Vatnsendahvarf tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð – tillaga til forkynningar

11.02.2022

ARKÞING | Nordic

GÖGN

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðabæjar 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 _____ 2022.

_____

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags.

XX.XX.2022

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR 2
1 Inngangur 6
1.1 Almennt 6
1.2 Skipulagsgögn 6
1.3 Markmið skipulagsgerðar 6
2 Forsendur 8
2.1 Viðfangsefni og markmið 8
2.2 Staðhættir og umhverfi 8
2.3 Jarðfræði 8
2.4 Veðurfar 9
2.5 Fuglalíf og gróðurfar 9
2.6 Menningarminjar 11
2.7 Veitur og lagnir 11
2.8 Aðkoma og gatnakerfi 12
2.9 Hljóðvist 12
2.10 Heimsmarkmið 12
3 Tengsl við aðrar áætlanir 14
3.1 Aðalskipulag 14
3.2 Deiliskipulag 16
4 Skilmálar 17
4.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð 17
4.1.1 Hönnun og uppdrættir 17
4.1.2 Mæli- og hæðarblöð 17
4.1.3 Byggingarreitir 17
4.2 Viðmið við hönnun og frágang húsa og lóða 18
4.3 Frágangur lóða og skjólveggir 18
4.4 Byggingaráform og áfangaskipting 19
4.5 Yfirbragð byggðar 21
4.6 Hljóðvist 29
4.7 Umferð, götur og stígar 29
4.8 Kennisnið gatna 30
4.9 Opin svæði til sameiginlegra nota, leiksvæði og hundagerði 31
4.10 Gróður 32
4.11 Minjar 32
4.12 Bílageymslur og bílastæði 33
4.13 Sérnotareitur, skjólveggir og girðingar 33
4.14 Sorp 34
4.15 Lagnir 34
4.16 Grenndargámar 34
4.17 Svalir og svalargangar 34
4.18 Þaksvalir 34
4.19 Gervihnattadiskar og fjarskiptamöstur 34
4.20 Spennistöðvar 35
4.21 Ofanvatn 35

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5 Sérákvæði:.....36
5.1 E-1, einbýli 2 hæðir, felld að landi..... 36
5.1.1 Hönnun húsa og lóða 36
5.1.2 Byggingarreitir..... 37
5.1.3 Nýtingarhlutfall lóða 37
5.1.4 Hæðir húsa 37
5.1.5 Þakfom og yfirborðsefni..... 37
5.1.6 Bílastæði og bílskúrar..... 37
5.1.7 Smáhýsi á lóð 38
5.2 E-2, einbýli 2 hæðir og kjallari..... 38
5.2.1 Hönnun húsa og lóða 38
5.2.2 Byggingarreitir..... 38
5.2.3 Nýtingarhlutfall lóða 38
5.2.4 Hæðir húsa 39
5.2.5 Þakfom og yfirborðsefni..... 39
5.2.6 Bílastæði og bílskúrar..... 39
5.2.7 Smáhýsi á lóð 39
5.3 P1, parhús 2 hæðir og kjallari 39
5.3.1 Hönnun húsa og lóða 39
5.3.2 Byggingarreitir..... 40
5.3.3 Nýtingarhlutfall lóða 40
5.3.4 Hæðir húsa 40
5.3.5 Þakfom og yfirborðsefni..... 40
5.3.6 Bílastæði og bílskúrar..... 40
5.3.7 Smáhýsi á lóð 41
5.4 R-1, raðhús 2 hæðir, felld að landi 41
5.4.1 Hönnun húsa og lóða 41
5.4.2 Byggingarreitir..... 41
5.4.3 Nýtingarhlutfall lóða 41
5.4.4 Hæðir húsa 42
5.4.5 Þakfom og yfirborðsefni..... 42
5.4.6 Bílastæði og bílskúrar..... 42
5.4.7 Smáhýsi á lóð 42
5.5 R-2, raðhús 2 hæðir og kjallari 42
5.5.1 Hönnun húsa og lóða 42
5.5.2 Byggingarreitir..... 43
5.5.3 Nýtingarhlutfall lóða 43
5.5.4 Hæðir húsa 43
5.5.5 Þakfom og yfirborðsefni..... 43
5.5.6 Bílageymslur og bílskúrar 43
5.5.7 Smáhýsi á lóð 43
5.6 F-1 fjölbýlishús, klasabyggð – 2-3 hæðir ásamt kjallara... 44
5.6.1 Hönnun húsa og lóða 44
5.6.2 Byggingarreitir..... 45
5.6.3 Nýtingarhlutfall lóða 45
5.6.4 Hæðir húsa 45

GÖGN TIL FÖRKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.6.5 Þakfom og yfirborðsefni 45
5.6.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða 45
5.6.7 Sorpgeymslur 46
5.6.8 Sérnotareitir 46
5.6.9 Smáhýsi á lóð 46
5.7 F-2 fjölbýlishús 2-3 hæðir 46
5.7.1 Hönnun húsa og lóða 46
5.7.2 Byggingarreitir 47
5.7.3 Nýtingarhlutfall lóða 47
5.7.4 Hæðir húsa 47
5.7.5 Þakfom og yfirborðsefni 47
5.7.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða 48
5.7.7 Sorpgeymslur 48
5.7.8 Sérnotareitir 48
5.7.9 Smáhýsi á lóð 48
5.8 Verslun og þjónusta 48
5.9 Leikskóli 49
6 Skilmálatafla 51
7 Umhverfisskýrsla 52

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1 Inngangur

1.1 Almennt

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 var samþykkt af bæjarstjórn í september 2021. Nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf er í samræmi við Aðalskipulags Kópavogs. Í upphafi skipulagsvinnunnar var gerð skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfs sem var auglýst í apríl 2021.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri íbúðabyggð ásamt samfélagsþjónustu og verslun og þjónustu sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Kópavogs.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:2000, með deiliskipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti og í greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.3 Markmið skipulagsgerðar

Megináhersla er lögð á að skilgreina byggingarreiti og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Lagður er grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan lóðarinnar. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi sem m.a. kemur til móts við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafrænna samskipta.

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, einbýlishús, parhús og raðhús ásamt klasabyggingum og minni fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum auk kjallara. Alls er gert ráð fyrir um 500 íbúðareiningum á svæðinu.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2 Forsendur

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.

Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi og fellur uppbyggingin að markmiðum um fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta.

Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega 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%.

2.2 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið er um 29 ha og liggur að mörkum Reykjavíkur, Kórahverfis og Hvörfum í Vatnsenda. Vatnendahvarfið liggur hæst 148 m.y.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er að mestu aflíðandi og nær óbyggt, utan fjarskiptamastra og tilheyrandi mannvirkja m.a. gamla útvarpsstöðin.

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. skóla og leikskóla.

2.3 Jarðfræði

Vatnsendahvarf er ávöl hæð í um 140 m hæð vestan við Elliðavatn. Hæðin er aflöng með stefnu SSV-NNA. Berggrunnurinn í Vatnsendahvarfi er grágrýti líkt og víðar á höfuðborgarsvæðinu sem er myndað fyrir síðasta jökulskeið fyrir um 100.000 – 200.000 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 hesthúsinum í Víðidal. Skammt þar frá við Skyggni er borhola með grágrýti niður á 272 m dýpi. Það er því greinilegt að berglagastaflinn er frekar óreglulegur á þessu svæði (*heimild: Línuhönnunn verkfræðistofa mars 2003, Jarðkönnun og lauslega athugun á sprungum*)

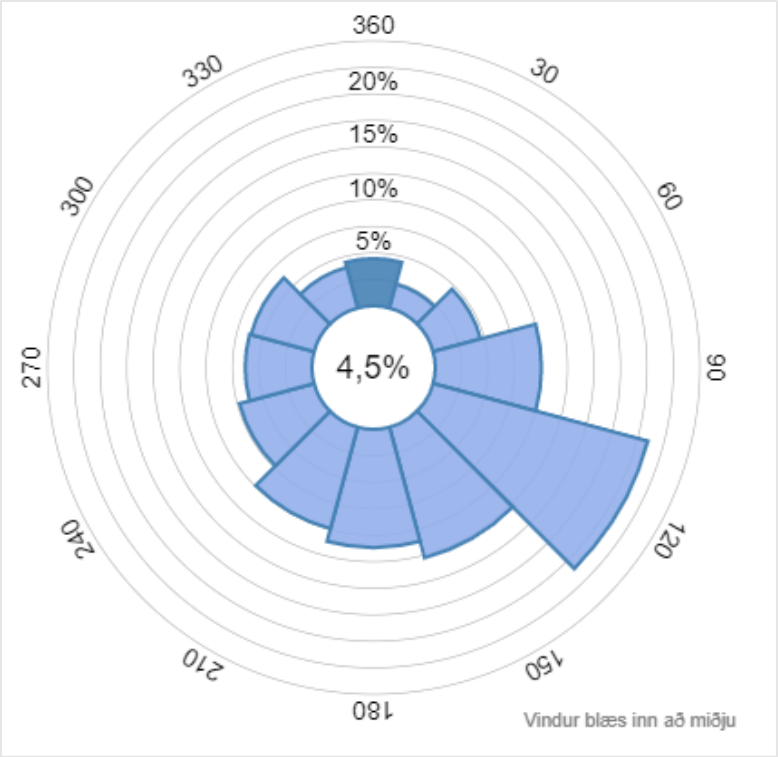
GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Unnin verður jarðtæknikönnun fyrir svæðið og fjallað um niðurstöður hennar hér.

2.4 Veðurfar

Skipulagssvæðið er mjög berskjaldað fyrir veðri og vindum þar sem það er staðsett í mikilli hæð yfir sjávarmáli eða 148 m.y.s. Ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar áttir eins og sjá má á meðfylgjandi vindrós.



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

2.5 Fuglalíf og gróðurfar

Unnin var úttekt á fuglalífi og gróðurfari á Vatnsendahæð *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar* 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 mest verði

GÖGN TIL FORV

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

eftirsjá af blátoppu sem er á válista Náttúrufræðistofnunar Íslands yfir tegundir í yfirvofandi hættu. 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 grastegund á válista. Mynd og heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar".

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

GÖGN ÚR

Skjal sótt af '000000000' dags: 23.10 2026

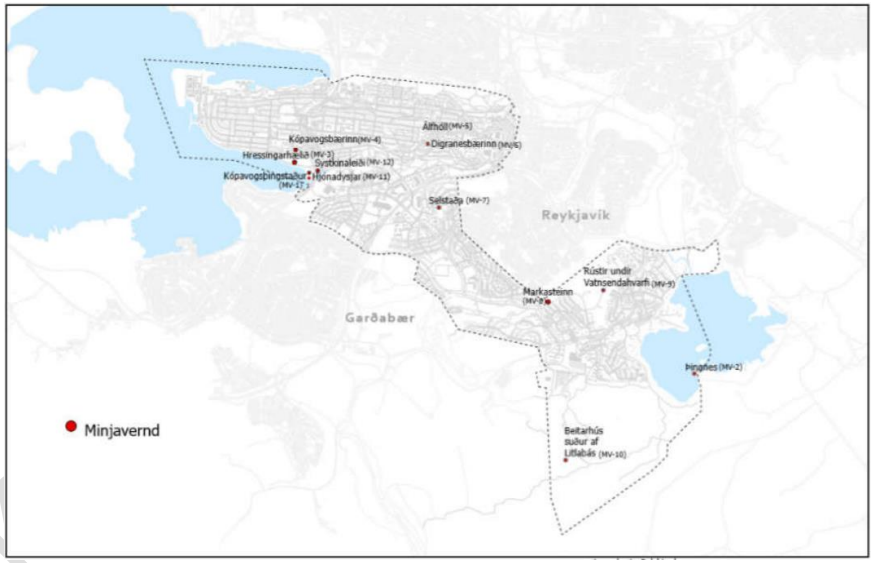
2.6 Menningarminjar

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.

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

Áætlanir eru um að varðveita atvinnusögu fjarskipta ásamt því að koma fyrir útsýnissvæði þar sem stöðvarhúsið stóð áður.

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

2.7 Veitur og lagnir

Engar meginlagnir fráveitu eða vatnveitu liggja um svæðið. Háspennustrengur, spenna 11000, liggur milli núverandi bygginga sbr. mynd.

GÖGN TIL FORK

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Veitu og lagnakerfi. Mynd Kortavefur Kópavogs, map.is/kopavogur.

2.8 Aðkoma og gatnakerfi

Akstursaðkoma að svæðinu í dag er um Útvarpsstöðvarveg frá Reykjavík og upp á Vatnsendahæð þar sem Útvarpsstöðin er staðsett. Tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, um Kambaveg og Turnahvarf. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs mun þriðji áfangi Arnarnesvegar liggja norðan við svæðið og er ráðgert að vegtenging verði frá Vatnsendavegi inn á Arnarnesveg.

2.9 Hljóðvist

Samhliða vinnu við gerð deiliskipulags þriðja áfanga Arnarnesvegar var unnin hljóðvistargreining af verkfræðistofunni EFLU.

Drög að hljóðvistargreiningu í vinnslu. Heimild: EFLA.

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 eiga við gerð þessa skipulags eru:

- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum
- 15. Líf á landi

GÖGN TIL FÓRNAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

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 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."

Gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðasvæðis á Vatnsendahvarfi. Með uppbyggingu á Vatnsendahvarfi er gert ráð fyrir að þéttleiki í Vatnsenda aukist úr 6,2 íbúðum/ha árið 2019 í 9,1 íbúð/ha árið 2040. Gert er ráð fyrir þessum aukna þéttleika á tveimur uppbyggingarsvæðum Íb-6 (Vatnsendahæð) og Íb-7 (Vatnsendahlíð). Á Íb-6 er lögð áhersla á blandaða byggð, ráðandi fjölda íbúða í fjölbýli á allt að 3 hæðum auk kjallara. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

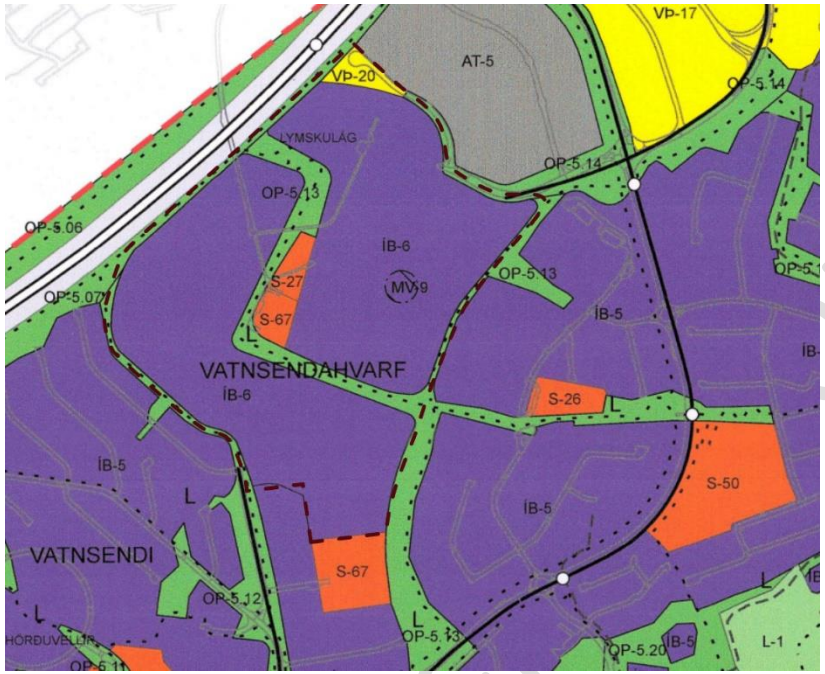
Landnotkun og nýting svæðisins skv. gildandi aðalskipulag

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. Í/við hverfið er gert ráð fyrir svæðum fyrir samfélagsþjónustu, S-67 og S-27, litlu verslunar og þjónustusvæði, VÞ-20, og opnu svæði, OP-16. Á svæði ÍB-6 er gert ráð fyrir: Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 200 íbúðir byggðar (eða bygging hafin) árið 2030. Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara. Einbýlis-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara. Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70 % og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40 %.* *Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti. Á Vatnsendahæðinni er gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda en Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd hafa fjallað um sögulegt gildi byggingarinnar (haust 2020) og vilja benda á mikilvægi þess að varðveita húsið. Áætlað er að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Náttúrufar á þessum svæðum hefur lítið verndargildi en bent er á að æskilegt sé að gera úttekt á fuglalífi áður en til framkvæmda komi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða - Talnagrunnur. Stærð heildarsvæðis um 24 ha.*
S-67	Vatnsendahvarf /- hæð	Svæði fyrir samfélagsþjónustu s.s. skóla, kirkju og/eða aðra starfsemi. Tveir reitir (svæði) koma til greina og eru báðir merktir á uppdrætti (sama númeri). Á öðrum svæðinu er jafnframt gert ráð fyrir leikskóla, S-27. Ákvörðun verður tekin við gerð deiliskipulags. Stærð: 1,8 ha.
S-27	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla í Vatnsendahvarfi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir möguleika á að hafa skóla, kirkju og/eða aðra starfsemi, S-67. Ákvörðun verður tekin við gerð deiliskipulags. Stærð: 0,41 ha.
VÞ-20	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Nýtt verslunar- og þjónustusvæði sem tengist fyrirhugaðri íbúðarbyggð í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð. Stærð: 0,45 ha.

GÖGN TIL FÖRKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Opið svæði OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Stærð: 6,39 ha.



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisuppdrætti skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

3.2 Deiliskipulag

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.
- Hörðuvellir – Kleifakór 2

Í vinnslu eru eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir, við gerð deiliskipulagsins er einnig tekið tillit til þeirrar vinnu:

- Arnarnesvegur – þriðji áfangi – frá Rjúpnavegi að Breiðholtsbraut.

GÖGN ÚR KYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4 Skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en því sem skilmálar, 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. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samliða byggingarleyfisuppdráttum.

4.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Megináhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti, setja skilmála um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar um.

4.1.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

4.1.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

4.1.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu. Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar hús skulu standa innan byggingarreits nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna tveggja til þriggja hæða. Þar sem heimild er fyrir byggingarreit neðanjarðar skal hann sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.2 Viðmið við hönnun og frágang húsa og lóða

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Nánari skilmálar um hönnun húsa og lóða koma fram í sérákvæðum.

Yfirlitsmynd yfir klasabyggð, lágreist fjölbýlishús sem aðlaga sig að landhalla. Vönduð yfirborðsefni og græn þök tryggja að byggð fellur vel að umhverfi sínu.

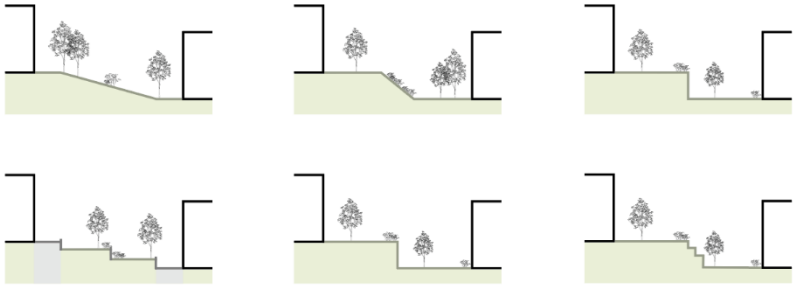
4.3 Frágangur lóða og skjólveggir

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

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.

Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum er sýnd á hæðarblöðum eins og fjallað er um hér framar.



Dæmi um aðlögun lands á lóðamörkum.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal huga að skjólmyndun og svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Gera

GÖGN TIL KYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

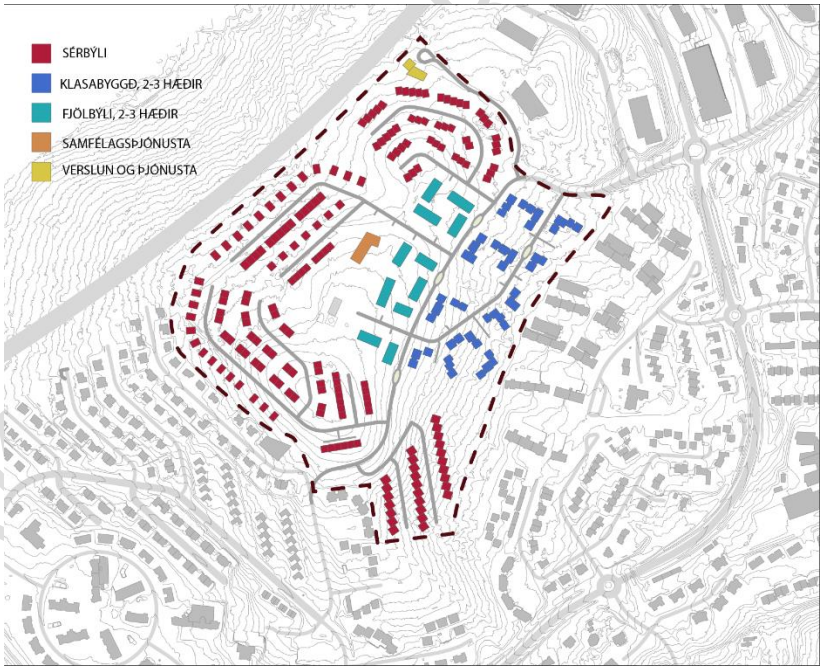
skal ráð fyrir leiksvæði á hverri fjölbýlishúsalóð og svæði til að rækta matjurtir og blóm.

Auk þess sem fram kemur í skilmálum þessum er vísað til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdrátta.

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svo kallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum sbr. kafla 2 hér að ofan og skýringarhefti.

4.4 Byggingaráform og áfangaskipting



Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.

Byggðin er blanda af 2-3 hæða íbúðarhúsum sem samanstendur af sérbýlum, klasabyggð og fjölbýlum. Alls er gert ráð fyrir 500 íbúðum á svæðinu sem skiptast í 185 sérbýlishús þar af 34 einbýlishús á tveimur, 36 í búðir í parhúsum og 185 íbúðir í raðhúsum. 165 íbúðir eru í klasabyggð og 150 eru í fjölbýlishúsum.

GÖGN TIL FORK

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Húsagerð	Fjöldi íbúða	Stærðir lóða
Einbýlishús	34	550-690 m^2
Parhús	36	450-640 m^2
Raðhús	115	250-500 m^2
Fjölbýli klasabyggð	165	
Fjölbýli	150	
Samtals	**500**	

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 aðlagar sig að landhalla. Verslunar- og þjónustubyggingar/bygging á norðurhluta svæðis ná upp í tvær hæðir og njóta góðs útsýnis til norðurs og norðvestur. Leikskóli er staðsettur miðsvæðis í tengslum við grænan ás og almenningssvæði.

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum, áfangar eru ekki sérstaklega skilgreindir í deiliskipulagi en byggingar innan sömu lóðar skulu byggist upp samtímis.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.5 **Yfirbragð byggðar**

Yfirlitsmynd horft til austurs, yfir nýjan Arnarnesveg og í átt að Elliðavatni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

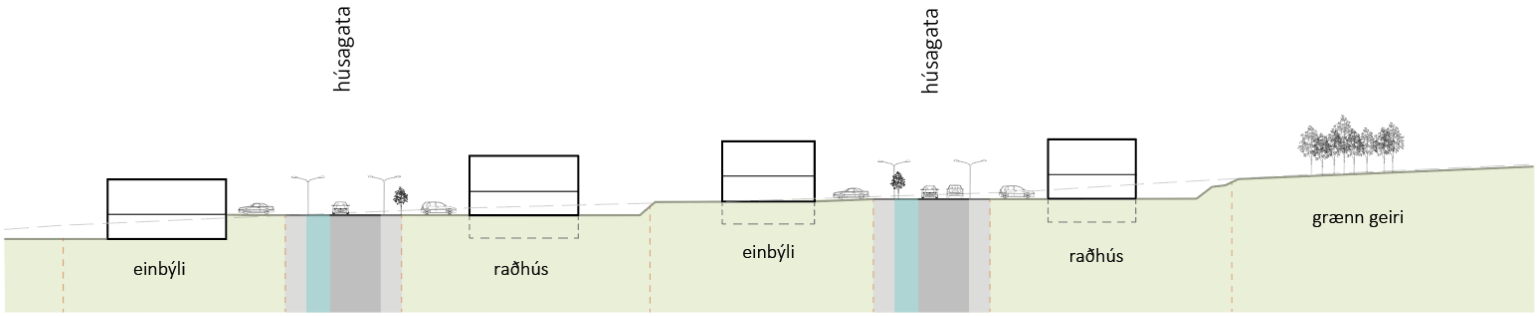
Grænir geirar og opins svæði tengja byggð, náttúru og almenningsrými saman. Í grænum geirum er gert ráð fyrir ofanvatnslausum s.s. þurrum/blautum lækjum og tjörnum eftir aðstæðum.

GÖGN

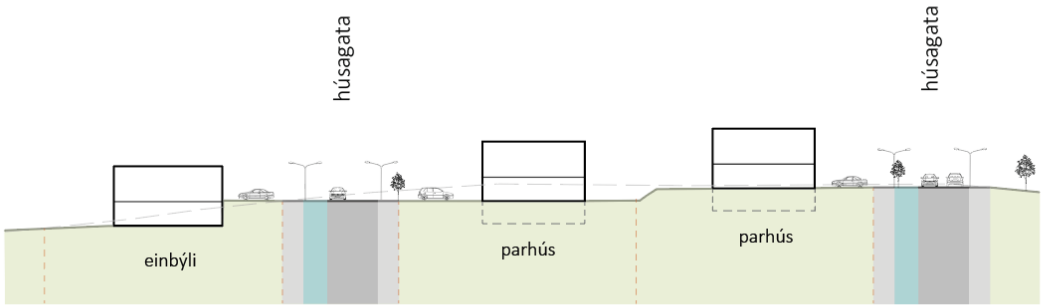
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Húsagata með sérbýlum, gert er ráð fyrir gróðri í forgörðum sérbýlishúsa, gegndræpu yfirborðsefni bílastæða, göngustígum og aðlaðandi götumynd. Byggingarlína er bundin að hluta að götu og hvatt til notkunar gróðurs á þökum og uppbrots.

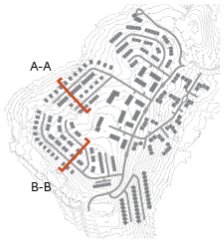
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



A-A

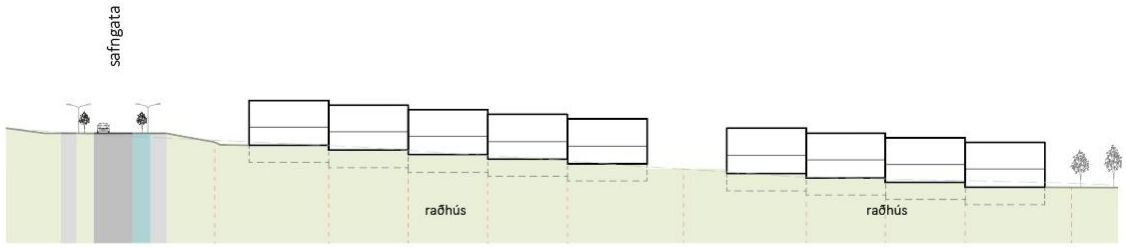


B-B

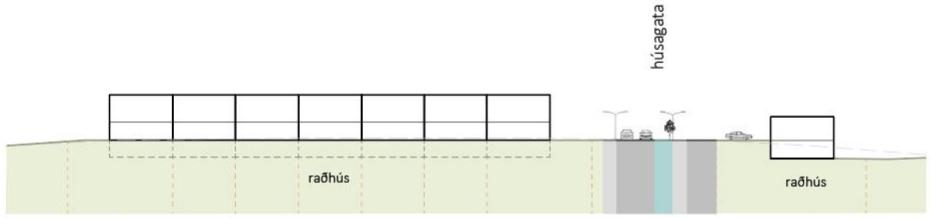


Sérbýlishús, einbýli og parhús, eru almennt 2 hæðir í samræmi við nærliggjandi byggð. Heimilt er að hafa þaksvalir ofan á fyrstu hæð og kjallara þar sem því er viðkomið í samræmi við sérákvæði. Staðsetning byggingarreita tekur mið af afstöðu sólar. Fjöldi íbúða nýtur útsýnis og nálægðar við græn opin svæði og almenningsrými.

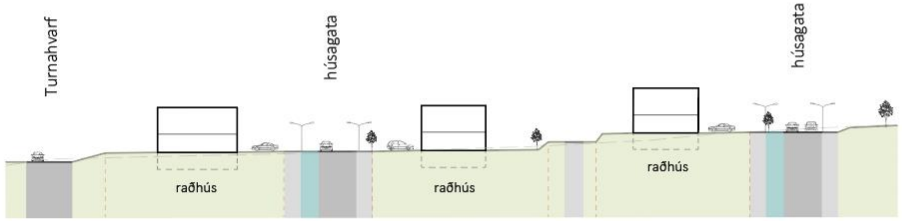
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



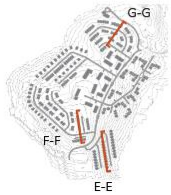
E-E



F-F



G-G



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Opnar svalir, gróður og stígar, ásamt sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum í inngörðum bjóða upp á aukið félagslegt samneyti íbúa og tengingar við nærliggjandi svæði.

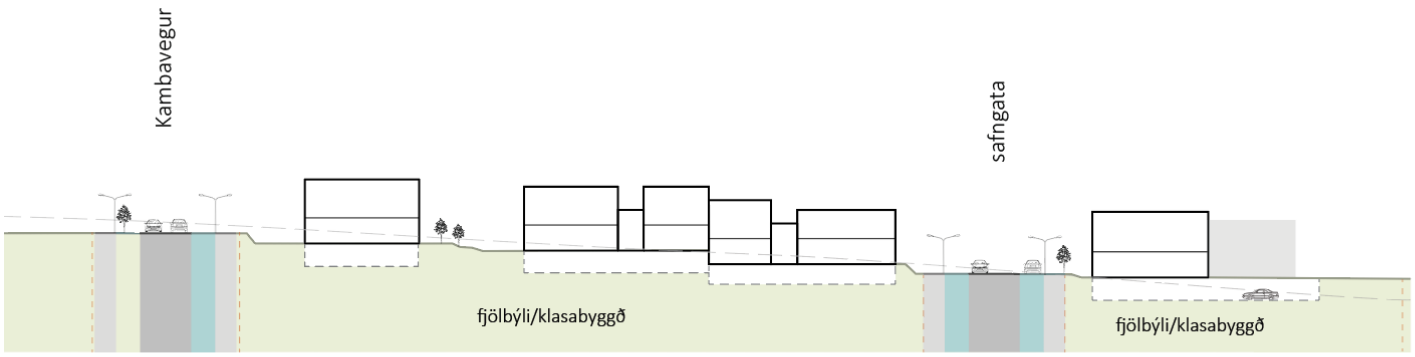
GÖGN

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

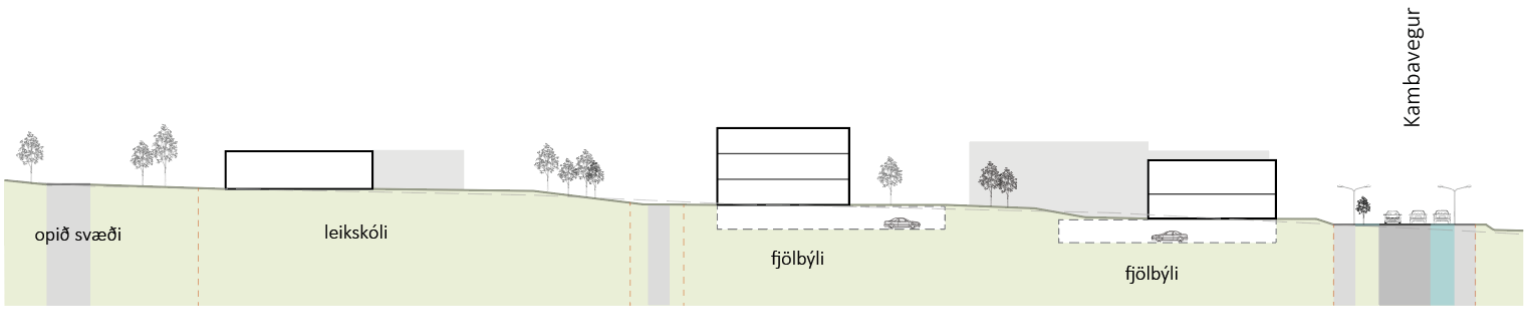
Opnar svalir, gróður og stígar, ásamt sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum í inngörðum bjóða upp á aukið félagslegt samneyti íbúa og tengingar við nærliggjandi svæði.

GÖGN

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



C-C



D-D

Fjölbýlishús eru lágreist. Staðsetning byggingareita 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: 23.10 2026

4.6 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist íbúða og dvalarsvæða sbr. reglugerð þar um. Fyrir liggur hljóðskýrsla samhliða vinnu við þriðja áfanga Arnarnesvegar. 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.

4.7 Umferð, götur og stígar

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. Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt ekki vera 2,5 samsíða húsagötum en a.mk. 3 m í grænum geirum og meðfram tengibraut.

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.

Gert er ráð fyrir góðum og öruggum göngutengingum innan svæðis og við ytra stígakerfi. Ytra stígakerfið tengist nálægum útivistarsvæðum, s.s. við Elliðavatn. Nýr stofnstígur, með

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

aðgreindum hjóla- og göngustíg, er norðan 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 vera undir 5%. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu.

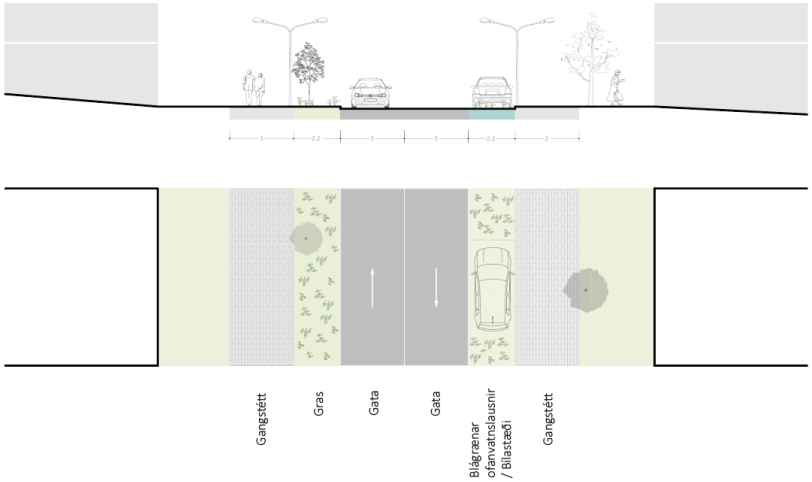
4.8 Kennisnið gatna

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. Í göturými skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Kennisnið gefa leiðbeiningar um uppbyggingu gatna og göturýma á svæðinu.

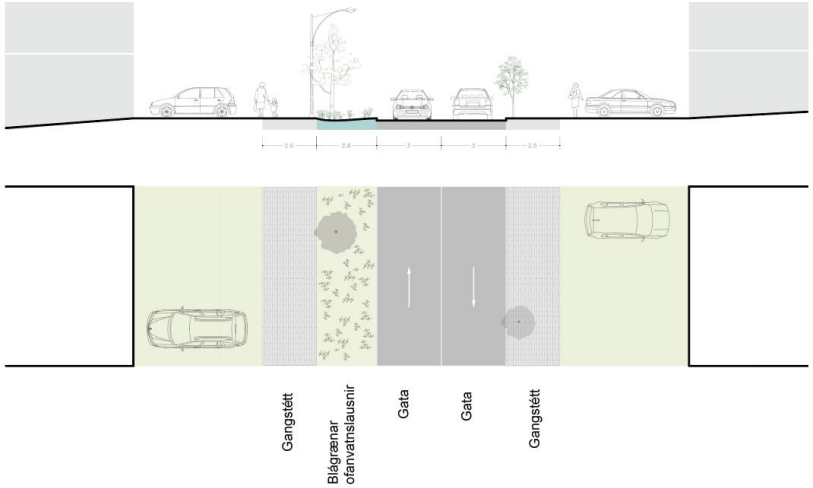
Kambavegur, tengibraut. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslaunsum, breiðum göngustígum beggja vegna götu.

GÖGN TIL FOR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Safngata. Í safngötu er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum öðrum hvorum megin við götu með gegndræpu yfirborðsefni. Bílastæðum skal hliðrað til þess að draga úr umferðahraða. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.



Húsagata. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslaunsum og göngustígum beggja vegna götu. Heimilt er að koma fyrir samsíðabílastæðum með gegndræpu yfirborðsefni þar sem því er viðkomið.

4.9 Opin svæði til sameiginlegra nota, leiksvæði og hundagerði

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 útsýnissvæði á háholtinu þar sem gamla útvarpsstöðin stóð áður. Leik og dvalarsvæði fléttast inn í græna geirann. Nýr leikskóli er fyrirhugaður í deiliskipulagi og er hann staðsettur í góðum tengslum við græna geirann miðsvæðis í hverfinu. Utan opnunartíma sé er gert ráð fyrir að leiksvæði við leikskóla sé opið til almennrar notkunar. Ger er ráð fyrir boltavelli í tengslum við græna geirann. Auk þessara leiksvæða er skal gera ráð fyrir leiksvæðum á lóðum fjölbýlishúsa og klasabyggðar.

Gert er ráð fyrir afgirtu hundasvæði í tengslum við græna geirann. Gera skal ráð fyrir 1,4 m hárri girðingu utan um svæðið. Heimilt er að hleypa hundum lausnum 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 upplýsingaskiltium umgengi og hegðun hundaeiganda á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.10 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 válista Náttúrufræðistofnunar Íslands yfir tegundir í yfirvofandi hættu. Eftir fremsta megni verður lögð áhersla á að vernda hluta svæða þar sem blátoppa vex, bæði á framkvæmdatíma og til lengri tíma. Svæði þar sem blátoppa vex hafa verið merkt inn á uppdrátt og skulu sérstaklega merkt á framkvæmdar tíma til að tryggja að því verði ekki raskað. Alaxalúpína og skógarkerfill eru skilgreindar sem framandi ágeng tegund í íslensku vistkerfi og því æskilegt að hefta útbreiðslu hennar þar sem fyrir er annar gróður. Reiknað er með að lúpínan og skógarkerfill hverfi á öllu svæðinu vegna uppbyggingar, landmótunar og enduruppgræðslu.

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. Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjóvgast með skordýrafrjóvgun í stað vindfrjóvgandi plantna.

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.

4.11 Minjar

Innan skipulagssvæðisins er að finna minjar, rústir undir Vantsendahvarfi, merktar MV-9 í aðalskipulagi. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda. Tekið er tillit til minja í samræmi við lög þar um og staðsetning minja og helgunarsvæði þeirra er merkt inná deiliskipulagsuppdrátt. Varðveita skal minjar og merkja á framkvæmdartíma til þess að koma í veg fyrir röskun þeirra. Ef áður óþekktar minjar finnast innan svæðisins skulu framkvæmdir stöðvaðar strax og haft samband við Minjastofnun sbr. lög þar um.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.12 Bílageymslur og bílastæði

Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras.

Í sérbýli er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúð innan lóðar.

Við fjölbýli og klasabyggð er gert 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.

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. Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur en þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Einnig skal tryggja að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða sem merktur er fyrir hreyfihamlaða. Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í sérákvæðum.

4.13 Sérnotareitur, skjólveggir og girðingar

Á lóðum fjölbýlishúsa og klasabyggðar skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágangi lóðar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja inni á lóð er 1,8 m. 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. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri.

GÖGN TIL FÖRKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.14 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. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í a.m.k. þrjá flokka, plast, pappa, málma og annað sorp til samræmis við samþykkt bæjarins. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

4.15 Lagnir

Leggja þarf fráveitukerfi að skipulagssvæðinu og innan þess. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum. Samráð skal haft við sveitarfélagið og viðeigandi veitustofnun vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulegar færslu þeirra komi til slíks.

Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu m.a. til þess að létta álagi á núverandi veitukerfi.

4.16 Grenndargámar

Gert er ráð fyrir grendargámum miðsvæðis á svæðinu. Staðsetning grendargáma er merkt á deiliskipulagsuppdrátt. Tryggja skal góða aðkomu að grendargámum.

4.17 Svalir og svalargangar

Heimilt er hafa svalir þar sem því er viðkomið. Svalagangar eftir langhliðum klasabyggðar og fjölbýlishúsa eru ekki heimilaðir. Sjá nánar um svalir og svalaganga í sérskilmálum.

4.18 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar, þar sem þeim er viðkomið. Heimilt er að hafa skjólveggi og girðingar á þaksvölum og skulu þeir ekki vera hærri en 1,5 m.

4.19 Gervihnattadiskar og fjarskiptamöstur

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. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastra til bæjaryfirvalda.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.20 Spennistöðvar

Lóðir fyrir spennistöðvar eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu spennistöðva.

4.21 Ofanvatn

Ofanvatn sem fellur á þétta yfirborðsfleti innan skipulagssvæðisins skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum þar sem viðbúið er að mengun sé. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir. Ofanvatnslausnir byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði. Þar sem bílastæði eru ofaná bílakjöllurum skal leiða ofanvatn í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram bílastæðum. Ofanvatn af vegum skal einnig leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð sem staðsett eru meðfram vegum. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist.

Ofanvatnsrásir nýtast fyrir uppsöfnun á snjó yfir vetrartímann.

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

Í grænum geirum og á opnum svæðum í bæjarlandi er gert ráð fyrir lautum og þurrum eða blautum minni tjörnum eftir aðstæðum. Þar sem landhalli er mikill er gert ráð fyrir stöllun lands eftir aðstæðum til þess að hægja á rennsli ofanvatns.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5 Sérákvæði:

Vanda skal vel 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 E-1, einbýli 2 hæðir, felld að landi

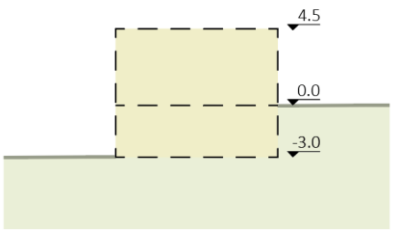
Einbýlishús E1 eru tveggja hæða einbýlishús felld að landi, staðsett neðan við götu, með aðkomu að efri hæði. Gert er ráð fyrir 3 einbýlishúsum af gerð E1.

5.1.1 Hönnun húsa og lóða

Einbýlishús sem standa neðan við götu. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum aðlagað að landi og landhalla. Einbýlishús skal vera ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og með neðri hæð. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Lóðarhafar skulu planta einu veglegu lauftré í forgarði nær götu. Tæmi um vegleg lauftré geta verið reynir, gullregn, álmur, hlynur, heggur, elri eða eli.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



E1

5.1.2 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit. Heimilt er að bílskúrar standi 1 m út fyrir byggingareit að hámarki 7 m eftir langhlið byggingarreits en aldrei nær lóðarmörkum en 3 m eða í samræmi við sýndan byggingarreit á uppdrætti.

5.1.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stærðir koma fram í skilmálatöflu.

5.1.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.1.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

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.

5.1.6 Bílastæði og bílskúrar

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi. Bílastæði í götum eru sameiginleg. Bílstæði á lóð skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits en ekki er gerð krafa um bílskúr.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

5.1.7 Smáhýsi á lóð

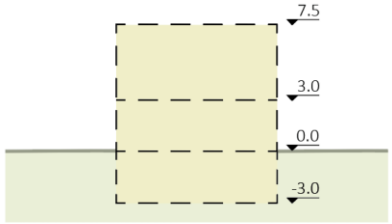
Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

5.2 E-2, einbýli 2 hæðir og kjallari

Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða einbýlishús, með kjallara, staðsett neðan við götu. Gert er ráð fyrir 31 einbýlishúsi af gerð E2.

5.2.1 Hönnun húsa og lóða

Einbýlishús sem standa neðan við götu. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum með aðkomu að neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Lóðarhafar skulu planta einu veglegu lauftré í forgarði nær götu. Tæmi um vegleg lauftré geta verið reynir, gullregn, álmur, hlynur, heggur, elri eða eli.



E2

5.2.2 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit. Heimilt er að bílskúrar standi 1 m út fyrir byggingareit að hámarki 7 m eftir langhlið byggingarreits en aldrei nær lóðarmörkum en 3 m eða í samræmi við sýndan byggingarreit á uppdrætti.

5.2.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stæðir koma fram í skilmálatöflu.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.2.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.2.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

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.

5.2.6 Bílastæði og bílskúrar

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi. Bílastæði í götum eru sameiginleg. Bílstæði á lóð skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras. Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits en ekki er gerð krafa um bílskúr

5.2.7 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

5.3 P1, parhús 2 hæðir og kjallari

Parhús P1 eru tveggja hæða parhús, heimilt er að hafa kjallara undir parhúsum. Gert er ráð fyrir 36 íbúðum í parhúsum af gerð P1.

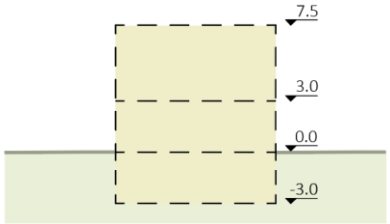
5.3.1 Hönnun húsa og lóða

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Samræma skal útlit, form og efnisval, einn og sami hönnuður skal vera að parhúsi. Lóðarhafar skulu planta einu veglegu lauftré í forgarði nær götu. Tæmi um

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

vegleg lauftré geta verið reynir, gullregn, álmur, hlynur, heggur, elri eða eli.



P1

5.3.2 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit. Heimilt er að bílskúrar standi 1 m út fyrir byggingareit að hámarki 7 m eftir langhlið byggingarreits en aldrei nær lóðarmörkum en 3 m eða í samræmi við sýndan byggingarreit á uppdrætti.

5.3.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stæðir koma fram í skilmálatöflu.

5.3.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.3.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

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.

5.3.6 Bílastæði og bílskúrar

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi. Bílastæði í götum eru sameiginleg. Bílstæði á lóð skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras. Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits en ekki er gerð krafa um bílskúr.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.3.7 Smáhýsi á lóð

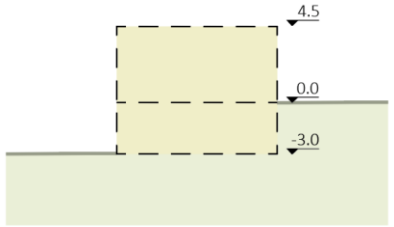
Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

5.4 R-1, raðhús 2 hæðir, felld að landi

Raðhús R-1 eru tveggja hæða raðhús felld að landi, staðsett neðan við götu, með aðkomu að efri hæði. Gert er ráð fyrir 6 íbúðum í raðhúsum af gerð R1.

5.4.1 Hönnun húsa og lóða

Raðhús sem standa neðan við götu. Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum aðlagað að landi og landhalla. Raðhús skulu vera ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og með neðri hæð. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Samræma skal útlit, form og efnisval, einn og sami hönnuður skal vera að parhúsi. Lóðarhafar skulu planta einu veglegu lauftré í forgarði nær götu. Tæmi um vegleg lauftré geta verið reynir, gullregn, álmur, hlynur, heggur, elri eða eli.



R1

5.4.2 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit.

5.4.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stæðir koma fram í skilmálatöflu.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.4.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.4.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og 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.

5.4.6 Bílastæði og bílskúrar

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi. Bílastæði í götum eru sameiginleg. Bílstæði á lóð skulu vera með gegndræpu yfrirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras. Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits en ekki er gerð krafa um bílskúr.

5.4.7 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

5.5 R-2, raðhús 2 hæðir og kjallari

Raðhús R-2 eru tveggja hæða raðhús, heimilt er að hafa kjallara undir raðhúsum. Gert er ráð fyrir 109 íbúðum í raðhúsum af gerð R2.

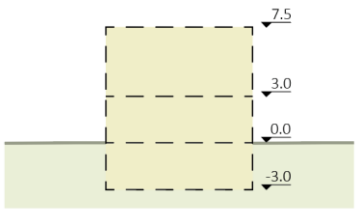
5.5.1 Hönnun húsa og lóða

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Samræma skal útlit, form og

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

efnisval, einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsi. Lóðarhafar skulu planta einu veglegu lauftré í forgarði nær götu. Tæmi um vegleg lauftré geta verið reynir, gullregn, álmur, hlynur, heggur, elri eða eli.



R2

5.5.2 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit.

5.5.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stæðir koma fram í skilmálatöflu.

5.5.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.5.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

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.

5.5.6 Bílageymslur og bílskúrar

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi. Bílastæði í götum eru sameiginleg. Bílstæði á lóð skulu vera með gegndræpu yfrirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras.

5.5.7 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi á lóð í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.6 F-1 fjölbýlishús, klasabyggð – 2-3 hæðir ásamt kjallara

Fjölbýlishús F-1 eða klasabyggð eru tveggja til þriggja hæða lítil fjölbýlishús ásamt kjallara, staðsett í suðaustur hlíðum Vatnsendahæðar. Gert er ráð fyrir 165 íbúðum í klasabyggð gerð F1.

5.6.1 Hönnun húsa og lóða

Innan byggingarreits er heimilt að reisa minni fjölbýlishús, svonefnda klasabyggð. Klasabyggð er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagaðar að legu lands. Utandyra stigahús tengja einingar klasabyggðar saman. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Samræma skal útlit, form og efnisval, einn og sami hönnuður skal vera að fjölbýlishúsum á sömu lóð.

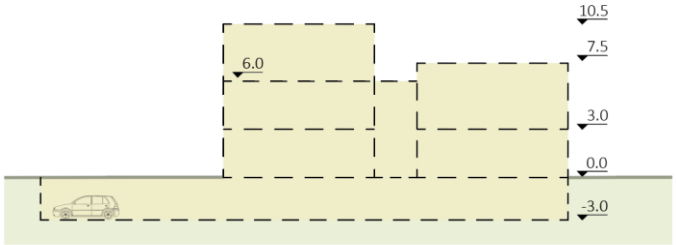
Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð.
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar.
- Timburklæðningar.
- Álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum:

- Sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum.
- Bárumálmklæðningar
- Flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

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



F1

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.6.2 Byggingarreitir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa klasabyggð, sem byggingar sem tengjast með opnum stigagangi, á tveimur til þremur hæðum ásamt kjallara. Úr opnum stigagangi er heimilit að hafa sérinngang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til þrjár íbúðir á hverri hæð. Ekki er heimilt að hafa svalagang á langhlið bygginga.

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

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit. Heimilt er að stigahús nái allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Aðgangur að garðrými skal vera opinn öllum íbúum.

5.6.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stærðir koma fram í skilmálatöflu.

5.6.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Hámarkshæð þaks verði að hámarki 11,5 m. yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái uppfyrir byggingarreit. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.6.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð.

Þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir skulu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi.

5.6.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða minni og einu og hálfu bílastæði á íbúðir stærri en 90 m^2. Bílastæði eru ýmist á yfirborði eða í bílakjallara. Þar sem um er að ræða bílakjallara skal miðað við að hámarki eitt bílastæði í bílakjallara á íbúð, óháð stærð íbúða. Bílstæði á yfirborði skulu vera með gegndræpu yfrirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílakjallarar eru heimilaðir undir

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

sameiginlegum görðum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílkjallara skal vera þannig frágengið að það nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða trépallar. Gera skal ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar. Bílastæði í götum eru sameiginleg.

5.6.7 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og skal útlit þeirra og staðsetning vera sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á lóð. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpíláta. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

5.6.8 Sérnotareitir

Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð sbr. kafla í skilmálum.

5.6.9 Smáhýsi á lóð

Ekki er heimilt að koma fyrir smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki eru sýnd á aðaluppdráttum.

5.7 F-2 fjölbýlishús 2-3 hæðir

Fjölbýlishús F-2 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara. Staðsett efst á Vatnsendahæð. Gert er ráð fyrir 150 íbúðum í fjölbýlishúsum af gerð F2.

5.7.1 Hönnun húsa og lóða

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara og sameiginlegum bílakjallara fjölbýlishúsa innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Samræma skal útlit, form og efnisval, einn og sami hönnuður skal vera að fjölbýlishúsum á sömu lóð.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Uppbrot á byggingarmassa skal vera á a.m.k. 20 m bili, annað hvort með hliðrun byggingarmassa, inn- eða útskotum.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð.
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar.
- Timburklæðningar.
- Álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum:

- Sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum.
- Bárumálmklæðningar
- Flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

F2

5.7.2 Byggingarreitir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt kjallara. Ekki er heimilt að hafa utanáliggjandi svalagang á langhlið bygginga. Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingarreit.

Aðgangur að garðrými skal vera opinn öllum íbúum.

5.7.3 Nýtingarhlutfall lóða

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar stærðir koma fram í skilmálatöflu.

5.7.4 Hæðir húsa

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Hámarkshæð þaks verði að hámarki 11,5 m. yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái uppfyrir byggingarreit. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.7.5 Þakfom og yfirborðsefni

Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla.

GÖGN ÍÍL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð.

Þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir skulu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi.

5.7.6 Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða minni og einu og hálfu bílastæði á íbúðir stærri en 90 m². Gera skal ráð fyrir að hámarki einu bílastæði í bílakjallara á íbúð, óháð stærð íbúa. Bílstæði á yfirborði skulu vera með gegndræpu yfrirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílakjallarar eru heimilaðir undir sameiginlegum görðum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílkjallara skal vera þannig frágengið að það nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða trépallar. Gera skal ráð fyrir trjá og/eða runnagróðir í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar. Bílastæði í götum eru sameiginleg.

5.7.7 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á lóð. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpíláta. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar.

5.7.8 Sérnotareitir

Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð sbr. kafla í skilmálum.

5.7.9 Smáhýsi á lóð

Ekki er heimilt að koma fyrir smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki eru sýnd á aðaluppdráttum.

5.8 Verslun og þjónusta

Lóð fyrir hverfisverslun og eða þjónustu, s.s. veitingastað/útsýnisveitingastað sem nýtist m.a. nærsvæðinu. Heimilt er að reisa tveggja hæða byggingu ásamt kjallara. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar, aðkoma að lóð er frá Turnahvarfi.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Sérstaklega skal huga að fagurfræði byggingar, vandaðrar hönnunar og vandaðs efnisvals svo bygging falli vel að umhverfi sínu og njóti vel útsýnis. Huga skal að vönduðu dvalarsvæði sem nýtur skjóls og útsýnis.

Yfirborðsefni byggingar takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur
- Pússning, máluð eða ómáluð.
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar.
- Timburklæðningar.
- Álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingu:

- Sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum.
- Bárumálmklæðningar
- Flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

Bílstæði á lóð eru á yfirborði og skulu vera með gegndræpu yfrirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 7,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.9 Leikskóli

Lóð fyrir sex deilda leikskóla á einni hæð. Heimilt er að reisa einnar hæðar byggingu ásamt kjallara. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Gera skal ráð fyrir 25-30 bílastæðum, aðkomu fyrir vöruflutninga og a.m.k. 25 stæðum fyrir reiðhjól.

Bílstæði á lóð eru á yfirborði og skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni s.s. grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu gras.

Sérstaklega skal huga að skjólmyndun og gæðum leik- og dvalarsvæða á leikskólalóð.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

6 Skilmálatafla

Hér mun koma skilmálatafla

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

7 Umhverfisskýrsla

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin er á umhverfisþættina landslag og ásýnd, náttúrufar, samgöngur og samfélag og heilsu.

Uppbygging svæðisins mun hafa áhrif á ásýnd svæðisins. Svæðið liggur hæst 148 m.y.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Svæðið er að mestu aflíðandi og nær óbyggt. Svæðið er í góðri tengingu og samræmi við þegar byggð svæði. Svæðið er hluti af stærra skipulagi en samhliða uppbyggingu í Vatnsendahvarfi er óhjákvæmilegt að raska ásýnd svæðisins. Áhrif á ásýnd eru því metin neikvæð en sem mótvægisaðgerðir eru settir skilmálar um vandaðar byggingar, hóflega byggð, gróður og frágang lóða. Áhrif á landslag og jarðmyndanir eru metin óveruleg.

Vegna skipulagsáforma fer svæðið úr því að vera lítt raskað í að verða byggt. Með tilliti til náttúrfars hefur svæðið litla sérstöðu. Þó má þar finna blátoppu sem er á válista Náttúrufræðistofnunar Íslands yfir plöntutegundir í yfirvofandi hættu. Eftir fremsta megni verður lögð áhersla á að vernda hluta svæða þar sem blátoppa vex, bæði á framkvæmdatíma og til lengri tíma. Önnur áhrif á náttúrufar, s.s. dýralíf, vatnafar og gróður eru talin óveruleg. Með því að taka tillit til minja á svæðinu má koma í veg fyrir að þeim verði raskað og ef minjar finnast innan svæðisins verður haft samráð við Minjastofnun varðandi frekari aðgerðir.

Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gefa þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna um þróun íbúðabyggðar skapar samfellu í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmri nýtingu lands. Uppbyggingin mun óhjákvæmilega fela í sér umferðarsköpun og setja aukið álag á nærliggjandi innviði. Með viðeigandi innviðauppbyggingu eru þau áhrif lágmörkuð. Samhliða skipulagsvinnu og hönnun innviða er gengið úr skugga um að staðbundin áhrif séu lágmörkuð og t.d. að áhrif á loftgæði og hljóðvist séu innan gildandi regluverks.

Áhrif á samfélag og heilsu eru talin jákvæð m.t.t. fjölgunar íbúa og blandaðrar byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf. Græn útivistarsvæði og aðstaða til hreyfingar s.s. hundagerði, boltavöllur o.fl. stuðla að auknu félagslegu samneyti íbúa. Uppbyggingin styrkir svæðið í heild sinni þar sem fjölbreytta þjónustu er að finna í nærumhverfi þess. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum bæði innan svæðis og við nálæga náttúru.

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

GÖGN TIL FORKYNNINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026