskipulags Vatnsendahvafs (Vatnsendahæðar).

Þar kom fram að skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu og skógarkerfli en einnig sé þar að finna blátoppu á allnokkrum stöðum í mólendinu. Blátoppa er grasategund sem hefur nýlega verið friðuð skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og flétta nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Oftast voru aðeins stöku þúfutoppar á hverjum fundarstað en sums staðar óx töluvert af henni.

Náttúrufræðistofnun Íslands mælir með að taka frá mólendisfláka þar sem blátoppa fannst í einhverju magni og halda sem opnu svæði í deiliskipulagi Vatnsendahvarfs. Einnig þyrfti að leggja til áætlanir/skilmála til að halda alaskalúpínu í skefjum þannig að sá vaxtarstaður blátoppu sem ætlunin væri að viðhalda hyrfi ekki undir fjólubláar breiður lúpínunnar.

Náttúrufræðistofnun leggur einnig til að opið svæði verði meðfram og í grennd við göngustíginn þar sem hann liggur frá krosstígamótum rétt norðvestan við gömlu sendistöðina og í átt að Kleifakór en þar eru flákar með mýrlendisvistgerðum, tegundaríkt flög þar sem m.a. gullstör vex, víðikjarrvist og lyngmóavist þar sem m.a. blátoppa vex .

Ennfremur benda Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun á að samkvæmt auglýsingu nr. 1385/20212 um friðun æðplantna, mosa og fléttna er blátoppa (sesleria albicans) friðuð og nýtur verndar í samræmi við 1. mgr. 56. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 57. gr. náttúruverndarlaga er fjallað um réttaráhrif friðunar. …*Þar kemur meðal annars fram að öllum er skylt að sýna sérstaka aðgæslu og forðast að raska svæðum þar sem friðað vistkerfi eða friðaða vistgerð er að finna, skaða friðaðar tegundir eða raska búsvæðum þeirra. Markmið friðunarinnar er að vernda og viðhalda fágætum æðplöntum, mosum og fléttum og náttúrulegu gróðurfari og varðveita líffræðilega fjölbreytni í náttúru landsins. Forsendur fyrir friðun æðplantna, þ.m.t. blátoppu, eru hversu sjaldgæfar þær eru, takmörkuð útbreiðsla þeirra, fáir vaxtarstaðir, mikilvægi þeirra fyrir líffræðilega fjölbreytni landsins og staða þeirra á válista íslenskra planta*“

Í 7. gr. auglýsingarinnar segir að við töku hvers kyns ákvarðana, sem áhrif geta haft á friðaðar tegundir æðplantna, mosa og fléttna, skulu stjórnvöld sýna sérstaka aðgát svo ekki verði gengið gegn markmiðum friðunarinnar, sem nefnd eru hér að ofan. Leita skal umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar og viðkomandi náttúruverndarnefndar áður en tekin er ákvörðun um framkvæmd sem felur í sér röskun friðaðra tegunda æðplantna, mosa og fléttna. Því er nauðsynlegt fyrir sveitarfélagið að óska umsagnar stofnunarinnar á síðari stigum áður en veitt er leyfi vegna umræddra framkvæmda

Í skipulagsvinnunni hafa verið skoðaðir nánar möguleikar á að varðveita vaxtarsvæði blátoppu, bæði innan svæðisins á opnum svæðum og utan deiliskipulagssvæðisins.

Það telst fremur óraunhæft að blátoppa eða annar gróður í Vatnsendahvarfi geti verið óhreyfður meðan á framkvæmdum á svæðinu stendur á svæðinu. Jafnvel þó einhverjar plöntur séu á skikum sem fyrirhuguð eru að verði opin svæði, þá eiga þau líka eftir að raskast á byggingartíma. Um opnu svæðin eru grafnar lagnir, gerðir stígar og land mótað vegna blágrænna ofanvatnslausna, svo eitthvað sé nefnt.

Til að varðveita blátoppu sem finnst á svæðinu er lagt til að taka hana upp með góðum hnausum og færa af svæðinu. Lagt er til að hluta plantnanna verði komið fyrir í beðum til geymslu en hluta þeirra plantað út á opin svæði bæjarins sem eru sem næst kjöraðstæðum blátoppunnar. Það gæti t.d. verið á Vatnsendaheiði og í Rjúpnahæð, þar sem lúpína er ekki að taka yfir gróðurlendi, í trjásafninu í Meltungu, austast í Fossvogsdal eða „villtum“ hluta Kópavogsdals. Jafnvel á friðlýstu svæðunum við Víghól eða á Borgarholti, en á því síðarnefnda er blátoppu þegar að finna og mætti e.t.v. fjölga. Þetta yrði gert í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands. Að nokkrum árum liðnum þegar byggingarframkvæmdir á Vatnsendahvarfi eru á lokastigi og farið er að vinna að frágangi opinna svæða, mætti skoða hvort þar væri heppilegt svæði fyrir endurkomu blátoppunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Vatnsendahvarf – drög að deiliskipulagi

Kynning á vinnslustigi

Dags. 12. maí 2022 one:2011714
Uppfært 25.maí 2022

Minnisblað

Úrvinnsla sjónarmiða í framkomnum athugasemdum á kynningartíma og samráðs-fundum.

Samráð við mótun tillög að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs.

Við mótun deiliskipulagstillögu var haft víðtækt samráð við íbúa og hagsmunaaðila í samræmi við á-ætlun um samráð dags. 24.04.2022. Með forkynningu á vinnslustigi er umsagnaraðilum, hagsmuna-aðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi. Forkynningartímabil var frá 8 mars - 22 apríl 2022. Í þessu minnis-blaði er gert grein fyrir samráðsferlinu á forkynningarstigi og úrvinnslu athugasemda . Vinna við að fullmóta deiliskipulagið stendur yfir.

Kynningarefni og auglýsingar

Útbúin voru rafræn kynningargögn og veggspjöld sem hengd voru upp á forkynningar tímabili vinnslutillögunar.

- Kynningargögn/veggspjöld hengd upp í verslunarkjarna í Vallarkór og Salalaug
- Ávarp um samráðsferlið og kynningarmyndband um deiliskipulagstillöguna birt á heimasíðu Kópavogs
- Samfélagsmiðlaðir notaðir til að vekja athygli á vinnslutillögu
- Dreifibréf send á umsagnaraðila og íbúa
- Auglýsingar birtar á vef Kópavogsbæjar, Lögbirtingablaðinu 14 mars, Fréttablaðinu 12 mars og Kópavogsblaði 29 mars.

Vinnustofur með nemendaráðum Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla

Vinnustofur með nemendaráði fóru fram 25. mars í Hörðuvallaskóla og 30. Mars í Vatnsendaskóla. Markmið vinnustofanna var að eiga samtal við fulltrúa nemendur í skólunum tveimur. Vinnslutillaga deiliskipulags var kynnt og kjölfarið unnu nemendur verkefni um útisvæði og samgöngur í nýju hverfi á Vatnsendahæð. Nemendur kynntu hugmyndir sínar í vinnustofunni.

Verkefni nærumhverfi	Efnisþættir úr hópavinnu
Hvað finnst ykkur vanta í hverfið ykkar þar sem þið búið? Hvað finnst ykkur mætti vera betra?	• Mætti vera betri strætóskýli, betri hjólavegur, ærslabelgur, mínigólfvöllur • Vantar ruslatunnur og hjólabrettapalla • Ærslabelgur, klifurgrind, hjólastígar, hjóla/brettasvæði, búð sem er opin 24/7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

	• Sundlaug með rennibraut, Hagkaup opin 24/7, útitæki, hoppudýna, skólahreystivöllur, útileiktæki, tjörn, • Í fyrsta lagi langar okkur ekki í að hverfið verð byggt því að okkur finnst þetta mikilvægt náttúrusvæði, þetta er eina hundasvæðið í Kópavogi og margir nota þetta sem úti-vistarsvæði, Ef hverfið verðu byggt erum við með eftirfar-andi punkta, fleiri ruslatunnur, hundahótel, rafmagns strætó, frítt í strætó, banna krossara útaf hestagöngu og mikið af börnum búa í hverfinu • Mótorkrossbraut, körfuboltavöll, rólur, sleðabraut
Verkefni Vatnsendahæð	
Hvernig finnst ykkur útivistar-svæðin eiga að vera í nýju hverfi á Vatnsendahæð? Eruð þið með hugmyndir hvar gott er að hafa gögnu- og hjóla-stíga?	• Klifurgrind og leiktæki, ærslabelgur, leiktæki, sleðabrekka • Ærslabelgur, minigolfvöllur, varðeldastæði, grillsvæði, hangsvæði, róló, körfuboltavöllur, sleðabrekka • Hoppudýna, körfuboltavöllur, kaðlagrind, hengirúm, varð-eldastæði míni golfvöllur, sleðabrekka • Stærri hundasvæði, sleppa nokkrum húsum í staðin (ekki gera girðingu), leyfa bara rafmagnsbíla í hverfinu, tennisvöll eða strandblak(hægt að hafa hlíf yfir á veturna), Te og kaffi, sleðabrekku, Félagsmiðstöð fyrir allan Kópavogsbæ, stór og flottur leikvöllur fyrir allan aldur t.d aparópla, róla, renni-braut • Krossarabraut, hlaupahjól frá Hopp, körfuboltavöll, fleiri ruslatunnur, útikamra, útsýnispall, sleðabrekka

Opin íbúafundur (streymisfundur)

Opin íbúafundur um vinnslutillögu Vatnsendahæðar var haldin 7 apríl 2022 í sal Hörðuvallaskóla, frá 17-19. Alls mættu 67 íbúar á fundinn skv. talningu starfsmanna. Um 133 fylgdust með beinu streymi. Á fundinum var vinnslutillaga og umferðargreining kynnt og kjölfarið var opnað fyrir spurningar.

Kynningarfundur í félagsmiðstöð eldri borgara í Boðaþingi

Kynningarfundur var haldin um vinnslutillögu Vatnsendahæðar í félagsmiðstöð eldri borgara í Boða-þingi, þann 28 mars. Eldri borgarar voru sérstaklega hvattir til að koma með ábendingar og athugasemdir.

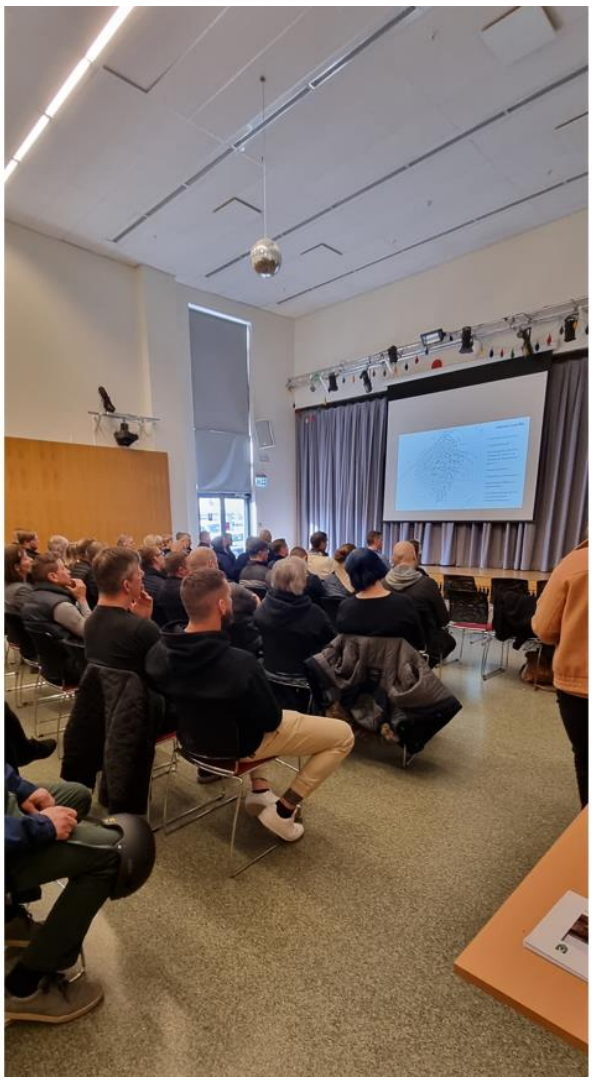
Samráðsfundur með menntasviði/skólastjórnendum

Þegar nýtt hverfi byggist upp er gert ráð fyrir fjölgun nemenda á grunnskólastígi. Haldnir voru fundir með Menntasviði Kópavogs og skólastjórnendum varðandi nemendafjölda og stöðu skólana í hver-finu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær









Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Úrvinnsla ábendinga og athugasemda

Á forkynningartímabili bárust 22 athugasemdir og ábendingar um vinnslutillögu sem lagðar voru fram á fundi skipulagsráðs 2.maí 2022. Þrjár athugsemdir hafa borist eftir að frestur rann út. Hér að neðan er gert grein fyrir efnisatriðum ábendinga og hvernig áframhaldandi vinnu við deiliskipulag verði háttað.

Umsagnaraðili	Efnisatriði	Móttekið
Sveitarfélög og opinberar stofnanir		
Strætó bs	Bendir á að deiliskipulagð sé ekki samgöngumiðað skipulag. Engin strætóleið þjónusti svæðið.	23.3.2022
Vegagerðin	Uppfæra hljóðkort	6.4.2022
Reykjavíkur-borg	Gerir ekki athugasemdir	11.4.2022
Skipulags-stofnun	Benda á skipulagsmörk og skilmála um hljóðsvist og loftgæði	13.4.2022
Umhverfis-stofnun	Bendir á að ef friðuðum plöntum er raskað er nauðsýnlegt að flytja plönturnar á aðra staði.	20.4.2022
Veitur	Gera þarf ráð fyrir dreifistöð rafmagns í nýju deiliskipulagi.	25.4.2022
Náttúrufræði-stofnun Íslands	Lagt er til að torfur með vaxtarstöðum blátoppu séu færðar til.	25.4.2022
Landsnet	Bendir á mögulega færslu Lyklafellslínu meðfram svæðinu	25.4.2022
Minjastofnun	Staðsetning á rúst við Álfkonuhvarf (42)/MV-9 er ekki rétt sá deiliskipu-lagsuppdrætti. 80 metrar af gömlum Vatnsendaveg liggur innan skipu-lagssvæðis hægt að nýta sem hjólastíg. Samsíða garðlög ásamt stein-steypuleyfum er að finna á svæðinu. Starfsmenn stofnunnar benda á aðrar minjar sem þarf að kanna. Stofnunin telur að það sé mögulegt að það séu fleiri fornleifar á svæðinu sem ekki eru í fornleifaskrá Kópavogs og slíkar leifar eru friðaðar samkvæmt lögum. Stofnunin mun meta hvort að það þurfi að uppfæra fyrirliggjandi fornleifaskrá sbr reglur um skráningu jarðfesta menningarminja vegna skipulags og framkvæmda. Uppmæling á Vatnsendaveg ætti einnig að sýna á uppdrætti.	2.05.2022
SSH	Engar athugasemdir	2.05.2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Húsfélög og íbúar		
Íbúi	Tillaga um minni lóðir, mikilvægt að gera ráð fyrir innviðum til að hlaða rafmagnsbíla, sérbýli og lífsgæðakjarnar þar sem ungir og gamlir geta búið í samlyndi ofl.	23.3.2022
Íbúi Kórahverfi	Meiri gróður gerir hverfð hlýlegra og vill leiksvæði fyrir börn í staðin fyrir hundagerði	23.3.2022
Íbúi	Ábendingar um þveranir fyrir gangandi séu upphækkaðar, vantar svæði fyrir verslun og þjónustu,breidd gatna,fjöldi bílastæða, aðgengi að leik-skóla, skýrari skilmála, fjarlæga bílastæði á útsýnishæðinni við, tré við götur, aðgengi að göngustígum ofl.	24.3.2022
Íbúi	Óskar eftir upplýsingum um göngustíg samsíða Kleifarkór. Mótmælir slíkum stíg.	31.3.2022
Íbúi Kleifarkór 10	Mótmælir göngustíg samsíða Kleifarkór. Hávaðamengun frá vespum og fleira. Segir gögn vera misvísandi ofl.	20.4.2022
Íbúi	Ósáttur við niðurrif útvarpshússins ofl.	21.4.2022
Íbúi Kleifarkór 3	Mikilvægt að varðveita einstakt útsýni til allra átta án þess að húsin skyggi á,jarðvegurinn sem fellur til við uppgröft verði notaður í til að búa heilsubótar og útsýnishól ofl.	21.4.2022
Íbúi Jóruseli Rvk	Mótfallinn þriðja áfanga Arnanesvegar. Svæðið á skilið útsýnissvæði, vonbrigði að hafa verslun-og þjónustu í útjaðri hverfisins. Áhyggjur af umferðaraukningunni og lítilli tengingu við almenningssamgöngukerfið ofl.	22.4.2022
Vinir Vatnsenda-hvarfs	Margir nýta sér útivistarsvæði á Vatnsendahæð daglega, dýrmætt grænt svæði og útsýni til allra átta, bendir á varpsvæði fugla. Einnig mótmælt nýjum Arnarnesvegi. Hætta á miklum vindstrengjum sem gætu verið hættulegir. Þök gætu rifnað og miklir vindir gætu haft áhrif á byggingatímabilið. Byggð mun varpa skugga lengst inní Seljahverfi, ó-þægileg ljósmengun mun gera það að verkum að ekki er hægt að horfa á stjörnuhiminn, aukin umferð. Mikilvægi grænna svæði að aukast ofl.	22.4.2022
Íbúar Klettakórs 1A-C	Magna lögmannsstofa sendir inn athugasemd fyrir hönd íbúa. Fyrirhuguð uppbygging er íþyngjandi fyrir íbúa Klettakórs , umferð meðfram fasteignum þeirra verði stóraukin með tilheyrandi hljóð og ljósmengun auk þess dragi úr umferðaröryggi barna og annarra íbúa. Útsýni skerðist til muna eða hverfur allt. Vísað nánar í athugasemdina í heild með ítarlegri greinargerð og viðhengjum, auglýsingum, gögnum og myndum af skerðingu útsýnis.	22.4.2022
Íbúi Álfkonu-hvarf 37	Áhyggjur af nálægð nýrrar byggðar og aukinni umferð. Framkvæmda-tíminn íþyngjandi. Væri fínt að hafa Vatnsendahæðina sem útivistar-svæði.	22.4.2022
Íbúar Álfkonu-hvarf 47	Gera alvarlegar athugasemdir við skerðingu á útsýni. Í Álfkonuhvarfi 47 eru þrjár íbúðir sem snúa upp að Vatnsendahæð. Áhrif á útsýni er veru-legt þar sem byggt er 2-3 hæða klasabyggð sem allar eru hærri en Álf-konuhvarfi 47. Íbúðir voru kynntar sem útsýnisíbúðir . Gífurlega skuggamyndun af nýrri byggð á Álfkonuhvarf 47 ofl.	22.4.2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Íbúi Álfkonu-hvarfi 37	Skuggafall hefur áhrif á byggð, staðsetning á leikskóla þar sem vindur-inn er mestur, skoða betur grunnskóla, á hæðinni er eina hundasvæði í Kópavogi, hundagerði skapar umferð allan daginn, ekki trygg leið fyrir skólabörn yfir götu og lóð Álfkonuhvarfs 37. Bendir á aukin umferðar-hávaða, umferðarstíflur þegar fólk keyrir börn í skóla, umferða á upp-byggingatímabili, . Gera þarf ráð fyrir stoðþjónustu í Vatnsendaskóla við stækkun skólans, skv barnasáttmála ofl.	22.4.2022
Kemur ekki fram	Vill þéttari byggð og betri vegatengingar. Ábendingar varðandi félags-legar íbúðir innan svæðisins, aukin umferðarþunga í efri byggðum, efnahagslegur ávinningur er lítill af dreifðri byggð ofl.	24.2.2022
Fleiri aðilar	Fyrirspurnir um úthlutanir lóða	mars/apríl

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Úrvinnsla og áframhaldandi skipulagsvinna

Hér að neðan er gert grein fyrir hvernig áframhaldandi vinnu við deiliskipulag verður háttað. Unnið er úr ábendingum og athugasemdum m.a með eftirfarandi atriði. Atriðalistinn er ekki tæmandi

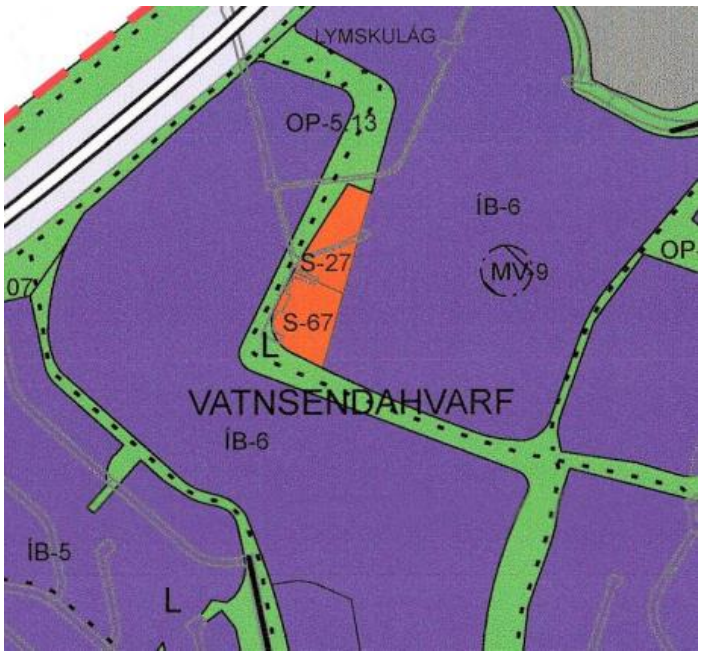
Minjar í Vatnsendahvarfi

Skoða þarf nánar staðsetningu á minjaverndarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs (MV -9) og rúst í Álfkonuhvarfi skráð númer 42 í fornleifaskrá Kópavogs. Vegna ósamræmis þarf mögulega að fara fram óverulega breyting á Aðalskipulagi Kópavogs.

Minjastofnun bendir á að það sé mögulega fleiri fornleifar á svæðinu sem ekki eru skráðar í fornleifaskrá Kópavogs og slíkar leifar eru friðaðar samkvæmt lögum. Stofnunin getur krafist að gerð verði skráning á fornleifum sbr reglur um skráningu jarðfestra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda. Á núverandi stigi í deiliskipulagsvinnunni þarf að meta þörf á uppfærðri fornleifaskráningu.

Skóli fyrir yngstastig á Vatnsendahæð

Eftir samráð með Menntasviði Kópavogs og skólastjórnendum Hörðuvallaskóla og Vatnsenda-skóla er niðurstaðan sú, að æskilegt er að koma fyrir skóla fyrir yngsta stig (1-4 bekk) í tengslum við við nýjan leikskóla á Vatnsendahæð. Margir kostir eru taldir vera á að byggja varanlegan skóla í stað þess að fara í tímabundnar stækkanir á núverandi skólum. Til eru dæmi um sambærilega grunn- og leikskóla m.a í Mosfellsbæ (Krikaskóli) og Kópavogi (Kárs-nesskóli). Skoða þarf aðalskipulagsbreytingu vegna stækkunar á samfélagsþjónustureit til að koma fyrir skóla.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Kópavogsbær

Aðlaga raðahúsabyggð að sunnan

Unnið er að koma til móts við athugasemdir íbúa Klettakórs með því að breyta og aðlaga raðhúsabyggð á norðanverðu skipulagssvæðinu.

Útbúa skuggavarp

Í ábendingum og athugasemdum frá íbúum er oft bent á mögulega skuggamyndum frá nýrri byggð á Vatnsendahæð. Unnið er að því að útbúa skuggavarp.

Vinnustofur nemenda

Unnið verður með niðurstöður úr vinnustofum nemendaráða skólanna varðandi útisvæði og tengingar. Stefnt er að því að gefa gott pláss fyrir sleðabrekku innan skipulagssvæðisins ofl.

Blátoppa

Viðbrögð vegna ábendinga frá Umhverfisstofnun varðandi og Náttúrufræðistofnun Íslands varðandi vaxtarsvæði blátoppu sem nýverið hefur verið friðlýst. Settir verða skilmálar sem tryggja flutning á vaxtarsvæði friðlýstra plantna.

Samráðsfundir

Áráðið er að boða auka samráðsfund með íbúum sem hafa sent umfangsmikla athugasemdir um vinnslutillöguna. Boðað verður til fundar fljótlega og verður hann væntanlegur haldinn í lok maí.

Önnur atriði

Áfram verður unnið með ofanvatnslausnir, hljóðvarnir, skipulagsmörk, áhættumat vegna loftslagsáhrifa, staðsetningu á dreifistöð rafmagns, staðsetning á göngustígum, áhrif á útsýni frá núverandi byggð, umferðaröryggi, vindgreiningu, jarðtækni kortlagningu á sprungum osfrv.

Í kjölfar umræðu í skipulagsráði 16 maí 2022

Skoðuð verður tilfærsla á verslunar og þjónustureit nær miðju hverfisins, vinna áfram með vindgreiningar, uppfæra fornleifaskrá fyrir svæðið, samtal við náttúrufræðistofnun Íslands mtt færslu á blátoppu, stækka samfélagsþjónustureit og koma fyrir skóla/leikskóla, skoða einnig staðsetninguna mtt veðurfars.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026