Kristjana H Kristjánsdóttir

Frá: Arni Petur Arnason <arnipetura@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 24. mars 2022 18:59
Til: Skipulag
Efni: Varðandi deiliskipulag Vatnsendahæðar

Flokkar: Vistað í OneCRM; 2011714
One: -1

Daginn,
eftir fljóta yfirferð hef ég nokkrar athugasemdir við nýtt deiliskipulag Vatnsendahæðar:
1. Í kynningarefni kemur ekki fram hversu margar félagslegar íbúðir verða og á hvers vegum þær verða. Þetta þarf að skýra. Sé ekki gert ráð fyrir félagslegum íbúðum þarf að bæta úr því enda brýn þörf á slíkum.
2. Nýtt hverfi mun auka enn á umferðarþunga í efri byggðum Kópavogs. Ekki er gert ráð fyrir tenginginu Vatnsendahæðar við framlenginu Arnarnesvegar. Af þessu skapast hætta þar sem núverandi vegakerfi efri byggða ræður engan veginn við álag ef t.d. rýma þarf svæðið. Þetta þarf að bæta.
3. Þar sem áformuð er dreifð byggð á Vatnsendahæð mun jarðrými ekki nýtast svo vel sem mætti. Jafnframt myndast ekki sá efnahagslegi grundvöllur sem hefði hvetjandi áhrif til þjónustuuppbyggingar og samgönguumbóta í nærsamfélaginu.
Ég vil því hvetja hlutaðeigandi aðila til þess að taka deiliskipulagið til gagngerrar endurskoðunar áður en lengra er haldið og hafa við hana tvennt í huga:
a) gera ráð fyrir þéttari og hærri byggð. Lágreist, dreif byggð er svo sem fín en hún mætir ekki þeim þörfum sem gerðar eru vegna ástands á húsnæðismarkaði
b) gera ráð fyrir betri vegatengingum til að tryggja öryggi og rýmingargetu
Kv,
Árni Pétur Árnason

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Halli Svavars <hallisvavars@gmail.com>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 10:52
To: Skipulag
Subject: V. skiplags á Vatnsendahæð.

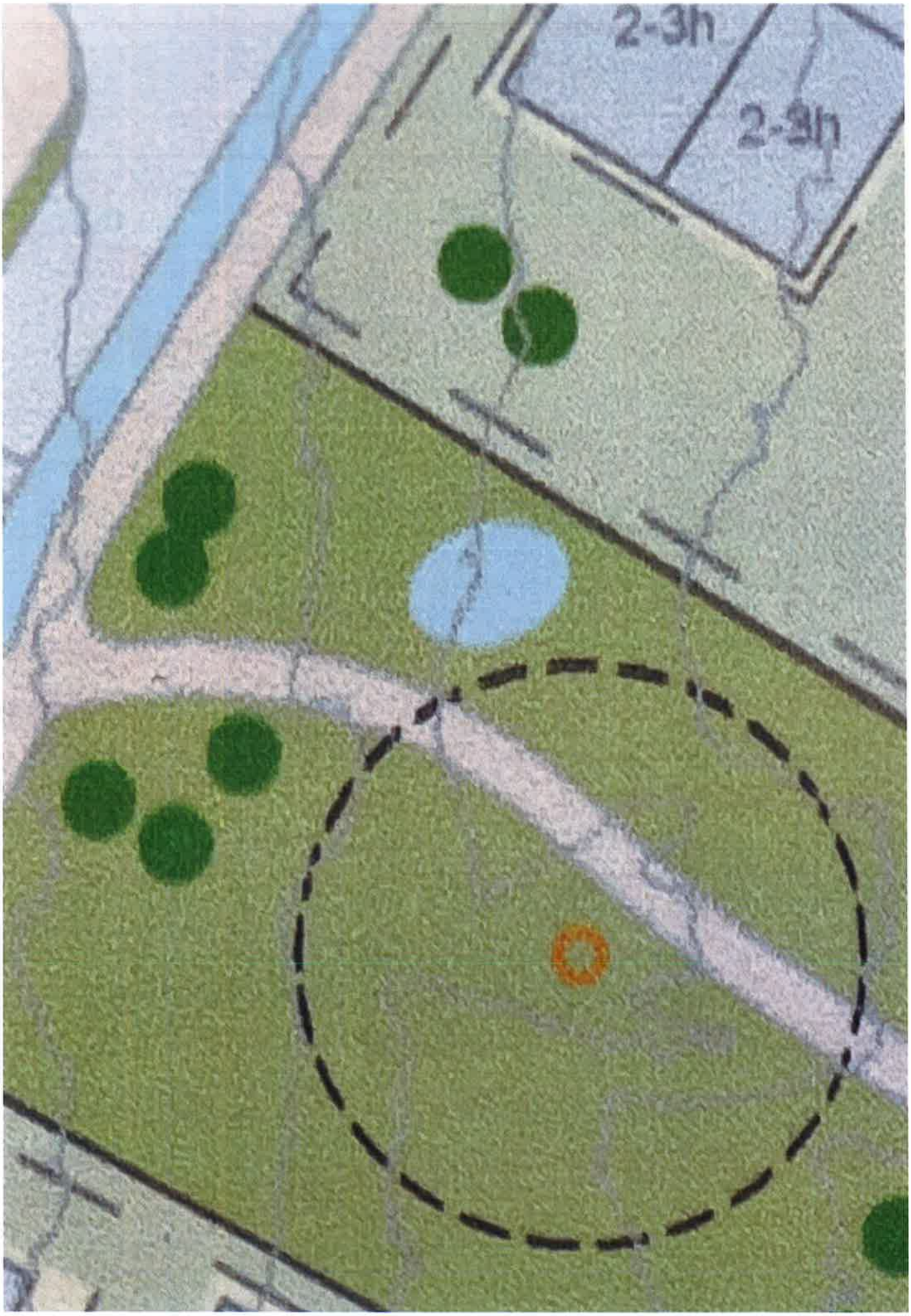
Góðan daginn,

við erum íbúar í Álfkonuhvarfi 37 og í enda íbúð á efstu hæð og næst Vatnsendahæð og við höfum eftirfarandi að segja um þetta nýja hverfi.

- hvað sé langt í fyrirhugað næsta hús frá okkar húsi, en okkur sýnist vera alltof stutt þarna á milli húsa (sjá mynd)?
- þetta svæði verður auðvitað til að auka á umferð útúr hverfinu, sem er mikil fyrir og við vitum að Arnanesvegur á að laga það, en hvenær er fyrir hugað að byrja á vegaframkvæmdum og hverfinu og hvenær er áætlað að framkvæmdum ljúki?
- það væri alveg fínt að láta Vatnsendahæðina vera áfram útvistar svæði, því auðvitað verður þetta miklil breyting fyrir okkur sem vöknum við mófuglanna í dag, en þegar framkvæmdir byrja verður auðvitað ónæði fyrir okkur og þetta er kvíðvænlegt að fá þetta allt við hliðina á þeim griðarstað sem heimilið okkar er í dag.

Kveðja,
Haraldur S. Svavarsson og Jóhanna Sigurðardóttir.
Álfkonuhvarfi 37.
Íbúð 309.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Elísabet Jónsdóttir <jtebasile@gmail.com>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 11:38
To: Skipulag
Subject: Athugasemd um deiliskipulag vatnsendahvarfs

Góðan dag,
ég er íbúi í jóruseli, Reykjavíkurmegin við bæjarmörkin, en ég starfa í urðarhvarfi og geng yfir hæðina daglega til og frá vinnu, auk þess sem ég geng upp á hæðina til að njóta útivistar og útsýnis. Af hæðinni er einstakt útsýni.

Fyrst vil ég koma því úr vegi að ég er algjörlega mótfallin þriðja áfanga á arnarnesvegi í þeirri útfærslu sem hefur verið kynnt núna nýlega og vil ekki að sú framkvæmd fari í gang fyrr en nýtt umhverfismat hefur verið gert.

Þá vil ég tala um hluti sem lúta beint að deilisipulaginu. Hvað varðar útsýnið, þá finnst mér vatnsendahæð eiga skilið sitt eigið útsýnismannvirki, eins og skólavörðuholtið hefur Hallgrímskirkju og öskjuhlíðin hefur Perluna. Vatnsendahæð er ekki síðri en þessar hæðir og ég held það væri til sóma fyrir Kópavogsbæ að vera með einhverja snilld þarna sem myndi jafnvel trekkja að fólk lengra að en bara þau sem núþegar ganga upp á hæðina til að njóta útsýnisins núnþegar.

Ég var spennt þegar ég heyrði að í skipulagi yrði gert ráð fyrir verslun og þjónustu, en varð fyrir miklum vonbrigðum þegar ég sá að það var bara áætlað á einum stað í útjaðri hverfisins. Ég held það væri mun betra fyrir öll ef það væri í miðju hverfinu og þannig tengja saman allt hverfið á gönguvænan hátt. Þarna væri líka tækifæri til að hafa slíkt samtengt útsýnismannvirki. Einnig er mjög vindasamt á hæðinni og ég er almennt efins um að svæðið væri best nýtt sem íbúðahverfi og ég held það myndi sóma sér betur sem náttúrulegt útivistarsvæði eins og það er nú.

Ég hef áhyggjur af umferðaraukningunni sem þetta hverfi mun leiða af sér ef þetta skipulag nær fram að ganga ásamt framlengingunni á arnarnesvegi. Vatnsendinn er almennt mjög illa tengdur almenningssamgöngum og við getum gert ráð fyrir því að þarna muni íbúar flestir vera tilneyddir að nota bílinn mikið með tilheyrandi umferðarþunga og mengun fyrir hverfin í kring. Það er varhugavert að gera ráð fyrir því að fólk muni ekki stytta sér leið í gegn um hverfið út á arnarnesveginn og ekkert er minnst á mótvægisaðgerðir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif umferðar.

Eftir að hafa hlustað á kynningarfundinn hljómar hreinlega eins og umferðaraukning sé bara ekkert stórmál fyrir þeim sem að þessu koma. Það er ömurlegt að hugsa til þess að náttúruperlan og útivistarsvæðið sem arnarneshæð er í dag verði hugsanlega breytt í umferðarþunga götu og bílahvefi. Það er til skammar, óábyrgt og þvert á stefnu heimsbyggðarinnar í átt að vistvænni lifnaðarháttum. Það er ekki réttlætanlegt að leggjast í svona framkvæmdir á þessum tímapuntki mannkynssögunnar og það að gera ráð fyrir því að flestar ferðir verða farnar á bíl úr þessu nýja hverfi "eins og úr hverfunum í kring" er ekki gott. Það ber þess frekar merki að það sé eitthvað sem þurfi að laga í hverfunum í kring, heldur en að það sé eitthvað sem er til eftirbreytni að hanna fyrir í nýju hverfi. Ég vona að þið sjáið sóma ykkar í að framkvæma þetta ekki svona.

Kv.
Elísabet Guðrúnar Jónsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Vinir Vatnsendahvarfs <vatnsendahvarf@gmail.com>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 09:31
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir vegna nýs deiliskipulags Vatnsendahvarfs
Attachments: Athugasemdir vegna nýs deiliskipulags Vatnsendahvarfs .pdf

Heil og sæl,

meðfylgjandi eru athugasemdir frá Vinum Vatnsendahvarfs vegna nýs deiliskipulags Vatnsendahvarfs.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Bestu kveðjur,
Helga Kristín Gunnarsdóttir
Vinir Vatnsendhvarfs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

VINIR VATNSENDAHVARFS

Skipulagsdeild Umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 22. apríl, 2022

Sent með tölvupósti á: skipulag@kopavogur.is

Athugasemdir vegna nýs deiliskipulags Vatnsendahvarfs

Við íbúar sem búum í nágrenni við Vatnsendahvarf, og nýtum okkur útivistarsvæðið daglega, mótmælum nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf. Framkvæmd nýrrar byggðar á toppi hæðarinnar, eins og hún er skipulögði í dag, mun eyðileggja hluta af dýrmætasta græna svæði höfuðborgarsvæðisins.

Fyrirhugað deiliskipulag gerir ráð fyrir því að byggt verði á toppi þessarar hæstu hæðar höfuðborgarsvæðisins, sem er með útsýni til allra átta og er nú nýtt sem útivistarsvæði af fjölmörgum íbúum. Vatnsendahvarfið er í dag varpsvæði fjölmargra fuglategunda eins og lóu, hrossagauka og spóa og svæðið er gróið með mikið af sjálfsprottnum trjám. Með þessu nýja deiliskipulagi og vegalagningu Arnarnesvegar, sem einnig er mótmælt í þeirri mynd sem hún er fyrirhuguð, verður náttúru og útivist ýtt til hliðar til að hægt verði að byggja á þessum dýrmæta útsýnisstað.

Vatnsendahvarfið er í um 150 metra hæð yfir sjávarmáli og gríðarlega hvasst getur orðið á þessu svæði. Mikill veðurofsi verður oft efst á hæðinni, sérstaklega á veturna, og hefur til dæmis mastur fallið niður þar í stormi. Ljóst er að miklir vindstrengir gætu myndast þarna á milli húsa, sem gætu reynst mjög hættulegir íbúum. Vatnsendahvarfið er ekki veðursæll staður á veturna og í raun mjög sérstakt að ætla að byggja íbúabyggð á toppi hæðar, í svona mikilli hæð yfir sjávarmáli. Hætta er á að þök rifni af húsum á þessu svæði, ef ekki er vel frá gengið, og fjúki yfir nærliggjandi byggð. Einnig getur byggingartímabilið reynst hættulegt þeim sem búa í nágrenni, þegar mikið er af lausum hlutum sem auðveldlega geta fokið og skaðað fólk og híbýli í grenndinni. Nýlega fauk risastórt skilti, frá byggingarsvæði Mannvits í Urðarhvarfi, yfir hæðina og endaði hinum megin við hæðina upp við garðana í Jakaseli. Það er ljóst að það hefði getað endað illa ef þetta skilti hefði ekki stöðvast á gróðri upp við húsin.

Það er einnig viðsjárvert að ætla að byggja húsaraðir og fjölbýlishús á toppi svona hárrar hæðar sem munu svo skyggja á sólina á veturna, og varpa skugga lengst inn í Seljahverfi og Kópavog. Þetta getur haft alvarleg áhrif á lýðheilsu íbúa. Hvers kyns aðgerðir sem valda skuggavarpi, og hafa áhrif á hversu mikinn aðgang íbúar hafa að sólarljósi yfir dimmustu mánuðina, þarf að rannsaka vel og fá samþykki íbúa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

í nágrenni.

Svo vert að taka fram að íbúar í Seljahverfi verða nú þegar fyrir óþægilegri ljósmengun frá iðnaðarhverfum í Hvörfunum. Ljósmengunin vegna þessarar nýju byggðar myndi gera það að verkum að ekki yrði lengur hægt að njóta stjörnubjarts himins eða norðurljósa á þessum stað. Íbúar í dag eru mjög ósáttir við þau auglýsingaskilti sem eru nú þegar á toppi hæðarinnar og ömurleg þróun ef bæta á fleiri ljósaskiltum við.

Þessi nýja byggð mun skyggja á útsýni íbúa í nærliggjandi byggð, valda aukinni umferð í gegnum nærliggjandi hverfi og valda frekari töfum á umferð á Vatnsendavegi. Margir íbúar Kópavogs lýstu yfir miklum áhyggjum yfir þessum áforum á nýlegum kynningarfundi um deiliskipulagið.

Vatnsendahvarfið er nýtt í dag sem útivistar og útsýnisstaður og auðveldlega væri hægt að þróa umhverfið áfram á hátt sem myndi nýtast sem flestum. Mikilvægi grænna svæða inni í borgum hefur aldrei verið meiri, en lítil sem engin græn svæði eru fyrirhuguð á þessu nýja deiliskipulagi. Ef Arnarnesvegurinn yrði endurskoðaður og jafnvel lagður í göng, þá væri hægt að byggja Vatnsendahvarfið upp á svipaðan hátt og Öskjuhlíðina. Þannig gæti Vatnsendahvarfið orðið að náttúruparadís og útsýnis- og útivistarsvæði fyrir komandi kynslóðir.

Virðingarfyllst,
f.h. Vina Vatnsendahvarfs

Helga Kristín Gunnarsd

Helga Kristín Gunnarsdóttir
vatnsendahvarf@gmail.com
vatnsendahvarf.is
facebook.com/groups/vatnsendahvarf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Alma Hrönn Hrannardóttir <almahronn@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 21. apríl 2022 22:42
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir vegna skipulags á Vatnsendahæð
Attachments: Athugasemdir og ábendingar vegna deiliskipulags á Vatnsendahæð.pdf

Góðan dag,

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar eftir kynningu fyrir Vatnsendahæð.

Kveðja,
Alma

Alma Hrönn Hrannardóttir

GSM: +354 691 2710
E-mail: almahronn@gmail.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemdir og ábendingar vegna deiliskipulags á Vatnsendahæð.

Eftirfarandi athugasemdir vegna forkynningar á deiliskipulagi Vatnsendahæðar eru frá sjónarhorni mínu sem íbúa við Álfkonuhvarf 37, en íbúar hússins verða fyrir verulegum áhrifum af byggingu á þessum reit. Í dag er mikið rými milli húsa, varla hægt að finna fyrir umferð, hvorki hávaða né mengun og er helst að farfuglarnir sem verpa á hæðinni láti í sér heyra. Við vitum að fuglarnir munu ekki sjást annað sumar en mikilvægt er að vandað sé til verka við þetta skipulag og virðist því miður bera á vanþekkingu skipulagsaðila á svæðinu.

1. Skuggafall – mjög mikilvægt er fyrir íbúa hverfisins sem fyrir er að sá tími sem þeir njóta sólar sé ekki styttur, þar sem hann er þegar styttri en þeirra sem vestan megin hæðarinnar búa. Öll viðbótarbyggð getur haft veruleg áhrif á þetta, séstaklega þar sem gert er ráð fyrir að hús liggi beint upp að þeim húsum sem fyrir eru í stað þess að vera á milli þeirra (ofan grænu rýmanna).
2. Leikskólinn/grunnskóli á að vera efst á hæðinni sem og græn svæði. Allir þeir sem nýta sér svæðið til útivistar í dag þekkja hversu vindasamt er á háhæðinni enda eru það helst hundaeigendur sem nýta sér það til að sleppa hundunum sínum, en slík svæði eru afskaplega fá. Persónulega myndi ég ekki velja leikskóla þarna fyrir mitt barn þar sem útivistartími yrði af skornum skammti vegna vinda, það er mikill munur á vindi neðar í hæðinni austanmegin, en hverfið liggur opið fyrir ríkjandi austanáttinni. Ég hvet þá sem koma að hönnun hverfisins að prófa að finna hvernig veðrið er þar, því það væri sorglegt að setja upp þessi grænu svæði sem yrðu ekki nýtt.
3. Grunnskóli fyrir yngri börn á hæðinni. Miðað við upplýsingar á kynningarfundi er möguleiki á að yngri börnum yrði kennt í skólanum á hæðinni. Hér hvet ég til að reynsla Reykjavíkur af slíku fyrirkomulagi verði skoðuð en í a.m.k. einhverjum tilfellum hafa foreldrar með fleiri en eitt barn kosið að setja öll sín börn í sama skóla sem í þessu tilfelli væri Vatnsendaskóli frekar en að skipta systkinum milli skóla og því þarf að skoða hversu mörg börn gætu mögulega sótt skólann, það yrðu allavega aldrei öll börn í yngstu bekkjunum.
4. Eina hundasvæði Kópavogs er nú á Vansendahæð og fer umferð til þess í gegnum Breiðholt og Turnahvarf í dag. Í stað þess á að setja lokað hundagerði á háhæðinni sem verður þá eina hundagerði Kópavogs. Athugasemdir við þetta fyrirkomulag eru eftirfarandi:
    a. Gera þarf ráð fyrir bílaumferð frá því mjög snemma á morgnana og fram á kvöld vegna hundagerðisins og fer hún í gegnum hverfið miðað við núverandi skipulag. Margir hundaeigendur nýta sér hundagerði til að sleppa sínum hundum, alls ekki bara íbúar hverfisins enda er þetta eina hundasvæði Kópavogs og lítið um hundagerði á höfuðborgarsvæðinu. Eins verður að gera ráð fyrir að hægt sé að leggja bílum við svæðið en það er ómögulegt í núverandi skipulagi. Gera þarf ráð fyrir þessari viðbótarumferð í útreikningum.
    b. Gera þarf ráð fyrir tímabundnu hundagerði/svæði meðan á framkvæmdum stendur. Þegar er búið að raska verulega því svæði sem er til staðar í dag með vondum vinnubrögðum aðila á gröfu og er stór hluti svæðisins orðinn að drullusvaði.
5. Gert er ráð fyrir að börn gangi í skóla en til að það sé hægt á öruggan hátt þá þurfa þau að ganga framhjá núverandi blokkum í Álfkonuhvarfi. Ekki er gert ráð fyrir gangandi umferð nema að litlu leyti framhjá húsunum í dag nema á tveimur stöðum, milli Álfkonuhvarfs og Akurhvarfs, og á grænu svæði milli Álfkonuhvarfs 39 og 49 (og húsa þar fyrir ofan) en þar er þrenging og gangbraut yfir götuna. Miðað við teikningu skipulags er einnig gert ráð fyrir gangbraut framhjá Álfkonuhvarfi 37 (yfir lóð hússins) og húsum þar að neðan, en þar þyrfti að ganga yfir götu þar sem ekki er gangbraut við innkeyrslu á bílastæði leikskólans Sólhvarfa þar sem er nokkur umferð. Hvorki er mokstur né góð lýsing við göturnar upp með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

blokkunum í Álfkonuhvarfi og gangstéttar þar ca. helmingur af breidd venjulegra gangstétta. Þessu þarf að breyta og bæta til að mögulegt verði að taka við þeirri gangandi umferð sem gert er ráð fyrir, þá að stórum hluta skólabörn, á auðveldan og öruggan hátt.

6. Umferð:
    a. Umferðarhávaði verður verulegur fyrir a.m.k. íbúa Álfkonuhvars, Andahvarfs og Akurhvarfs með Kambaveg austanmegin í hæðinni, en vestanmegin verður Arnarnesvegur með tilheyrandi hávaða. Það gæti munað miklu fyrir núverandi hverfi að hafa veginn hinum megin í hæðinni auk þess sem mögulega færri börn myndu þurfa að fara yfir Kambaveg.
    b. Gera verður ráð fyrir að börn verði keyrð í Vatnsendaskóla/Hörðuvallaskóla. Veður og færð eru einfaldlega þannig í hverfinu, hvað sem fólk vill og óskar, að það þarf oft að keyra börnin. Núna myndast miklar stíflur við skólann en gera má ráð fyrir verulegum fjölda barna frá nýja hverfinu sem bætast við. Mokstur gangstétta meðfram aðalleiðum (strætóleiðum) er í forgangi, mokstri að leikskóla í Álfkonuhvarfi er ekki alltaf lokið fyrir skólatíma og sjaldan mokað í götunni sjálfri, eins er ekki alltaf búið að moka fyrir ofan skólann. Ekki er lýsing á annarri gönguleiðinni frá Sólhvörfum í átt að Vatnsendaskóla (norðanmegin).
    c. Þar sem byggja á samhliða á Vatnsendahæð og Arnarnesveg verður að gera ráð fyrir viðbótarumferð í gegnum hverfið, umferð stórra farartækja og allra þeirra starfsmanna sem munu vinna að byggingunum. Umferð er nú þegar erfið, hverfið verulega stíflað á annatíma fyrir utan að Breiðholtsbraut er verulegur flöskuháls og er ástandið sérstaklega slæmt á sumrin og fyrir langar helgar. Þetta mun gera núverandi íbúum enn erfiðara fyrir að komast til og frá hverfinu og ekki hægt að komast neitt hraðar með því að taka almenningssamgöngur.
7. Vatnsendaskóli – sagt var frá því á fundinum að áætlanir væru uppi um að styrkja Vatnsendaskóla til að taka við auknum fjölda nemenda. Gera þar ráð fyrir að stoðþjónusta, s.s. talmeinafræðingur, þroskaþjálfar, sálfræðingur og stuðningsliðar bætist við. Nú þegar er skólinn ekki að vinna í samræmi við barnasáttmálann sem oft er flaggað, t.d. eru ekki hægt að mæta þörfum barna sem ekki ráða við hávaða og annað áreiti í skólanum þar sem engin hljóðlát herbergi eru til staðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Pétur Lúðvík Marteinsson <peturl96@hotmail.com>
Sent: fimmtudagur, 21. apríl 2022 23:05
To: Skipulag
Subject: Athugasemd / ábending v. Vatnsendahæðar

Það sem mér þykir sorglegast við skipulag á Vatnsendahæð er sú ákvörðun Kópavogs að heimila niðurrif gömlu Útvarpsstöðvarinnar sem í upphafi var talað um að varðveita (í kaupsamningunum) og í staðinn setja minningarreit um húsið. Ekki þykir mér hafa komið nógu skýrt fram hvað liggur að baki þessarar ákvörðunar (viðsnúnings) annað en að húsið hafi ekki þótt nógu merkilegt. Og hvað þá ákvörðunin illa auglýst opinberlega, sér bara í fréttum að verið sé að rífa húsið.

Gamla Kópavogshælið var gert upp fyrir ekki svo mörgum árum og þykir bæjarprýði í dag en á þeim tíma var húsið ekki jafn gamalt og útvarpshúsið var orðið en þótti samt svaka merkilegt, og í Garðabæ er nú verið að gera upp læknisbústaðinn á Vífilsstöðum sem er yfir aldar gamall.

Þar sem Kópavogur er ungt bæjarfélag og á ekki mikið af sögulegum byggingum hefði verið flott að leggja einhvern kostnað í að bjarga þarna næst elsta steinsteypta húsi bæjarins, elstu útvarpsstöð landsins og teiknað af húsameistara ríkisins, en þetta er það eina sem ég get sett út á þetta annars fína nýja hverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

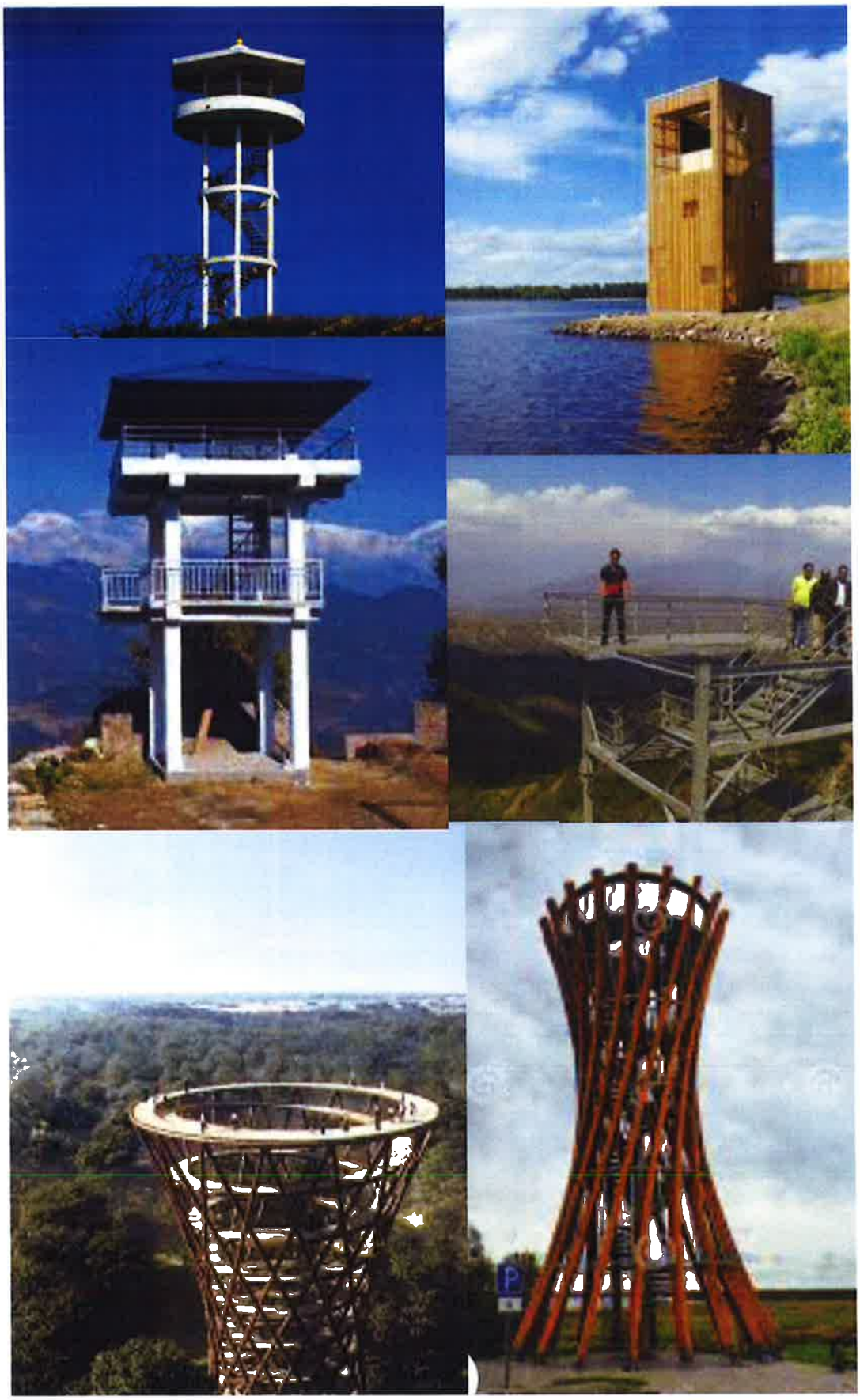
From: bjarnia@ismennt.is
Sent: fimmtudagur, 21. apríl 2022 19:36
To: Skipulag
Subject: Athugasemd við skipulag Vatnsendahvarfs
Attachments: Athugasemd við skipulag á Vatnsendahvarfi.pdf

Categories: Vistað í OneCRM; 2011714
One: -1

Sæl

Ég endursendi hérna með atugasemd við skipulagið sem ég sendi inn á fyrra stigi skipulagsins. Athugasemdin fellst í því að hægt verði áfram að njóta þessa einstaka útsýnis til allra átta án þess að húsin skyggi á. Í viðhengi legg ég til að jarðvegurinn sem fellur til við uppgröft verði notaður til þess að búa til heilsubótar- og útsýnishól. Til viðbótar vill ég bæta við að ef mönnum líst ekki á að setja upp útsýnishól að reisa þá útsýnisturn sem væri nægilega hár til þess að það sæist yfir öll húsin á svæðinu. Hérna eru nokkrar myndir af svona útsýnisturnum sem staðsettir eru víða erlendis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Kveðja

Bjarni Antonsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemd við skipulag á Vatnsendahvarfs



Sólsetur af Vatnsendahæð

Vatnsendahvarf er hæsti punktur á höfuðborgarsvæðinu og þar njóta hundruð útivistar á hverjum degi. Hæðin er einstakur staður til að njóta útsýnis og hvergi á höfuðborgarsvæðinu er sést jafnvel til allra átta. Á sumarkvöldum er einstakt að horfa á sólina setjast á bak við Snæfellsjökul og má oft sjá fjöldan af fólki þar saman komin þegar verður er gott til þess að njóta þess að sjá sólsetrið. Á morgnana er svo undurfagurt að sjá sólina koma upp við Hengilinn frá Vatnsendahvarfi. Logandi rauður himinn í austri á fallegum vetrarmorgni er óviðjafnanleg sýn.



Hóllinn í Njarðvík

Því er það ósk mín að í skipulaginu fyrir hæðina verði tekið tillit til þess að varðveita þetta dýrmæta útsýni til allra átta af hæðinni. Þar sem menn ætla að að horfa til heimsmarkmiða sameinuðu þjóðanna við hönnun hverfisins þá finnst mér tilvalið að fara leið sem farin var í Innri Njarðvík við uppbyggingu á hverfinu. Þar var öllum uppgreftri komið fyrir í hverfinu sjálfu og mynduð vegleg hæð úr því grjóti og mold sem til féll til við uppgröftinn. Þannig spöruðu menn sér akstur frá hverfinu með tilheyrandi kostnaði og mengun og bjuggu svo til útivistarsvæði sem er mikið notað. Þessi hóll sem var myndaður er einn besti útsýnisstaðurinn í Njarðvík þar sem sést til allra átta. Hólinn nýtist sem sleðabrekka á veturna fyrir krakka og sem leiksvæði á sumrin þar sem krakkarnir eru að príla og leika sér á sumrin. Einnig er hann notaður af skokkurum til að spretta upp brekkuna eða hlaupa upp tröppurnar. Fólk gengur þarna upp til sér til heilsubótar og til þess að njóta útsýnisins. Því skora ég á Kópavogsbæ að minnka mengun og búa til svona hól efst á hæðinni og miða skipulagið við það að þú getir gengið þarna upp og notið útsýnisins óhindrað þannig að húsin fari ekki upp fyrir sjónlínu frá hólnum. Þannig væri verið að slá ansi margar flugur í einu höggi með því draga úr óþarfa akstri með allan uppgröft upp í Bolöldu og skapa útivistarsvæði fyrir hverfið og um leið útbúa flottasta útsýnisstað á höfuðborgarsvæðinu. Nú hef ég búið í Kleifakór í 15 ár og um hver

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

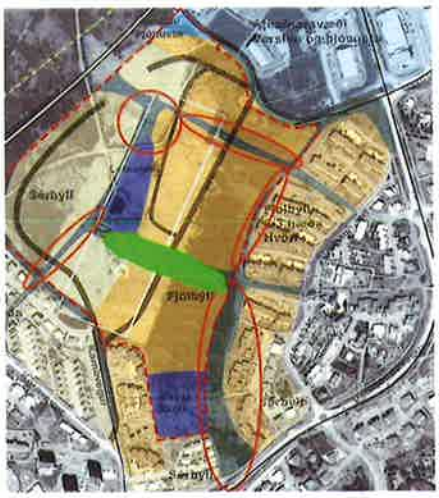
áramót eru alltaf fleiri og fleiri sem labba upp á hæðina rétt fyrir áramótin til þess að njóta þar samveru og útsýnis þegar flugeldarnir ná hámarki. Nú er svo komið að að á hæðinni eru fleiri hundruð manns um áramótin sem koma úr nærliggjandi hverfum. Þar sem hæsti punktur hæðarinnar hefur verið afgirtur lengst af þá eru margir sem gera ekki sér ekki grein fyrir þessu stórbrotna útsýni sem þarna er og því væri það algjörlega óásættanlegt að þarna yrði byggt þannig að þetta útsýni glataðist. Snæfellsjökull sést þarna vel og allur fjallgarðurinn á Snæfellsnesi og síðan tekur Akrafjallið og Esjan við. Móskarðshnjúkar, Skálafell, Hengillinn og svo Vífilsfell og allur Bláfjalla fjallgarðurinn og loks Keilir. Einnig sést Akranes, Kjalarnesið, allt Reykjavíkursvæðið, Kópavogur, Garðabær, Álftanes, Hafnarfjörður, Reykjanesbær og Garðskagsviti. Eins og þessi upptalning gefur til kynna þá er þetta stórbrotið útsýni sem á engan sinn líkan í þéttbýli á Íslandi. Því er dauðafæri að útbúa þarna einstaklega fallegan útsýnisstað með því efni sem til fellur og í þessum útsýnishól mætti t.d. gera hjólbraut, sleðabrekku, heilsubótartröppur (svona litla útgáfu af himnastiganum), grjót til að klifra í fyrir krakka og svo útsýnisskífu á toppnum. Svo mætti tengja þetta svæðið við göngu og hjólastíga og hverfunum í kring þannig að þetta yrði eftirsóttu endapunktur á skemmtilegri útivist. Ég sé þetta fyrir mér eins og lítið Griffith Observatory í Los Angeles sem stendur þar hæst í borgini og fleiri hundruð manns safnast þar saman á hverju kvöldi til þess að njóta þess saman að horfa á sólsetrið.



Sunset from Griffith Observatory - Los Angeles

Þegar Urriðaholtið var skipulagt í Garðabæ var mikið lagt upp úr því að hanna hverfið á sem umhverfisvænstan hátt. Eitt af því fólst í því að keyra ekki með uppgröft langar leiðir með tilheyrandi kostnaði og mengun. Allur uppgröftur hefur verið nýttur innan hverfisins. Uppgröftur af Vatnsendahæð mun verða hundruð vörubíla sem þyrfti að keyra upp í Bolöldu um 18 km leið. Því er til mikils að vinna að minnka þann akstur.

Það væri tilvalið að búa til svona ílangan hóll inn í það skipulag sem nú liggur fyrir þar sem merkt er útivistarsvæði og litað er grænt hér til hliðar. Svona hól myndi einnig skapa nokkuð skjól fyrir suma hluti hverfisins og ekki veitir af þar sem hæðin stendur mun hærra en Sandskeið!



Skipulag á Vatnsendahæð

Með kveðju

Bjarni Antonsson
Kleifakór 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Ragnar Franklinsson <rfranklinsson@gmail.com>
Sent: miðvikudagur, 20. apríl 2022 13:04
To: Skipulag
Subject: Athugasemd vegna mögulegs göngustígs fyrir aftan Kleifakór

Categories: Vistað í OneCRM; 2011714
One: -1

Sæl/l Ragnar heiti ég og er íbúi við Kleifakór 10, ég tók eftir að það er misvísandi í gögnunum frá ykkur, sumstaðar er teiknaður göngustígur sem liggur samsíða Kleifakórnum og öðrum teikningum ekki teiknaður göngustígur.
Ég mótmæli því harðlega allri fyrirhugaðri áætlunum um göngustíg sem liggur samsíða Kleifakór og fyrirhugaðri byggð fyrir ofan, í ljósi ónæðis af vespu umferð og því sem fylgir, það alveg nóg ónæði af þeirri umferð í götunni hjá okkur þar sem þar eru bara tvær litlar hraðahindranir sem stoppar ekki þessi farartæki hvað þá bílana sem keyra inn götuna á tvöföldum til þreföldum hámarkshraða.

Kv Ragnar

Sent from my iPhone

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Hildur Björg Aradóttir <hildur.aradottir@isavia.is>
Sent: fimmtudagur, 31. mars 2022 11:02
To: Skipulag
Subject: Re: Vatnsendahæð-Vatnsendahvarf - göngustígur fyrir aftan Kleifakór?

Takk, ég vil alls ekki fá mögulegan göngustíg fyrir aftan hús.

Kv. Hildur

Sent from my iPhone

On 31 Mar 2022, at 10:27, Skipulag <Skipulag@kopavogur.is> wrote:

Sæl Hildur.
Ábending móttekin. Drög að deiliskipulagi er í forkynningu, ekki hefur verið tekin endanleg afstaða til þessa atriðis.

Með kveðju,
Guðmundur G. Gunnarsson
ritari skipulagsdeildar.
Umhverfissvið Kópavogs
Digranesvegi 1, 200 Kópavogi.
www.kopavogur.is
gudmundurgg@kopavogur.is
Sími: 441-0000, beinn sími 441-2402.

Umhverfið er okkur mikilvægt – hugsaðu þig um áður en þú prentar tölvupóstinn.
Þessi tölvupóstur og viðhengi gæti innihaldið trúnaðarupplýsingar og/eða einkamál og er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á. Ef sending þessi hefur ranglega borist þér, vinsamlega gætið fyllsta trúnaðar, tilkynnið sendanda og eyðileggið sendinguna eins og skylt er skv. 44. gr. laga nr. 107/1999 um fjarskipti.

From: Hildur Björg Aradóttir <hildur.aradottir@isavia.is>
Sent: fimmtudagur, 31. mars 2022 09:18
To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Vatnsendahæð-Vatnsendahvarf - göngustígur fyrir aftan Kleifakór?

Góðan daginn,

Óska eftir upplýsingum um hvort til standi að setja göngustíg fyrir aftan Kleifakór (meðfram húsum sem liggja upp að nýju hverfi).
Í skjölum tengdum nýja hverfinu inn á kopavogur.is er mismunandi hvort göngustígur sé teiknaður inn á tillögurnar eða ekki.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG TILLAGA





Með kveðju / Best regards,
Hildur Björg Aradóttir
Kleifakór 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Hildur Björg Aradóttir <hildur.aradottir@isavia.is>
Sent: fimmtudagur, 31. mars 2022 09:18
To: Skipulag
Subject: Vatnsendahæð-Vatnsendahvarf - göngustígur fyrir aftan Kleifakór?

Góðan daginn,

Óska eftir upplýsingum um hvort til standi að setja göngustíg fyrir aftan Kleifakór (meðfram húsum sem liggja upp að nýju hverfi).
Í skjölum tengdum nýja hverfinu inn á kopavogur.is er mismunandi hvort göngustígur sé teiknaður inn á tillögurnar eða ekki.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Með kveðju / Best regards,
Hildur Björg Aradóttir
Kleifakór 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Steina V <steinav@hotmail.com>
Sent: miðvikudagur, 23. mars 2022 18:50
To: Skipulag
Subject: Tillaga varðandi ný byggð á Vatnsendahæð - Minni lóðir, minni einbýli/raðhús og lífsgæðakjarnar

Góðan dag,

Lítil einbýli og/eða raðhús

Mig langaði að leggja til að þið mynduð búa til hverfi með minni einbýlum eða raðhúsum.
Svipað og eru í mörgum sveitarfélögum úti á landi. Þetta eru hús sem eru bara 70-100 fm. Oft 3ja herbergja. Verð ekki meira en 50-60m -
Hafið lóðirnar á góðu verði svo það sé hægt. Það eru t.d. mörg svona lítil hús og raðhús í Hveragerði.

Minni lóðir

Hafið lóðirnar minni og komið fleiri húsum fyrir þar sem annars kæmi eitt stórt einbýli ●
Við höfum ekkert að gera við ,,tóma" lúxus fermetra. Bara litla verönd og lítinn garð.
Þar sem byggðin á að vera lágreist þá nýtið þið plássið betur með því að hafa fleiri minni einingar en stærri einbýli.

Margir sem eru í stórum einbýlum vilja minnka við sig, en vilja kannski ekki fara í fjölbýli. T.d. eldra fólk.
Það er mjög lítið um svona minni einbýli/raðhús á höfuðborgarsvæðinu.

Aðgengi til að hlaða rafmagnsbíl

Pláss fyrir bílastæði/bílskúr og aðstöðu til að hlaða rafmagnsbíl. Gera ráð fyrir því strax í upphafi.
Tryggja að það sé aðstaða fyrir rafmagnshleðslur við öll hús - láta leggja stórar rafmagnslínur, svo álagið verði ekki of mikið.

Lífsgjæðakjarnar

Búið til **lífsgæðakjarna** - þar sem ungir og aldnir geta búið saman í sátt og samlyndi.
Kannski stað þar sem ungir og aldnir geta starfað saman einhvern veginn. Ungir kennt eldra fólki á tæknina eða eitthvað slíkt - samvinnukjarni.
Þar sem er aðgangur að allri þjónustu, heilsugæslu, búðum, matvöru, veitingahúsum, hárgreiðslu, snyrtistofum og afþreyingu.
Þannig að þegar maður eldist, þá geti maður búið áfram í litla húsinu/raðhúsinu sínu og það er auðvelt að fara og sækja alla þjónustu sem maður þarf í umhverfinu ●

Bestu kveðjur,
Steinunn Valdimarsdóttir
s. 821 9300

Virus-free. www.avg.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Þórir Kristján Þórisson <thorir@stjornugardar.is>
Sent: miðvikudagur, 23. mars 2022 18:02
To: Skipulag
Subject: Vatnsendahæð

Góðan dag

Hvernig og hvenar mun lóðaúthlutun fara fram ?

Bestu kveðjur / Best regards,
Þórir Kr. Þórisson
Skrúðgarðyrkjumeistari
Tel: +354- 698-0098
thorir@stjornugardar.is
Þú finnur okkur á facebook

Stjörnugarðar eru í Félagi Skrúðgarðyrkjumeistara sem eru aðilar að Meistaradeild Samtaka Iðnaðarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Hafsteinn Briem <hafsteinnbriem@gmail.com>
Sent: miðvikudagur, 23. mars 2022 16:14
To: Skipulag
Subject: Ábendingar vegna Vatnsendahæð

Góðan dag,

Mig langar að benda á nokkur atriði varðandi fyrirhugaða byggð á Vatnsendahæð. Ég er íbúi í Kórahverfi og hef mikinn áhuga á þessu nýja og spennandi hverfi.

Mér finnst vanta meiri gróður á Vatnsendasvæðinu (Kórar og Hvörf). Hér er vindasamt og myndi meiri gróðursetning á svæðinu veita meira skjól. Það gefur hverfinu einnig hlýlegri blæ sem hvetur fólk til útivistar innan hverfisins, t.d. ganga, hlaup eða hjólreiðar. Tel að þetta eigi að hafa í huga við skipulag nýja hverfisins. Ef það væri með einhverju móti hægt að mynda svipað umhverfi og er í Foosvogsdal og Kópavogsdal væri það fullkomið. Slíkt gerir svo ótrúlega mikið fyrir íbúa að geta sótt í slíkar perlur. Svæðið þar sem hestafélagið er með aðstöðu væri fullkomið fyrir slíkt, eða sunnan við Kórinn íþróttamiðstöðina. Það þarf ekki nema tvo langa stíga fyrir gangandi og hjólandi sem væri hægt að tengja við Austurkór.

Hundaeigendur eru oft háværir í skipulagsmyndun. Ég myndi vilja að sérstök svæði fyrir hunda yrðu ekki höfð að leiðarljósi heldur frekar svæði þar sem börn og ungmenni geta haft sér eitthvað fyrir stafni með útiveru. Íþróttavellir og leikvellir fyrir börn ættu að vera ofar á forgangslistanum fremur en hundaleiksvæði.

Hlakka til að fylgjast með.
Kveðja,
Hafsteinn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Áslaug Benediktsdóttir <aslaug@magna.is>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 12:43
To: Skipulag
Subject: RE: Athugasemdir íbúa vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar
Attachments: Fylgiskjal 1 leiðrétt.pdf

Sæll Guðmundur og takk fyrir.

Fyrir mistök fylgdi röng mynd í fylgiskjali 1. Sendi hér með rétta mynd.

Óska eftir staðfestingu á móttöku.

Góð kveðja, Áslaug.

Áslaug Benediktsdóttir
Lögmaður / fulltrúi
820 1900 / aslaug@magna.is
571 5400 / magna.is
MAGNA

From: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 11:49
To: Áslaug Benediktsdóttir <aslaug@magna.is>; Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: RE: Athugasemdir íbúa vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar

Sæl Áslaug.
Móttekið.

Með kveðju,
Guðmundur G. Gunnarsson
ritari skipulagsdeildar.
Umhverfissvið Kópavogs
Digranesvegi 1, 200 Kópavogi.
www.kopavogur.is
gudmundurgg@kopavogur.is
Sími: 441-0000, beinn sími 441-2402.

Umhverfið er okkur mikilvægt – hugsaðu þig um áður en þú prentar tölvupóstinn.
Þessi tölvupóstur og viðhengi gæti innihaldið trúnaðarupplýsingar og/eða einkamál og er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á. Ef sending þessi hefur ranglega borist þér, vinsamlega gætið fyllsta trúnaðar, tilkynnið sendanda og eyðileggið sendinguna eins og skylt er skv. 44. gr. laga nr. 107/1999 um fjarskipti.

From: Áslaug Benediktsdóttir <aslaug@magna.is>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 11:38
To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Athugasemdir íbúa vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Góðan dag.

Sjá meðfylgjandi athugasemdir íbúa Klettakórs í Kópavogi vegna fyrirliggjandi tillögu að nýju deiliskipulagi Vatnsendahæðar í Vatnsendahverfi.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Góð kveðja, Áslaug.

Áslaug Benediktsdóttir
Lögmaður / fulltrúi
820 1900 / aslaug@magna.is
571 5400 / magna.is
MAGNA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fylgiskjal nr. 1



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Áslaug Benediktsdóttir <aslaug@magna.is>
Sent: föstudagur, 22. apríl 2022 11:38
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir íbúa vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar
Attachments: Klettakór athugasemdir 220422.pdf

Góðan dag.

Sjá meðfylgjandi athugasemdir íbúa Klettakórs í Kópavogi vegna fyrirliggjandi tillögu að nýju deiliskipulagi Vatnsendahæðar í Vatnsendahverfi.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Góð kveðja, Áslaug.

Áslaug Benediktsdóttir
Lögmaður / fulltrúi
820 1900 / aslaug@magna.is
571 5400 / magna.is
MAGNA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

MAGNA

ÖGMENN

Kópavogsbær
B.t. skipulagsdeildar
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 22. apríl 2022.

Efni: Athugasemdir íbúa Klettakórs vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahæð – Vatnsendahvarf.

1 Til MAGNA lögmanna hafa leitað íbúar Klettakórs 1a-1c, 203 Kópavogi (hér eftir nefnd „umbjóðendur") vegna forkynningar á tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahæð – Vatnsendahvarf. Á kynningarfundi 7. apríl sl. var tillagan kynnt íbúum svæðisins og þeim veittur frestur til 22. apríl 2022 til að leggja fram skriflegar athugasemdir eða ábendingar til skipulagsdeildar Kópavogsbæjar.

2 Umbjóðendur mínir telja að fyrirhuguð uppbygging á svæðinu bitni með afar íþyngjandi hætti á hagsmunum þeirra. Umferð meðfram fasteignum þeirra verði stóraukin með tilheyra hljóð- og ljósmengun auk þess sem draga muni úr umferðaröryggi barna og annarra íbúa. Þá muni útsýni skerðast til muna eða hverfa með öllu. Umbjóðendur mínir telja að með þessu verði íbúar Klettakórs, sem einungis þrjú hús standa við (nr. 1a-1c), fyrir skerðingu á sínum hagsmunum umfram aðra íbúa hverfisins. Umbjóðendur mínir gera því eftirfarandi athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag með von um gott samstarf um lausn sem bæði íbúar og bæjaryfirvöld geta unað.

I. Aukin umferð um Kambaveg

3 Í tillögu að breyttu deiliskipulagi kemur fram að Kambavegur, sem liggur vestan megin við Klettakór og hefur hingað til endað sem botnlangi í Kleifakór með 30 km/klst hámarkshraða, verði nú skilgreindur sem tengibraut en í tillögunni segir m.a.:

> 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.

4 Umbjóðendur mínir hafa verulegar áhyggjur af þeirri umferð sem verður beint um Kambaveg samkvæmt tillögunni. Í Klettakór og öðrum nærliggjandi götum er 30 km/klst hámarkshraði. Samkvæmt tillögunni mun hámarkshraði á Kambavegi vera 50 km/klst. Umbjóðendur mínir telja nauðsynlegt, til að tryggja umferðaröryggi í hverfinu, að löglegur ökuhraði á Kambavegi verði að hámarki 40 km/klst en það þekkist vel á stærri götum í íbúðarhverfum, sbr. nýlegar breytingar á hámarkshraða í Reykjavík vorið 2021 þar sem hámarkshraði fjölda gatna var lækkaður í 40 km/klst. Jafnframt þurfi að koma fyrir hraðatakmarkandi þrengingum eða hindrunum á veginum. Þau börn sem búsett eru í Klettakór ganga í Hörðuvallaskóla og þurfa því fara yfir Kambaveg nokkrum sinnum á dag. Umbjóðendur mínir leggja því mikla áherslu á að umferðaröryggi skólabarna í hverfinu verði tryggt.

Höfðabakki 9 110 Reykjavík 571 5400 magna.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5 Í aðalskipulagi Kópavogsbæjar sem gildir frá 2019-2040 er lögð áhersla á umferðaröryggi og í kafla 7.7.1 kemur fram að í Vatnsenda skuli draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum.

6 Samkvæmt 1. mgr. 32. gr. vegalaga nr. 80/2007 skal ekki staðsetja byggingar nær tengivegi en 15 m frá miðlínu. Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er ljóst að efsti hluti Kambavegar (N) að Vatnsendahvarfinu liggur afar nálægt Klettakór 1a og 1b eins og teikningar líta út í dag. Þetta mun valda íbúum töluverðu ónæði og truflunum, svo sem umferðarhávaða og ljós- og loftmengun. Samkvæmt 4. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða frá umferð ökutækja tilgreind í viðauka I-III við reglugerðina. Þá kemur fram í 5. gr. reglugerðarinnar að við skipulagsgerð skuli miða við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Samkvæmt 2. mgr. 5. gr. skal við hönnun samgöngumannvirkja miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í töflum I og II í viðauka. Við breytingu á umferðaræð í byggð sem fyrir er, sem leitt getur til aukins hávaða, skal grípa til mótvægisaðgerða til þess að koma í veg fyrir að hljóðstig hækki.

7 Ekki verður séð að mælingar eða önnur gögn liggi fyrir á þessu stigi sem sannreyna hvort ónæði af völdum nálægðar vegarins við mannvirki sé í samræmi við lög og reglugerðir. Þá virðast ekki liggja fyrir upplýsingar um hversu neikvæð áhrif aukin umferð muni koma til með að hafa á nærliggjandi byggð né hversu mikil umferðaraukningin muni verða. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 500 nýjum íbúðum á hinu skipulagða svæði. Tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs og er önnur þeirra um Kambaveg. Það má því gera ráð fyrir gríðarlegri umferðaraukningu um Kambaveg. Sú umferð tekur beygju meðfram húsunum að Klettakór 1a og 1b sem leiðir m.a. til þess að bifreiðaljós munu lýsa beint inn um glugga íbúa.

8 Jafnframt er vakin athygli á því að svo virðist sem ekki liggi fyrir ný umferðaröryggisáætlun fyrir Kópavog. Eldri áætlun var gerð árið 2012 og í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 kemur fram að vinna skuli nýja umferðaröryggisáætlun til 10 ára. Í eldri umferðaröryggisáætlun er mikil áhersla lögð á umferðaröryggi umhverfis grunnskóla. Umbjóðendur mínir telja því óvarlegt að ráðast í umfangsmiklar breytingar á umferð um Kambaveg í slíkri nálægð við Klettakór án þess að fyrir liggi uppfærð umferðaröryggisáætlun.

9 Auk alls framangreinds vekja umbjóðendur mínir athygli á að hin nýja beygja á Kambavegi kunni að verða snjógildra yfir veturinn og nauðsynlegt sé að kanna aðstæður með hliðsjón af því.

10 Umbjóðendur mínir fara þess á leit að vegurinn verði sveigður annars staðar inn í hverfið og færður fjær húsunum til að tryggja öryggi og umhverfi íbúa. Til að mynda mætti tengja Kambaveg við hið nýja hverfi með þeim hætti sem sýnt er á meðfylgjandi skýringarmynd, sbr. fskj. 1.

II. Áhrif uppbyggingar á útsýni frá Klettakór

11 Klettakór 1a-1c er botnlangi sem stendur uppi á hæð við enda Kambavegar. Við götuna er opið svæði sem hefur hingað til verið skilgreint sem slíkt. Umhverfis húsin er fjölskylduvænt og rólegt hverfi auk þess sem íbúar götunnar njóta fallegs útsýnis allan fjallahringinn og út að Elliðavatni. Af fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er ljóst að uppbygging nýrra húsa í miklu návígi við Klettakór mun koma til með að skerða allt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

útsýni sem íbúar á 1. og 2. hæð njóta í dag og verulega það útsýni sem íbúar á 3. hæð njóta.

12 Húsin við Klettakór 1a-1c voru fullbyggð árið 2007 en á þeim tíma voru íbúðirnar seldar sem útsýnisíbúðir, sbr. fskj. 2. Auk þess lagði Kópavogsbær mikla áherslu á útsýni á þessu svæði og var hverfið, sem þá var í uppbyggingu, auglýst sem mikið útsýnissvæði, sbr. fskj. 3.

13 Miðað við nýjustu tillögu að deiliskipulagi svæðisins munu íbúðir rísa steinsnar frá húsunum þremur sem standa við Klettakór 1a-1c með þeim afleiðingum að útsýni frá þeim íbúðum skerðist að mestu leyti. Á fyrstu og annarri hæð húsanna hverfur allt útsýni og útsýni frá 3. hæð skerðist mikið. Umbjóðendur mínir telja að með þessu bresti þær forsendur sem fyrir lágu þegar íbúðirnar voru seldar á sínum tíma. Ljóst er að hið nýja hverfi verður einnig auglýst sem útsýnissvæði en á kostnað umjóðenda minna enda færist nú allt útsýni sem umbjóðendur mínir hafa í dag yfir til hinna nýju íbúða. Umbjóðendur mínir byggðu sjálfir fasteignakaup sín á þessu útsýni og greiddu fyrir í samræmi við það.

14 Með þessu verður gríðarleg skerðing á verðgildi fasteigna umbjóðenda minna og þeim lífsgæðum sem falist hafa í því að njóta þessa útsýnis frá þeirra heimilum. Hin nýju raðhús sem sýnd eru á deiliskipulagstillögunni eru teiknuð eins nálægt húsunum við Klettakór og mögulegt er. Afleiðingin er sú að við íbúðum Klettakórs blasir þá einungis múrveggur hinna nýju húsa og allt útsýni hverfur. Umbjóðendur mínir hafa sjálfir framkvæmt mælingar miðað við þær fjarlægðir og hæð húsa sem kveðið er á um í deiliskipulagstillögunni, sbr. fskj. 4. Þar sést greinilega hvernig útsýnisskerðing verður á sumum stöðum algjör. Jafnframt má gera ráð fyrir að skerðing á birtuskilyrðum verði töluverð bæði fyrir umbjóðendur mína og íbúa hinna nýju fasteigna enda liggja hin nýju hús einungis um 16 m frá fasteignum umbjóðenda minna.

15 Í grein 7.2.2 í gildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar er að finna umfjöllun um rammaákvæði aðalskipulagsins. Þar kemur m.a. fram:

> Komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

16 Samkvæmt b-lið greinar 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita taka meðal annars tillit til sólarhæðar og skuggavarps. Þá er tekið fram í gr. 5.5.4 í reglugerðinni að heimilt sé að nota skýringaruppdrætti, meðal annars skuggavarpsteikningar, til að sýna áhrif af og dæmi um útfærslu deiliskipulags.

17 Með vísan til framangreinds óska umbjóðendur mínir eftir því að gerðar verði skýringarmyndir sem sýni áhrif hinnar nýju byggðar á þær fasteignir sem fyrir eru, þ.á m. Klettakór, eða þær afhentar umbjóðendum mínum séu þær nú þegar fyrir hendi.

18 Umbjóðendur mínir telja að til að milda áhrif útsýnisskerðingarinnar sé nauðsynlegt að fjarlægja þá húsaröð sem stendur næst Klettakór og hugsanlega lækka húsaraðir sem standa fjær.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

III. Skylda sveitarfélaga til að meta áhrif deiliskipulags

19 Í grein 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er fjallað um umhverfismat deiliskipulags. Í 1. mgr. kemur fram að við gerð deiliskipulags skuli meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Samkvæmt 2. mgr. greinar 5.4.1 skal áætla áhrif af t.d. umferð og hávaða. Gera skal grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins, sbr. 3. mgr. greinar 5.4.1. Ef í ljós kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir eða starfsemi geti haft neikvæð áhrif á umhverfið skal gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert, sbr. 4. mgr. greinar 5.4.1.

20 Umbjóðendur mínir telja ljóst að mikið skorti upp á mat á áhrifum deiliskipulagstillögunnar á nærliggjandi hverfi í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Óásættanlegt sé að gengið verði svo langt í skerðingum á útsýni og birtuskilyrðum hvað varðar fasteignir umbjóðenda minna. Auk þess sé öryggi íbúa og friðsæld raskað með afar íþyngjandi hætti með aukinni umferð um Kambaveg og legu vegarins meðfram fasteignum þeirra. Umbjóðendur mínir telja að með þessu verði þau fyrir umtalsvert meiri áhrifum vegna hins nýja hverfis en aðrir íbúar í nágreninu. Þau fara þess á leit að deiliskipulagstillagan verði endurskoðuð með hliðsjón af framangreindum athugasemdum. Jafnframt óska umbjóðendur mínir eftir því að framkvæmdar verði nauðsynlegar mælingar á umferðaröryggi, hljóð- og ljósmengun, útsýnisskerðingu og skuggamyndun svo tryggja megi að hið nýja deiliskipulag sé að öllu leyti í samræmi við lög og reglugerðir. Umbjóðendur mínir telja nauðsynlegt að tekið verði aukið tillit til samspils eldri og nýrri byggðar í hönnun og útfærslu. Þessa aðlögun verði að vinna í sátt og samlyndi við núverandi íbúa líkt og Kópavogsbær sjálfur hefur lagt áherslu á í kynningarefni vegna uppbyggingar á Vatnsendahvarfi.

---

21 Umbjóðendur mínir hafa fylgst vel með framvindu mála og lögðu fyrst fram ábendingar til skipulagsdeildar, vegna breytinganna, 25. maí 2021. Hins vegar virðist ekkert tillit hafa verið tekið til þeirra. Samkvæmt d-lið 1. gr. skipulagslaga er eitt af markmiðum laganna að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Í grein 5.2.1 í skipulagsreglugerð kemur fram að við gerð deiliskipulags skuli eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skuli gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Ljóst er að þetta markmið fer fyrir lítið ef bæjaryfirvöld taka ábendingar íbúa um íþyngjandi áhrif skipulagsbreytinga ekki til alvarlegrar skoðunar.

22 Með vísan til alls framangreinds óska umbjóðendur mínir eftir fundi með skipulagsdeild Kópavogsbæjar til að ræða nánar áhrif breytts deiliskipulags á fasteignirnar að Klettakór 1a-1c. Umbjóðendur mínir óska einnig eftir afriti af öllum skýrslum eða öðrum gögnum sem bæjaryfirvöld hafa unnið samhliða tillögu að nýju deiliskipulagi sem sýna fram á áhrif breytinganna á fasteignir við Klettakór, t.d. hvað varðar umferðarhávaða, umferðaröryggi, tölfræði yfir aukna umferð um Kambaveg og líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á útsýni og skuggavarp.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

23 Verði athugasemdir umbjóðenda minna ekki teknar til greina og engar breytingar gerðar á þeirri deiliskipulagstillögu sem nú liggur fyrir hvað varðar svæðið í kringum Klettakór 1a-1c er þess óskað að sú niðurstaða verði rökstudd með hliðsjón af grein 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Þar á meðal 4. mgr. ákvæðisins þar sem fram kemur að yfirvöldum beri að rökstyðja ef breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulagstillögu þrátt fyrir að framkvæmd geti haft neikvæð áhrif á umhverfi sitt.

Virðingarfyllst,
f.h. íbúa Klettakórs,

Áslaug Benediktsdóttir lögmaður.

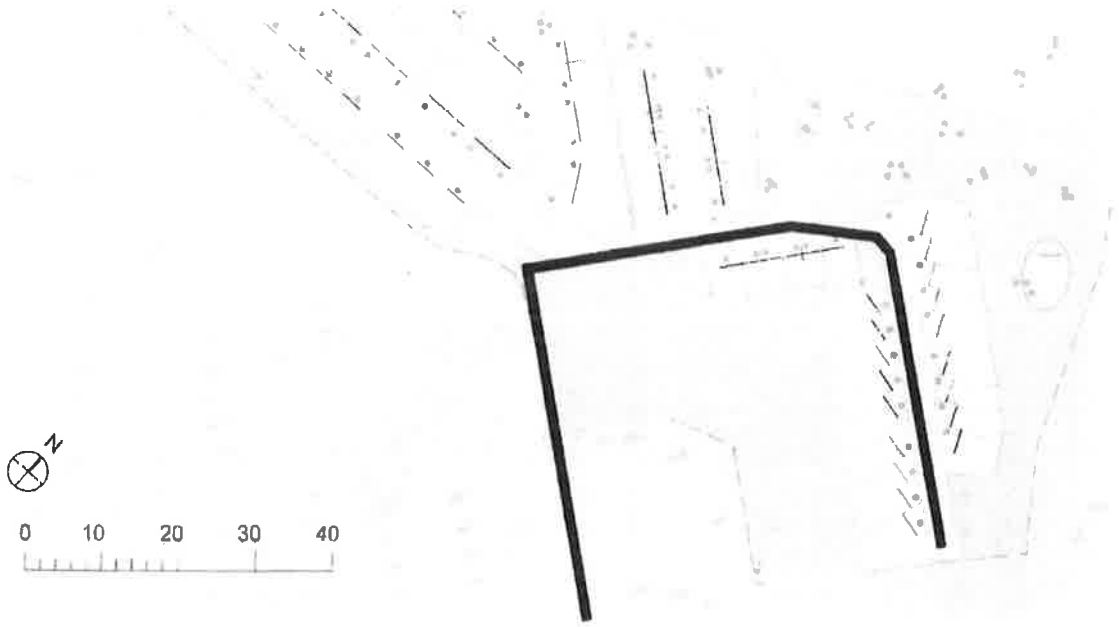
Meðfylgjandi skjöl:

1. Tillaga að breyttri legu Kambavegar.
2. Fasteignaauglýsing vegna íbúða við Klettakór frá 2006.
3. Fréttir um Kórahverfið frá 2003.
4. Myndir og mælingar sem sýna útsýnisskerðingu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal nr. 1

Tillaga að breytingu á legu Kambavegar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fylgiskjal nr. 2

HÚSIÐ
FASTEIGNASALA
- heilshugar um þinn hag -

SMÁRINN
FASTEIGNASALA
- heilshugar um þinn hag -

TIL SÖLU ÍBÚÐIR Í BYGGINGU við Klettakór 1 í Kópavogi



Um er að ræða þrjú hús sem í eru 19 íbúðir alls. 3ja og 4ra herbergja íbúðir með og án stæði í bílskýli frá 105,1 fm til 177,7 fm. Verð frá 24,5 – 46,5 milljónum.



Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026

Glæsilegar íbúðir í sérflokki efst í Kórahverfinu í Kópavogi. Stórkostlegt útsýni yfir Elliðavatnið, Heiðmörkina og Bláfjöllin.
Stutt í góðar gönguleiðir og útivist, sport s.s veiði og hestamennsku. Stórar svalir fylgja íbúðum á efri hæðum en sérafnotaréttur á 1.hæð þar sem hægt er að setja upp skjólveggi.
Íbúðum er skilað samkvæmt skilalýsingu byggingaraðila, fullbúnum án gólfefna en með flísalögðum baðherbergis- og þvottahúsgólfum, vönduðum innréttingum og tækjum.

Skilalýsing:

Innréttingar verða spónlagðar og geta kaupendur valið um þrjár viðartegundir. Í eldhúsi verður keramik helluborð með fjórum hellum, blástursofn, og gufugleypir með kolasíu. Tækin verða með bustaðri stáláferð. Sjónvarpsloftnets- og símatenglar eru frágengnir í stofu og svefnherbergjum. Tengikassi fyrir stjörnutengingar síma-, tölvu-, breiðbands- og ljósleiðaratengingar. Útveggir húsanna verða úr forsteyptum einingum en burðarkerfi verður frágengin skv.teikningu arkitekta, stígar verða að hluta malbikaðir og að hluta hellulagðir. Snjóbræðslukerfi er við aðalanddyri húsanna. Leiksvæði er lagt gúmmíhellum og komið fyrir leiktækjum skv.teikningu arkitekta. Bílastæði verða malbikuð og afmörkuð með máluðum línum. Grasflatir verða þökulagðar. Íbúðunum fylgir sérafnotaréttur af hluta lóðar. Íbúðirnar afhendast í desember 2006.

Klettakór	1	101	203	105,1	3	NÝB	24.500.000
Klettakór	1	102	203	108,2	3	NÝB	24.500.000
Klettakór	1	103	203	105,1	3	NÝB	24.500.000
Klettakór	1	104	203	105,1	3	NÝB	24.500.000
Klettakór	1	104	203	108,2	3	NÝB	26.000.000
Klettakór	1	201	203	177,7	4	NÝB	44.500.000
Klettakór	1	201	203	105,1	3	NÝB	26.000.000
Klettakór	1	201	203	174,9	4	NÝB	43.000.000
Klettakór	1	202	203	177,7	4	NÝB	44.000.000
Klettakór	1	202	203	105,1	3	NÝB	26.000.000
Klettakór	1	202	203	174,2	4	NÝB	43.000.000
Klettakór	1	203	203	175,5	4	NÝB	43.000.000
Klettakór	1	203	203	177,7	4	NÝB	44.500.000
Klettakór	1	204	203	175,5	4	NÝB	43.000.000
Klettakór	1	301	203	177,7	3	NÝB	44.500.000
Klettakór	1	301	203	177,7	4	NÝB	46.000.000
Klettakór	1	302	203	177,7	4	NÝB	44.500.000

Nánari upplýsingar hjá sölumönnum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal nr. 3

5. ágúst 2003 | Fasteignablað | 1314 orð | 3 myndir

Ný byggð á Hörðuvöllum í Kópavogi

Í haust er gert ráð fyrir að úthlutun hefjist á lóðum á Hörðuvöllum í Kópavogi, en deiliskipulag hverfisins hefur þegar verið samþykkt hjá skipulagsnefnd bæjarins og hjá bæjarráði og bæjarstórn. Smári Smárason arkitekt segir hér Guðrúnu Guðlaugsdóttur frá skipulagi hverfisins, landinu sem það verður reist á og fleiru.



Uppdráttur af byggingarsvæðinu á Hörðuvöllum með götunöfnum.



[Smellið til að sjá stærri mynd]

Hjá skipulagsnefnd Kópavogs, bæjarráði og bæjarstjórn var nýlega samþykkt endanlegt deiliskiplag að nýrri 2.800 manna byggð í 1.064 íbúðum á Hörðuvöllum, á svæði sem er um 70 hektarar að flatarmáli að meðtöldu íþróttasvæði sem er um 8 hektarar. Í fjölbýlum, sérbýlum og sambýlum verða 904 nýjar íbúðir en 160 þjónustuíbúðir. Gert er ráð fyrir þremur íbúum í almennum íbúðum en 1,5 íbúum í þjónustuíbúðunum. Gert er ráð fyrir um 17 íbúðum á hvern hektara. Þetta atriði er misjafnt eftir landslagi m.a. Í nágrenni við Elliðavatn er t.d. gert ráð fyrir 6 íbúðum á hektara, en í Salahverfinu eru 22 íbúðir á hverjum hektara. Verð lóðanna fer eftir rúmtaki þeirra og sérstakri gjaldskrá sem bæjarráð samþykkir hverju sinni.

"Gert er ráð fyrir að úthlutun lóða á þessu nýja byggingarsvæði hefjist í haust," sagði Smári Smárason arktitekt sem skipulagt hefur þetta svæði fyrir Kópavogsbæ.

"Þessi fyrirhugaða íbúðarbyggð á Hörðuvöllum hefur verið í bígerð allt frá því um 1980. Þá kom fyrst fram í aðalskipulagi að þarna væri ráðgert framtíðarbyggingarsvæði Kópavogs.

Hörðuvellir eru gamalt nafn. Suðvestan við þá taka við Kjóavellir, flata landið fyrir neðan hesthúsabyggðina, Hörðuvellir eru svæðið sem er á milli Rjúpnahæðarinnar og Vatnsendahlíðarinnar.

Þetta er mjög gott byggingasvæði sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð á. Þessi byggð telst ekki vera hluti af Vatnsendabyggð heldur miklu frekar framhald Salabyggðar. Það er öðruvísi byggðamunstur þarna heldur en þeirri sem er næst vatni.

Hörðuvellir eru gott byggingarland

Það hefur verið meginhugsun hjá okkur að reyna að létta á byggðinni næst Elliðavatni, vera þar með lágreistari byggð, en auka byggingamagn á Hörðuvöllum. Þar verða háreistari hús og þéttari byggð en samt sem áður ekki eins þétt byggð og meðaltal byggðar er á höfuðborgarsvæðinu yfirleitt.
Á Hörðuvöllum eru móar og melar. Búið er að gera "stikkprufur" um jarðvegsþykkt og fleira og þær hafa komið mjög vel út. Þarna, er má segja, óskadýpt niður á fast, ekki mýri og ekki þarf að sprengja mikið að því er virðist.

Mikill áhugi virðist vera á byggingarlóðum þarna eins og á Vatnsendasvæðinu. Í skipulagningunni drógum við fjölbýlishúsin hæfilega langt frá vatni en þó þannig að fallegt útsýni sé frá þeim.

Nöfn á götum samsett með kór sem seinni lið

Í miðri byggðinni á Hörðuvöllum er torg sem ber nafnið Baugakór en flest götunöfnin eru þarna kennd við kór, safngata hverfisins ber nafnið Kóravegur. Nefnd á vegum Kópavogsbæjar velur nöfn á götum og fleiru fyrir ný hverfi. Í henni eiga sæti valdir menn undir forystu Björns Þorsteinssonar, framkvæmdastjóra fræðslu- og menningarsviðs. Í Kópavogi hefur verið farin ótróðin slóð í nafngiftum í nýjum hverfum og það hefur reynst vel," segir Smári og sýnir blaðamanni um leið tölvumyndir af hinni fyrirhugðu byggð, þrívíddarmyndir sem hægt er að þræða á milli eins og ekið sé í bíl. Byggðin sýnist vera afar vel skipulögð, sjálfri sér næg en um leið fjölbreytt.
"Næsta ráðgerð byggð verður kennd við þing og hér heitir Þingmannaleið - milli Kórahverfis og Þingahverfis, sem verður á svokölluðu Suðursvæði" segir Smári ennfremur. "Oft hefur fólki fundist skorta miðju í ný hverfi en í Kórahverfi er slík miðja fyrir hendi, milli leikskólanna tveggja og í beinni línu við íþróttasvæðið verður hjarta gönguáss hverfisins. Hverfið er skipulagt þannig að það sé að mestu sjálfu sér nógt. Auk leikskólanna tveggja fyrrnefndu er þar heildstæður grunnskóli með góðri tengingu við íþróttasvæði og íþróttahús.

Þá er miðstöð fyrir verslun og þjónustu og aðstaða fyrir aldraða. Byggðin er blönduð sem fyrr sagði en tenging verður svo við Vatnsendabyggð og þar einnig er þjónustusvæði fyrir hendi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Lykillinn að vinsældum skipulags í Kópavogi er að hverfin byggjast tiltölulega hratt upp og innihalda allar þessar stofnanir. Hverfin byggjast upp á það stuttum tíma að þau eru orðin virk á þremur til fjórum árum, götur og göngugötur, leiksvæði og þjónustukjarnar. Engir lausir endar eru eftir furðu stuttan tíma.

Byggingarlóðunum á Norðursvæðinu var úthlutað að meðaltali á um 4,5 millj.kr. en þetta verður auðvitað að standa undir sér, greiða þarf yfirtöku, gatnaframkvæmdir og fleira.

Ekki er mikil byggð á Hörðuvöllum nú en Kópavogur þurfti að kaupa landið.

Á Norðursvæðinu var haft samráð við eigendur um að fella byggð sem fyrir var að hinu nýja skipulagi og slíkt hið sama er nú verið að vinna við á Hörðuvöllum, en það eru ekki margir íbúar þar miðað við Norðursvæðið.

Aukinn áhugi á að fara ótroðnar slóðir í gerð bygginga

Ég finn fyrir auknum áhuga hjá fólki að fara ótroðnar slóðir hvað gerð bygginga snertir. Byggingaskilmálar eru talsvert frjálsir, byggingareitir nokkuð stórir og ekki margar kvaðir á Norðursvæðinu yfirleitt. Þar var mænistefna gefin frjáls og svo verður einnig á Hörðuvöllum, þó má búast við í auknum mæli að gert verði ráð fyrir flötum þökum, ekki síst á fjölbýlishúsum sem eru þrjár hæðir eða meira. Flöt þök gefa t.d. möguleika á að hafa svalir m.a.þar sem hús eru byggð í halla. Góð reynsla er komin á slík þök.
Við sækjum aðallega fyrirmyndir í það sem við þekkjum, einkum hér í Kópavogi, við hönnun þessa hverfis en reynum að gera enn betur en áður. Einnig veljum við húsagerðir sem henta landinu hverju sinni. En líka þarna erum við að bregða út af venju, t.d. hvarð snertir fyrrnefnda hringgötu, þannig fær hverfið ákveðinn "karakter". Við erum með skipulagsskilmála þar sem við í grundvallaratriðum reyndum að staðsetja húsin þannig að ef þau eru fyrir ofan götu og snúa í suður þá gefum við leyfi fyrir lengri vegalengd heim að húsum. Almennt séð eru byggingaskilmálarnir sem fyrr sagði frekar rúmir.

Mikill áhugi á húsum á einni hæð

Ég hef fundið fyrir áhuga fólks á húsum á einni hæð, en þar sem lóðirnar eru í hæðóttu landslagi verður ekki hægt að verða við þeirri ósk alls staðar. Þó verða þó nokkuð margar götur þarna sem þetta verður hægt. Annars staðar henta t.d. pallahús betur.
Í hinni blönduðu byggð verða einbýlishús, tvíbýlishús, parhús, raðhús, hin svokölluðu keðjuhús (nokkuð sjálfstæð hús sem tengjast saman), fjórbýlishús, fjölbýlishús og háhýsi - við erum með alla "flóruna". Einnig vinnum við með gróðurinn og verðum með töluvert af svæðum þar sem við skipuleggjum gróðurinn á mjög markvissan hátt, notum hann t.d. sem skjólbelti gegn austanátt, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildrur þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun. Við setjum fram ábendingar um hvernig skal gera en ekki beint hvaða trjátegundir á að nota.

Sá háttur hefur verið hafður á að lóðarhafi megi greiða með 10% útborgun og afganginn á allt að þremur árum.

Stórkostlegt útsýni

Það sem er einkennandi fyrir þetta svæði er hið stórkostlega útsýni sem þar er. Annars vegar er fagurt útsýni úr hluta hverfisins að Bláfjöllum og að Elliðavatni, hins vegar er úr hæðinni að suðvestan stórkostlegt útsýni yfir Faxaflóa og allt að Snæfellsjökli. Lóðirnar eru í allt að 100 metra hæð en það hefur sýnt sig að gróður vex þarna vel en búast má við að þarna ríki aðeins harðari vetrur en gerist nær ströndinni og því meiri snjóalög. Á móti kemur að hafgolan nær stundum ekki þarna inn og því verður heitara þarna á sumrin en við ströndina, eins og gerist inn til landsins. Göturnar þarna verða 7 metrar sem eru breiðari götur en gerist og gengur til þess að auðveldara verði að moka þegar snjóasamt er.

Umferðaröryggi haft að leiðarljósi

Umferðaröryggi var haft að leiðarljósi við hönnun hverfisins og göngu- og reiðhjólastígar lagðir með það í huga að tengja innri svæði byggðarinnar við náttúruna og gönguleiðir, fyrir því er vel hugsað. Gönguleiðirnar sem liggja um deiliskipulagssvæðið eru hluti af stærra heildarskipulagi í Vatnsenda. Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vesturs í Vatnsendahvarfi. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir gönguleiðir og fleira. Opin svæði til leikja og útiveru tengjast stígum en ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er. Einnig var sérstaklega tekið fyrir öryggi barna á leið þeirra til og frá skóla. Undirgöng eru t.d. sett með tilliti til þessa yfir umferðarþungar götur.
Gert er ráð fyrir möguleika á heilsugæslu á þjónustusvæðinu í góðri tengingu við svæði þar sem íbúðir aldraðra verða. Þetta hverfi er nánast eins og lítill bær, "ein með öllu", ef svo má segja."

Landsaðgangur | hvar.is
AÐ RAFRÆNUM ÁSKRIFTUM

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

22. september 2003 | Fasteignablað | 1006 orð | 5 myndir

Fyrstu lóðirnar í Kórahverfi í Kópavogi til úthlutunar

Nú auglýsir Kópavogsbær byggingarrétt til úthlutunar í fyrsta áfanga Kórahverfis og er umsóknarfrestur til 1. október nk. **Magnús Sigurðsson** kynnti sér svæðið, en þar á að rísa blönduð byggð fjölbýlishúsa, raðhúsa og keðjuhúsa.



Horft til suðausturs yfir nýbyggingasvæðið. Frá hluta hverfisins er mikið útsýni að Bláfjöllum og að Elliðavatni og annars staðar frábært útsýni yfir Faxaflóa og allt að Snæfellsjökli.









[Smellið til að sjá stærri mynd]

HVERGI er meira byggt en í Kópavogi. Talsvert er síðan síðustu íbúðalóðunum í svonefndu Vatnsendahvarfi var úthlutað og nú stendur jarðvinna þar sem hæst. Mikil ásókn var í þessar lóðir og fengu færri en vildu en meginkostur þessa svæðis er gott útsýni yfir Elliðavatn.

En það er ekkert lát á uppbyggingunni og nú er framundan úthlutun á fyrstu lóðunum í nýju hverfi, Kórahverfi, sem rísa mun í framhaldi af Salahverfi. Gatnaheiti eru nokkuð nýstárleg, svona við fyrstu sýn, því að allar götur enda á "kór". Skýringin á þessum nöfnum er sú, að safngata hverfisins ber nafnið Kóravegur og göturnar út frá henni enda á kór. Í miðju Kórahverfi verður lögð hringlaga gata, Baugakór, sem verður hjarta hverfisins fullbyggðs.

Sem dæmi má nefna, að fjölbýlishúsin í fyrsta áfanga Kórahverfis munu standa við Hörðukór og einbýlishúsin við Kleifakór og Perlukór.

Þetta er því gert á sama hátt og í Salahverfi, en aðalgatan þar heitir Salavegur og götur út frá honum hafa heitið salir fyrir seinni lið.

Kórahverfi telst líka miklu frekar framhald byggðarinnar í Salahverfi en Vatnsendabyggðar og ef að líkum lætur verður uppbyggingin þar mikil og hröð, eins og verið hefur bæði í Salahverfi og Lindahverfi. Gera má ráð fyrir, að hverfið byggist upp á það stuttum tíma, að það verði orðið virkt á þremur til fjórum árum eins og sagt er á fasteignamáli. Þá verði komnar götur, leiksvæði og þjónustukjarnar.

Í Kórahverfi er gert ráð fyrir heildstæðum grunnskóla og tveimur leikskólum auk íþróttahúss og tveimur húsum undir verzlun og þjónustu.

Mikið útsýni

Byggðin í Kórahverfi mun að stærstum hluta standa á svæði á milli Rjúpnahæðar og Vatnsendahvarfs. Landið stendur hátt og því hallar til vesturs og suðurs. Það sem er einkennandi fyrir þetta svæði er mikið útsýni. Frá hluta hverfisins er fallegt útsýni að Bláfjöllum og að Elliðavatni og annars staðar frábært útsýni yfir Faxaflóa og allt að Snæfellsjökli.
Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindáttir og hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu mun sjálfsagt taka mið af því. Núna einkenna melar, móar og graslendi gróðurfar svæðisins og yfirleitt er ekki djúpt niður á fast.

Byggðin verður í yfir 100 metra hæð, en vegna landhallans er talsvert skjól fyrir norðanáttinni. Gróður ætti því að dafna allvel, einkum þegar húsin eru tekin að rísa og skapa enn meira skjól fyrir umhverfið. Landhallinn hefur líka áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna, en aðkoma að hverfinu verður frá Vatnsendavegi og fyrirhuguðum Arnarnesvegi.

Í fyrsta áfanga er úthlutað lóðum á um 15 hektara svæði. Lóðirnir eru fyrir alls 270 íbúðir, sem skiptast í 27 íbúðir í einbýlishúsum, tvær í parhúsum, 72 í klasahúsum, 25 íbúðir í raðhúsum og 144 íbúðir í fjölbýlishúsum. Í klasahúsunum verða þrjár íbúðir í hverri einingu og einingarnar 3-5 í samhangandi byggingu. Þessar íbúðir verða allar með sérinngangi.

Íbúðirnar skiptast þannig eftir götum: Við Hörðukór 1, 3 og 5 eiga að rísa 10, 12 og 14 hæða fjölbýlishús með 40, 48 og 56 íbúðum eða alls 144 íbúðir. Hluti bílastæða verður í bílastæðakjallara.

Við Perlukór, Klappakór og Klettakór eiga að rísa 2ja hæða klasahús með 72 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu við húsin.

Ennfremur verður úthlutað 12 lóðum fyrir 2ja hæða raðhús (keðjuhús) við Goðakór og 13 lóðum fyrir sams konar hús við Hamrakór. Hámarks flatarmál má vera 264 ferm., þar með talin bílgeymsla, sem skal vera innbyggð.

Þá má ekki gleyma einbýlishúsalóðunum en um er að ræða 27 lóðir fyrir 1-2 hæða einbýlishús við Kleifakór og við Perlukór. Stærð lóða er 800-900 ferm. og gert ráð fyrir, að grunnflötur bygginga verði 190-220 ferm. Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á lóð, innbyggðri inn í húsið eða stakstæðri en þetta fer eftir staðsetningu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Opnir skilmálar og sveigjanleiki

"Nokkur einbýlishúsanna, sérstaklega þau við Perlukór, geta staðið á einni hæð, en þar sem þetta er í landhalla, þá verður mest um hús á tveimur hæðum," segja þeir Smári Smárason arkitekt og Andri H. Sigurjónsson landslagsarkitekt, en Smári er aðal hönnuður skipulagsins fyrir Kórahverfi í samstarfi við Andra.
"Skilmálar eru frekar opnir og litlar kvaðir. Það er sveigjanleikinn sem gildir. Menn ráða t. d. sjálfir þakgerðinni." Að sögn þeirra félaga er Kórahverfi skipulagt þannig, að það verði sjálfu sér nógt, en auk tveggja leikskóla verður þar heildstæður grunnskóli með góðri tengingu við íþróttasvæði og íþróttahús. Einnig verður miðstöð fyrir verzlun og þjónustu og aðstaða fyrir aldraða.

Byggðin verður hárelstari og þéttari en byggðin næst Elliðavatni og yfirbragð hennar líkt og í Salahverfi. Þess er samt gætt að hafa töluvert af opnum svæðum. "Við skipuleggjum gróðurinn á mjög markvissan hátt," segja þeir félagar. "Við notum hann t. d. sem skjólbelti gegn austanátt, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildrur, þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun.

Götur verða allt að 7 metra breiðar, sem eru breiðari götur en gengur og gerist. Þetta er gert til þess að auðveldara verði að moka, þegar snjóasamt er á veturna.

Göngu- og reiðhjólastígar eru áberandi og tengja hverfið eldri bæjarhlutum og auðvelda aðgengi að útivistarsvæðum í Heiðmörk og við Elliðavatn.

Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast til ýmiss konar útiveru.

Einnig er hugsað fyrir öryggi barna á leið þeirra til og frá skóla. Undirgöng verða t.d. sett við umferðarþungar götur. Á þjónustusvæðinu í miðju hverfisins er gert ráð fyrir möguleika á heilsugæzlu í góðri tengingu við svæði, sem er ætlað íbúðum aldraðra.

Gera ráð fyrir mikilli ásókn

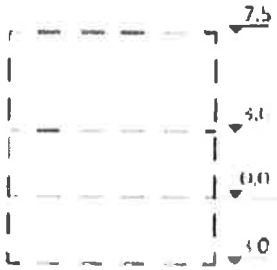
Framundan er gatnagerð í fyrsta áfanga Kórahverfisins, en gert er ráð fyrir, að lóðirnar verði byggingarhæfar næsta sumar. Lítil sem engin byggð var fyrir á þessu svæði, en Kópavogsbær þurfti að kaupa landið. Gatnagerðargjöld fyrir sérbýlislóðirnar verða um 4,6 millj. kr. fyrir 700 rúmmetra hús og getur lóðarhafi greitt 10% útborgun og afganginn á allt að þremur árum.
"Við eigum von á mikilli ásókn í lóðir í þessum fyrsta áfanga Kórahverfis," segja þeir félagar, Smári Smárason arkitekt og Andri H. Sigurjónsson landslagsarkitekt, að lokum. "Margir hafa fylgzt með framgangi undirbúningsvinnunnar og sent okkur fyrirspurnir, en lóðaumsóknum skal skilað eigi síðar en kl 15.00 miðvikudaginn 1. október nk."

Landsaðgangur | hvar.is
AÐ RAFRÆNUM ÁSKRIFTUM

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal nr. 4

Hæð á húsum fyrir aftarn Klettakór 7,5m í ca 16m fjarlægð á milli. (bls. 42 í deiliskipulagi)



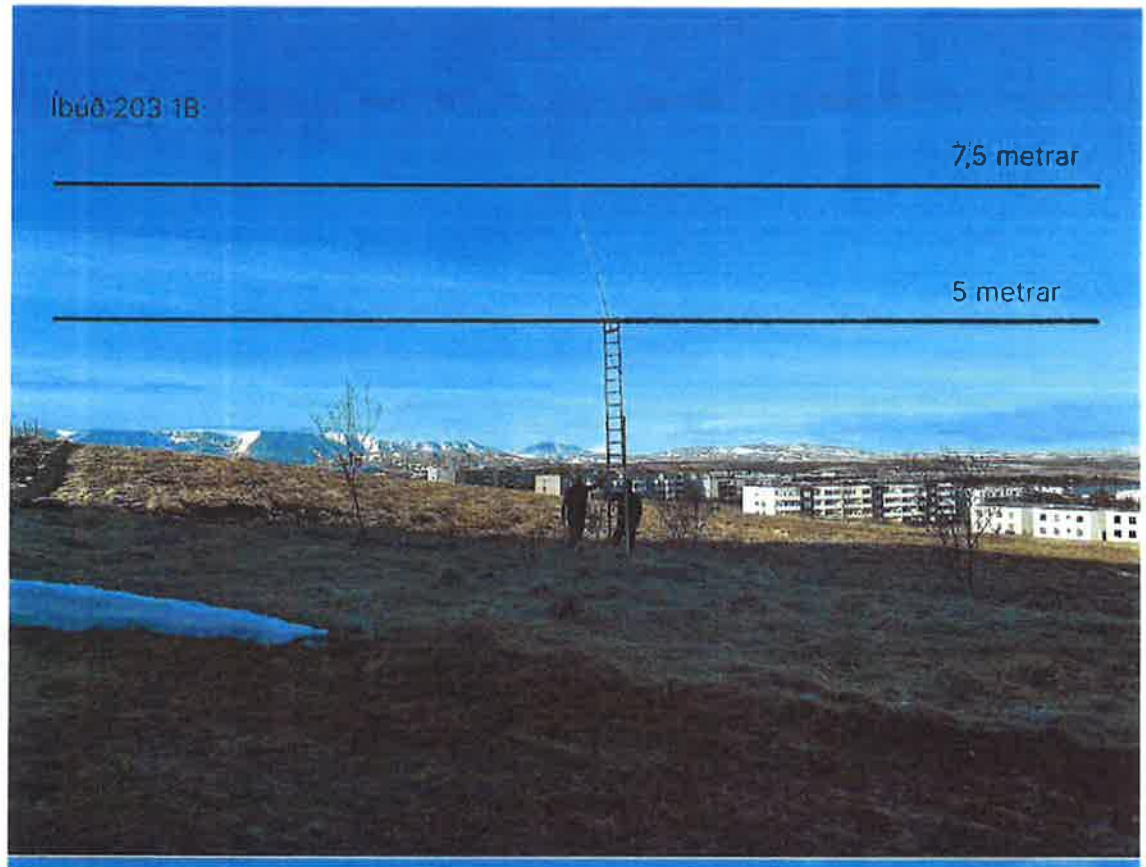
R2

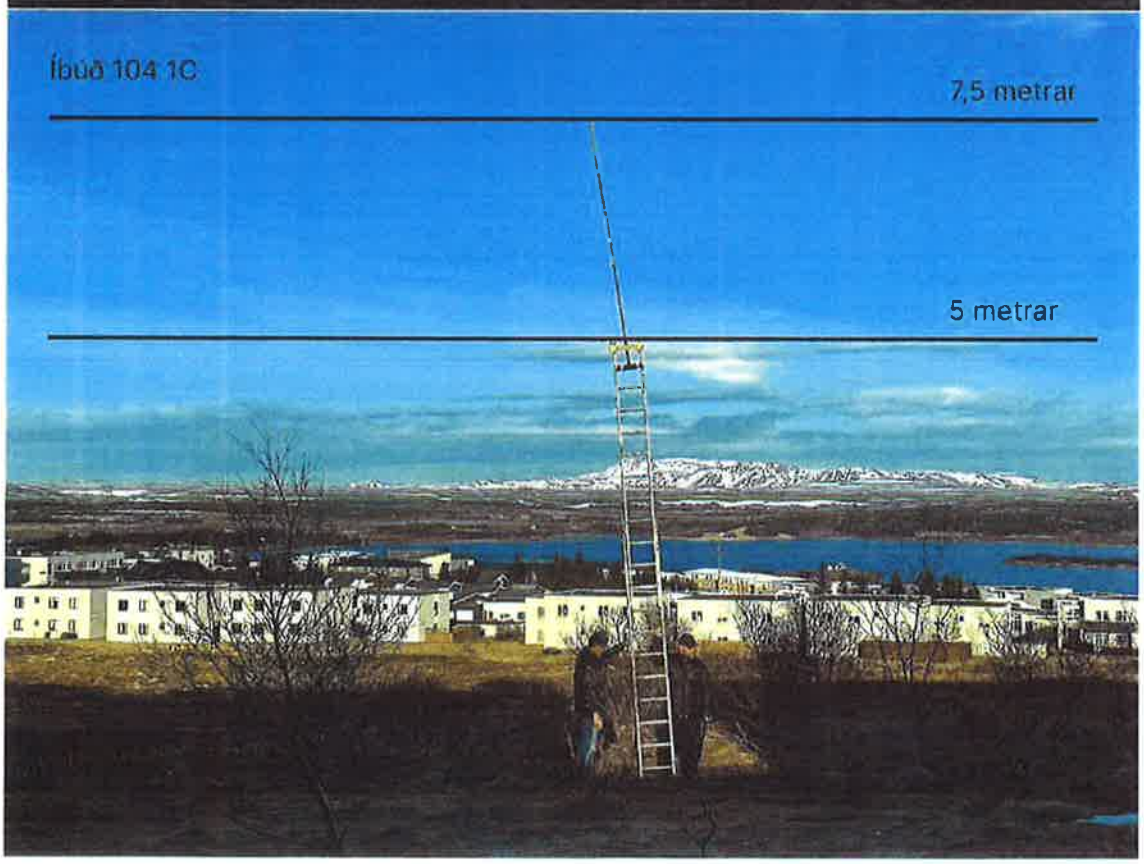
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



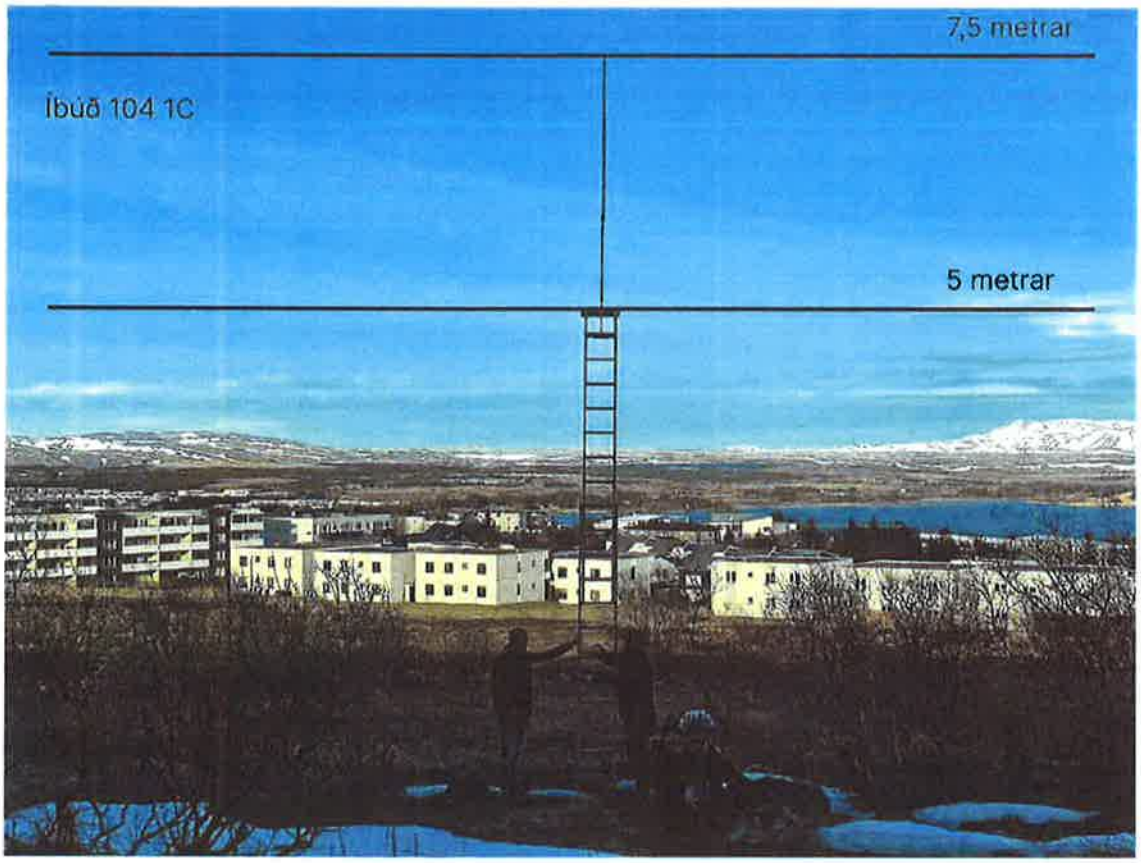


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026