Vatnsendahvarf deiliskipulag - tillaga

Greinargerð



Uppfærð tillaga 20.02.2023

Uppfærð greinargerð eftir auglýsingu 01.11.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Samþykktir

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

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 20.04.2023 til og með 08.06.2023 með athugasemdafresti til 08.06.2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.

_____

Skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, uppfært 20.02.2023 og uppfært eftir auglýsingu 01.11.2023, og umhverfismatsskýrsla dagsett 24.01.2023 og uppfærð eftir auglýsingu 21.06.2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Breytingar eftir auglýsingu

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu, 01.11.2023, eru:

- Kafli 1.5 Deiliskipulag og gögn
  Bætt við texta um umhverfismatsskýrslu deiliskipulags.
- Kafli 1.5.1 Önnur gögn (áður 1.2.1 Fylgigögn)
  Bætt við greiningu Fornleifastofnunar Íslands ses á minjum
- Kafli 1.5.3. Mæli- og hæðarblöð
  Skerpt á skilgreiningu um mæli- og hæðarblöð.
- Kafli 2.5 Minjar
  Forsendukafli um minjar uppfærður í samræmi við ábendingar frá Minjastofnun.
  Bætt við umfjöllun um minjaskráningu og athugun minja.
  Bætt við kvöð um verndun minja nr. MV-9 á framkvæmdatíma.
  Bætt við skýringarmynd og töflu yfir minjar.
- Kafli 3.1 Aðalskipulag
  Bætt við upptalningu að tengibraut sé felld niður í aðalskipulagi.
- Kafli 4.3 Samgöngur
  Skerpt á skilmálum um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda á hönnunarstigi.
- Kafli 4.3.5 Bílastæði
  Skerpt á skilmálum um útfærslu og frágang bílastæða.
  Bætt við umfjöllun um bílastæði við hundagerði.
- Kafli 4.5.6 Minjar
  Skerpt á skilmálum um varðveislu minja í deiliskipulagi og frágang á framkvæmdatíma.
- Kafli 4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn
  Skerpt á skilmálum um dælubúnað í kjöllurum sérbýla.
- Kafli 4.8 Grenndarstöð
  Skerpt á skilmálum um útfærslu og frágang við grenndarstöð, nánari hönnun/útfærsla ræðst á hönnunarstigi.
- Kafli 4.9 Dreifistöðvar rafmagns.
  Bætt við tilvísun í umfjöllun um sérskilmála kafla 5.10 Dreifistöðvar rafmagns.
- Kafli 5.2 Einbýlishús
  Skerpt á skilmálum um valkvæðan bílskúr.
- Kafli 5.3.5 P-5 (nýr kafli) parhús 2 h felld og aðlöguð að landi
  Parhús neðan við götu E, leiðrétt úr 2 h parhús (hústýpa P-3) í parhús 2. h felld og aðlöguð að landi (hústýpa P-5).
- Kafli 5.5 Klasahús
  Bætt við skilmálum um gróður/runna milli bílastæða og íbúða.
- Kafli 5.5.1 & 5.5.2 Klasahús, 5.6.2 F-2 fjölbýlishús og 5.6.3 F-3 fjölbýlishús
  Bætt við skilmálum um blöndun íbúðagerðar.
- Kafli 5.10 Dreifistöðvar rafmagns
  Skerpt á skilmálum um útlit og frágang dreifistöðva og bætt við tilvísun í kafla 4.9 Dreifistöðvar rafmagns.
- Kafli 6. Samantekt umhverfisskýrslu
  Umhverfisskýrsla uppfærð í samræmi við ábendingar Náttúrufræðistofnunar.
- Götuheitum fjölgað, áður gata A-E, nú gata A-L.
- Skilmálatöflur uppfærðar, m.a. minniháttar breytingar á byggingarmagni neðanjarðar í fjölbýlis- og klasahúsum og ofanjarðar í klasahúsum.
- Skýringarmyndir og kennisnið uppfærð.
- Smávæilegar uppfærslur og leiðréttingar á texta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Efnisyfirlit

Samþykktir....2
1 Inngangur....5
1.1 Almennt....5
1.2 Skipulagsferli....5
1.3 Umsagnaraðilar....7
1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðferli....7
1.5 Deiliskipulag og gögn....8
1.6 Markmið skipulagsgerðar....10
2 Forsendur....12
2.1 Staðhættir og umhverfi....12
2.2 Veðurfar....12
2.3 Jarðfræði....12
2.4 Fuglalíf og gróðurfar....13
2.5 Minjar....14
2.6 Samgöngur....16
2.7 Hljóðvist....17
2.8 Veitur og lagnir....17
2.9 Hindranafletir flugvalla....17
2.10 Heimsmarkmið....18
3 Tengsl við aðrar áætlanir....19
3.1 Aðalskipulag....19
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir....23
3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022....23
4 Almennir skilmálar....25
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur....25
4.2 Áfangaskipting....31
4.3 Samgöngur....31
4.4 Hljóðvist....37
4.5 Almenningsrými....38
4.6 Gróður....45
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn....47
4.8 Grenndarstöð....49
4.9 Dreifistöðvar rafmagns....49
4.10 Byggingar og lóðir....49
5 Sérákvæði....56
5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun....56
5.2 Einbýlishús....58
5.3 Parhús....63
5.4 Raðhús....73
5.5 Klasahús....79
5.6 Fjölbýlishús....85
5.7 Leik- og grunnskóli....93
5.8 Búsetukjarni....95
5.9 Fjarskiptamastur og útsýnisreitur....96
5.10 Dreifistöðvar rafmagns....97
6 Samantekt umhverfisskýrslu....98
7 Skipulagsuppdrættir....100

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1 Inngangur

1.1 Almennt

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

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

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfs var auglýst í apríl 2021.

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

1.2 Skipulagsferli

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs og tengd breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru unnar í nánu samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs. Hér á eftir er skipulagsferlið rakið í helstu atriðum:

Skipulagslýsing:

Á fundi skipulagsráðs 29.03.2021 var lögð fram tillaga skipulagsdeildar að skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags. Samþykkt var að kynna skipulagslýsinguna í samræmi við1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 – vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 13.4.2021 var afgreiðsla skipulagráðs staðfest.

Skipulagslýsingin var auglýst í Fréttablaðinu 24. apríl 2021 og vefsíðu Kópavogs og kallað var eftir umsögnum íbúa og hagsmunaaðila. Kynningartímabil skipulagslýsingar deiliskipulags var frá 23. apríl til 25. maí 2021. Umsagnir og athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsráðs 7. júní 2021 var skipulagslýsing deiliskipulags lögð fram að nýju ásamt ábendingum og athugasemdum. Skipulagsráð samþykkti á grundvelli framlagðrar skipulagslýsingar fyrir nýtt deiliskipulag í Vatnsendahvarfi og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu á kynningartíma, að hafin yrði vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Tillaga á vinnslustigi:

Á fundi skipulagsráðs þann 28.2.2022 var samþykkt að forkynna vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Vatnsendahvarf með tilvísun í 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 – vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 8.03.2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Birtar voru birtar í Lögbirtingablaðinu 14. mars, Fréttablaðinu 12. mars, Kópavogsblaðinu 29. mars 2022 og vefsíðu Kópavogsbæjar. Tímabil forkynningar tillögu (á vinnslustigi) að deiliskipulagi var frá 8. mars til 22. apríl 2022.

Á fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var vinnslutillagan lögð fram að nýju ásamt umsögnum, athugasemdum og ábendingum er bárust á forkynningatímabilinu. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs og þeirra athugsemda sem fram komu á kynningartíma, að hafin yrði vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.

Tillaga.

Á fundi skipulagsráðs 20.02.2023, var lagt til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á sama fundi var lagt til að auglýsa tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Á fundi bæjarstjórnar 14. mars 2023 staðfesti bæjarstjórn afgreiðslur skipulagsráðs um að auglýsa tillögurnar.

Auglýsingar voru birtar í Lögbirtingablaðinu 25. apríl 2023, Morgunblaðinu 20. apríl 2023 og á vefsíðu Kópavogs. Kallað var eftir umsögnum hagaðila í tölvupósti 27.4.2023. Dreifibréf, dags. 27.04.2023, var sent til íbúa og aðliggjandi byggðar. Kynningartími var frá 20. apríl til 8. júní 2023. Kynningarfundur var haldinn í sal Vatnsendaskóla 16. maí 2023. Athugasemdir bárust.

Tillögur að lokinni auglýsingu

Á 144. fundi 19.júní 2023 og 145. fundi 3. júlí 2023 skipulagsráðs voru tillögurnar (breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs) lagðar fram ásamt athugsemdum og umsögnum sem höfðu borist. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á 152. fundi skipulagsráðs 6. nóvember 2023 verða uppfærðar tillögur ásamt greinargerð um athugasemdir lagðar fram til afgreiðslu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1.3 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir
- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Foreldrafélög Vatnsenda- og Vatnsendaskólum
- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla / tengiliðir skólarnir
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðaþingi/tengiliður Boðaþing

1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðferli

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

- 2. hæða raðhúsum austan við Klettakór breytt í parhús á 1,5 hæð
- Parhús við Klettakór færð fjær núverandi byggð og sitja þar með neðar í landi
- Staðsetning minja leiðrétt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- Bætt við á uppdrátt gamalli þjóðleið
- Bætt við samþættum leik- og grunnskóla
- Bætt við búsetukjarna fyrir fatlað fólk
- Grænn geiri aðlagaður að nærliggjandi landnotkun
- Reitur fyrir verslun og þjónustu í útjaðri byggðar felldur niður í aðalskipulagi og bætt við kvöð um verslun og/eða þjónustu á íbúðarsvæði, miðsvæðis á skipulagssvæðinu í skilmálum deiliskipulags
- Skilmálar settir um meðhöndlun, geymslu og varðveislu Blátoppu
- Bætt við umfjöllun um aukaíbúð í einbýlishúsum
- Bætt við kvöð um fjarlægð og gróður milli bílastæða og bygginga fjölbýlishúsa
- Bætt við gönguþverunum við flest öll gatnamót
- Landmótun/vindbrjótar í grænum geira í austurhlíðum
- Útsýnisreit og mastri á háholtinu gerð betri skil

1.5 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:2.000, skýringaruppdrætti í mkv. 1:2.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Samhliða deiliskipulagi er sett fram sameiginleg umhverfismatsskýrsla fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag, *Umhverfismatsskýrsla, breyting á aðalskipulagi Kópavogs Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf deiliskipulag*, unnin af EFLU verkfræðistofu, dagsett 24.01.2023, uppfærð eftir auglýsingu 21.06.2023.

1.5.1 Önnur gögn

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

- *Áhættumat vegna loftslagsbreytinga*, EFLA verkfræðistofa, dags. 25.01.2023
- *Hljóðvistarútreikningar*, VSÓ Ráðgjöf, dags. 29.11.2022
- *Umferðagreining Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi,* minnisblað, VSÓ ráðgjöf, dags. 01.04.2022 – uppfært 09.12.2022
- *Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar,* Náttúrufræðistofnun Íslands, ódagsett - Tilvísun í mál nr. 202105-0039
- *Jarðtækniskýrsla – Vatnsendahvarf,* EFLA verkfræðistofa, dags. 10.05.2022
- *Mat á þjónusturýmd – Vatnsendahvarf*, minnisblað, VSÓ ráðgjöf, dags. 18.11.2022
- *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi*, Fornleifafræðistofan, dags. maí 2022
- *Vatnsendahvarf í Kópavogi,* Eyðublað vettvangsrannsóknar, Fornleifastofnun Íslands ses, dags. 15.09.2023
- *Vatnsendahæð – ofanvatnslausnir,* EFLA verkfræðistofa, dags. 19.12.2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- *Minnisblað garðyrkjustjóra Kópavogs varðandi blátoppu,* Garðyrkjustjóri Kópavogs, dags. 23.11.2022
- *Húsakönnun Vatnsendahvarf*, Nordic office of Architecture, dags. júní 2023
- *Minnisblað vegna fyrirhugaðar byggðar Vatnsenda,* Lýðheilsumat, Lýðheilsufulltrúi Kópavogs, dags. 23.03.2023

1.5.2 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu, sjá kafla 5 Sérákvæði.

1.5.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

1.5.4 Byggingarreitir

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

1.5.5 Nýtingarhlutfall

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

1.5.6 Byggingaráform

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1.6 **Markmið skipulagsgerðar**

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

2 Forsendur

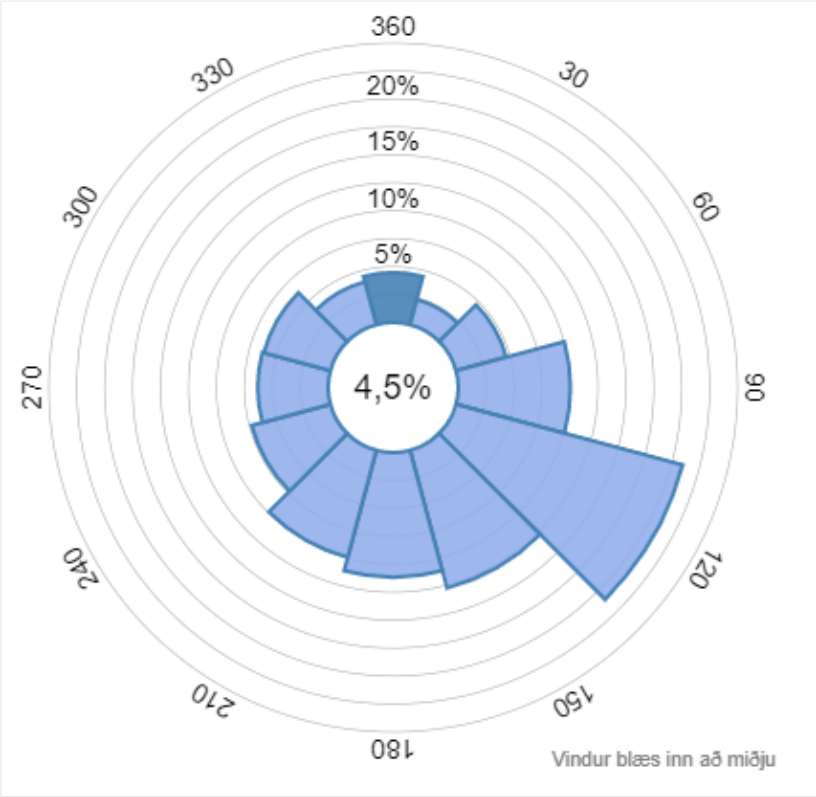
2.1 Staðhættir og umhverfi

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

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

2.2 Veðurfar

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



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

2.3 Jarðfræði

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

2.4 Fuglalíf og gróðurfar

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



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

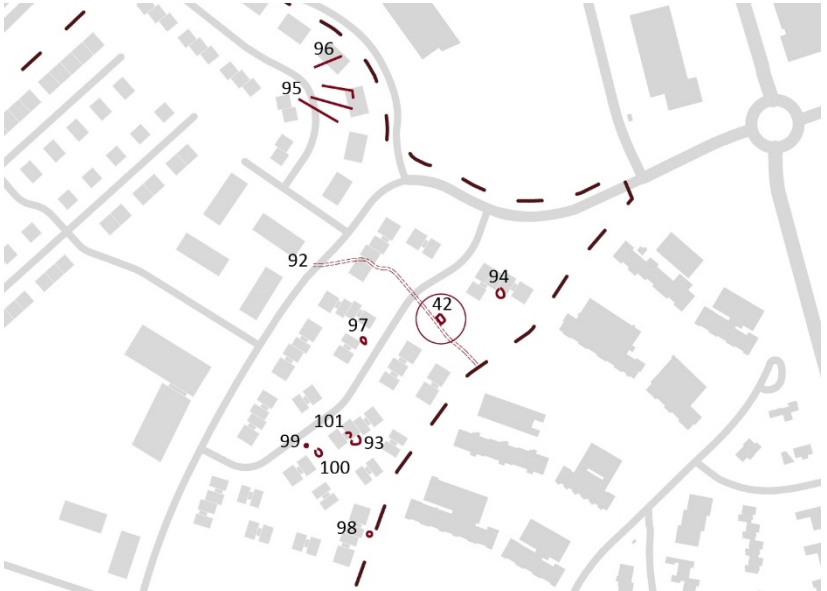


Fundarstaður blátoppu og tillögur að verndun gróðurfláka samkvæmt úttekt. Heimild: „Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar“.

2.5 **Minjar**

Samhliða skipulagsvinnu var unnin minjaskráning á vegum

Fornleifafræðistofunnar, þar voru kannaðar mögulegar minjar á svæðinu alls 11 talsins. Minjar nr. 42 (merkar MV-9 í aðalskipulagi) verðar varðveittar.



Staðsetning þeirra minja/mögulegra minja sem skráðar og kannaðar voru við gerð deiliskipulags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

NR.	TEG.	ALDUR	MÓTVÆGIS AÐGERÐ	NIÐURSTÖÐUR RANNSÓKNAR	STAÐA MINJA Í SKIPULAGI
42	Rúst	1550-1900	Rannsókn	Minjar varðveittar í skipulagi.	Minjar varðveittar í skipulagi og settir skilmálar um umgengi á framkvæmdatíma.
92	Þjóð-leið	1550-1900	Engar		Merkt inn á deili-skipulagsuppdrátt. Varðveitt að hluta.
93	Rúst	1550-1900	Þversnið	Vísbendingar um að um sé að ræða litla fjárborg.	Skráning talin full-nægjandi mótvægis-aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
94	Dæld	1900	Engar		
95	Garðar	1550-1900	Þversnið	Mjög líklega tengt starfsemi Ríkisútvarpsins frá 20. öld.	Skráning talin full-nægjandi mótvægis-aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
96	Garður	1550-1900	Engar		
97	Dæld	1900	Prufuhola	Hugsanlega kartöflugeymsla eða skjól/aðhald á stríðsárum. Líklega frá 20. öld.	Skráning talin fullnægjandi mótvægisaðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi.
98	Dæld	1900	Engar		
99	Dæld	1900	Engar		
100	Dæld	1900	Engar		
101	Dæld	1900	Engar		

Minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda og eru þær staðsettar við Álfkonuhvarf. Um svæðið liggur einnig gömul þjóðleið, merkt á deiliskipulagsuppdrætti.



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

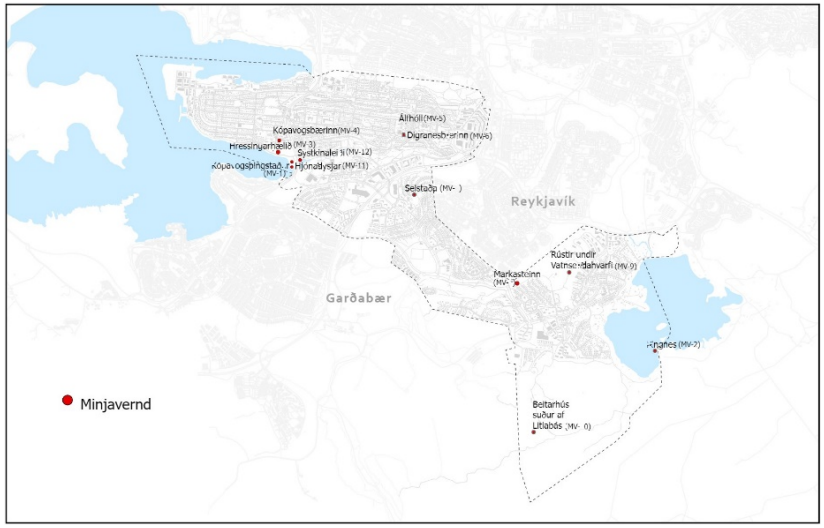
Fornleifastofnun Íslands var fengin til þess að gera nánari greiningu á minjum nr. 93, 95 og 97 sem mótvægisaðgerð við fyrirhugaðar framkvæmdir. Niðurstöður þeirra rannsókna gáfu ekki tilefni til þess að viðhafast frekar og er því ekki gert ráð fyrir því að þær minjar verði varðveittar í deiliskipulagi. Sjá nánar í skýrslunni, *Vatnsendahvarf í Kópavogi,* Eyðublað vettvangsrannsóknar, Fornleifastofnun Íslands ses, dags. 15.09.2023.

Nánar er gert grein fyrir minjum í fornleifaskráningum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

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



Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

2.6 Samgöngur

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

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu á Höfuðborgarsvæðinu er m.a. gert ráð fyrir því að Borgarlínan gangi frá miðborg Reykjavíkur að Vatnsenda. Hluti skipulagssvæðis er innan við 10 mínútna göngufjarlægð frá fyrirhugaðri endastöð Borgarlínu í Vatnsenda. Strætóleiðir ganga eftir Vatnsendavegi og Rjúpnavegi.



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

2.7 Hljóðvist

Fyrirhugaður þriðji áfangi Arnarnesvegar norðvestan við skipulagssvæðið mun hafa áhrif á hljóðvist á svæðinu. Í deiliskipulagi Arnarnesvegar er gert ráð fyrir lágum hljóðvegg eða hljóðmön milli nýs stofnstígs og vegar m.a. til þess að tryggja að hljóðstig fara ekki yfir viðmiðunarmörk.



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

2.8 Veitur og lagnir

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

2.9 Hindranafletir flugvalla

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



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

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026

2.10 **Heimsmarkmið**

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

Helstu heimsmarkmið sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs eru:

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

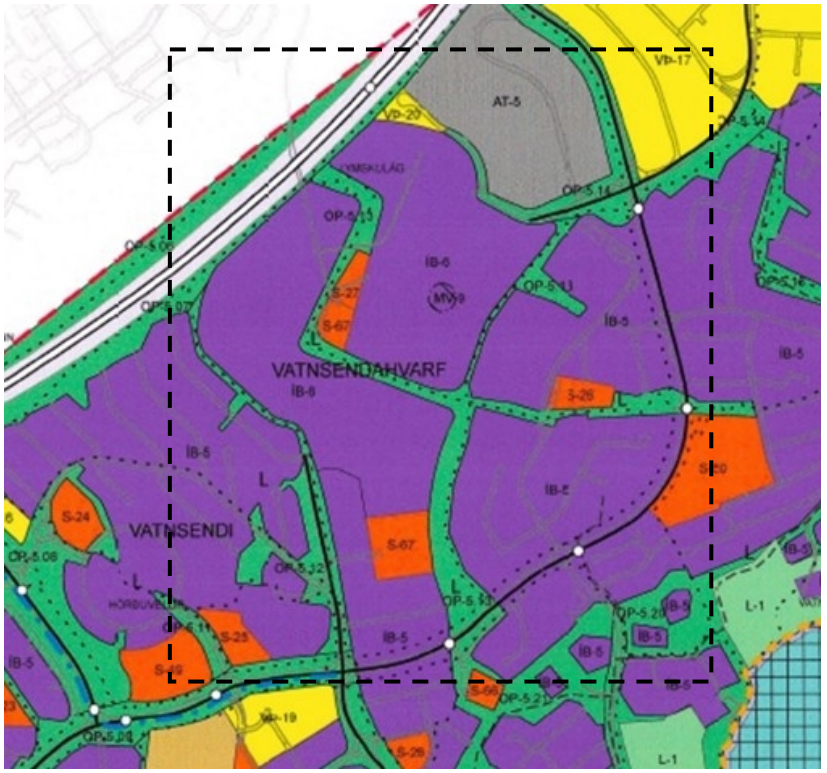
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

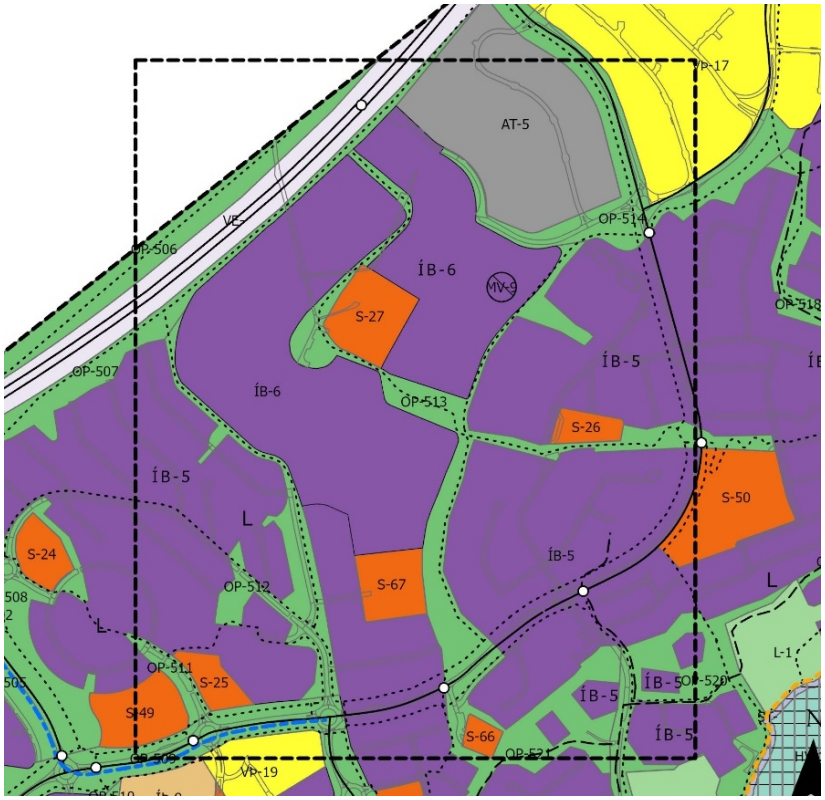
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Samhliða deiliskipulagsvinnu er gerð breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Meginmarkmið breytingarinnar er að auka gæði íbúðabyggðar og grænna svæða í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð. Eftirtaldar breytingar eru gerðar:

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



Staðsetning skipulagssvæðisins á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisuppdrætti skv. breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs

2019-2040.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Landnotkun og nýting svæðisins skv. breytingu á gildandi aðalskipulagi

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

		Á svæðinu hefur blátoppa fundist sem er grastegund á válista Náttúrufræðistofnunar sem tegund í nokkurri hættu. Hún er nú friðuð skv. auglýsingu nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Unnið skal að verndun/varðveislu blátoppu samkvæmt tillögu Kópavogsbæjar með vísan til ábendinga Náttúrufræðistofnunar Íslands. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Úttekt á fuglalífi hefur leitt í ljós að það er fábreytt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 23-24 ha.
S-27	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla eða samþættum leik- og grunnskóla fyrir yngri deildir í Vatnsendahvarfi. Auk þess er áætlað að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Stærð: um 1,7 ha.
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Gert er ráð fyrir hundagerði, útvistar- og leiksvæði, upplýsingaskilti auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Stærð um 6,3 ha.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru m.a. sett fram markmið með nýrri byggð. Þar segir í kafla 2 Byggð, undirkafla 2.1 Meginmarkmið – Byggð – þróunarsvæði – samgöngumiðuð svæði:

“*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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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."

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

3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

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

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

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

3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4 Almennir skilmálar

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

4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

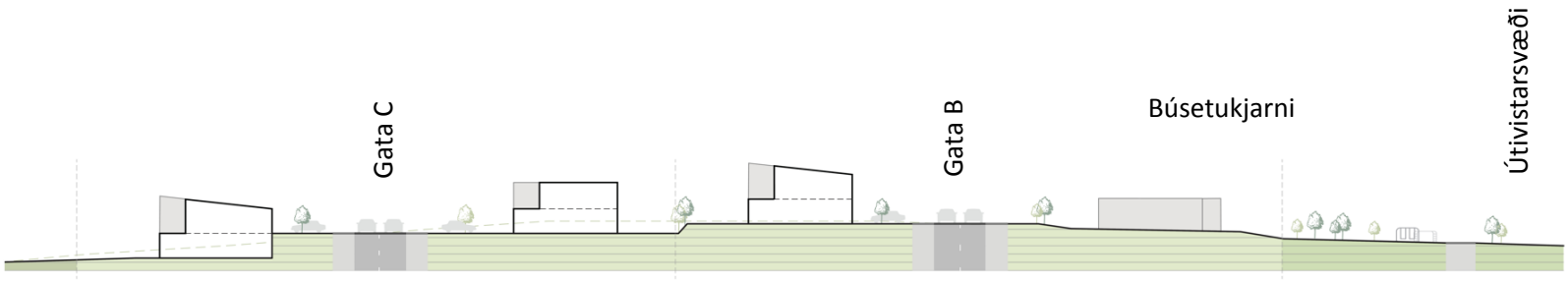
Uppbygging í Vatnsendahvarfi er í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð. Rík áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Áhersla er á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum. Ásýnd og yfirbragð hverfisins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

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

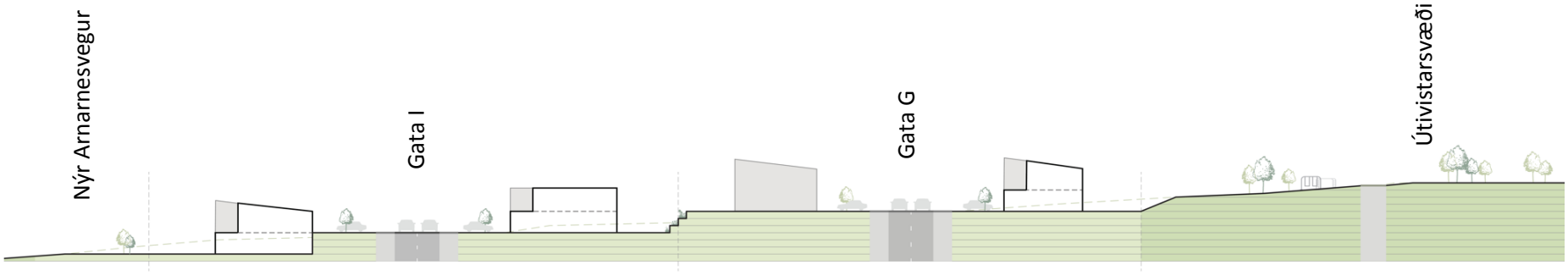


Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.

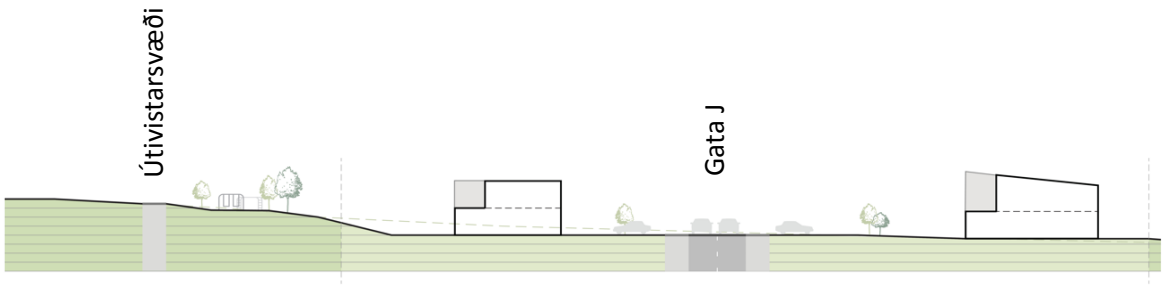
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



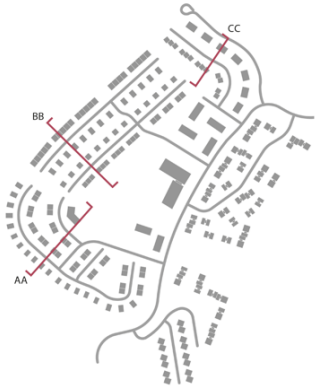
AA



BB



CC



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



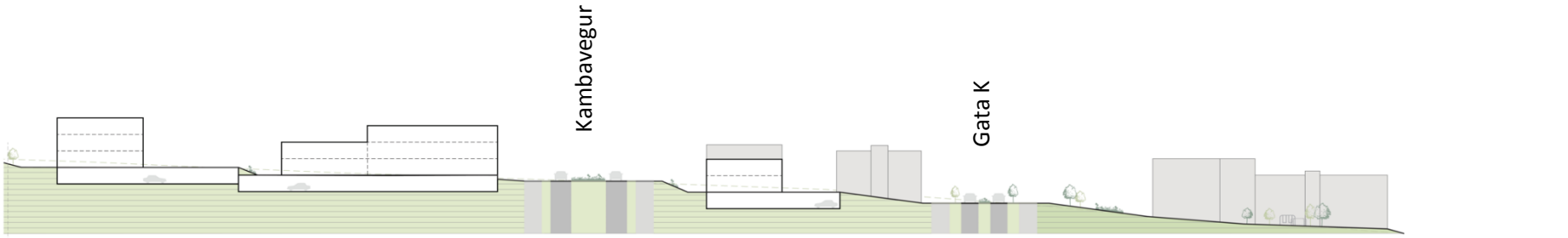
Byggð er aðlöguð að landhalla. Í grænum geira er gert ráð fyrir svæði sem nýtist m.a. sem sleðabrekka þegar snjór liggur yfir jörð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

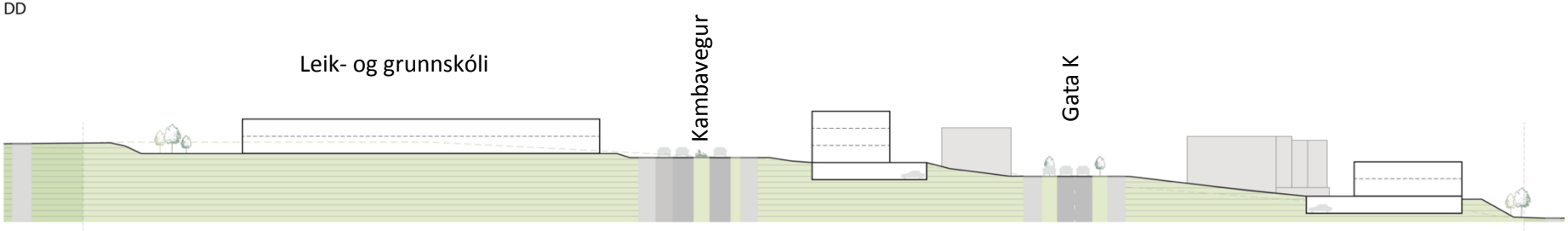


Á Kambavegi er gert ráð fyrir upphækkuðum gönguþverunum með breyttu yfirborðsefni og miðeyju. Er það liður í því að draga úr umferðahraða og auka öryggi gangandi vegfarenda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



DD



EE



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

4.2 Áfangaskipting

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

4.3 Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á hönnunarstigi skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Við val á hönnunarlausnum þar sem stígar og götur skerast skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Nýtt gatnakerfi tengist núverandi kerfi á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu innan Kópavogs, frá Kambavegi um Kórahverfi úr suðri og Kambavegi til norðurs (við Turnahvarf). Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.



Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og upphækkaðar gönguþveranir.

4.3.1 Gatnakerfi

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

gerir þann sem gengur yfir sýnilegri. Á Kambavegi er ráðlagður hámarkshraði 40 km/klst. en gert er ráð fyrir að hámarkshraði verði lækkaður niður í 30 km/klst. fyrir framan leik- og grunnskóla. Aðrar götur eru flokkaðar sem safngötur og húsagötur. Almennur hraði í öðrum safngötum en Kambavegi og húsagötum er 30 km/klst. óháð umferðamagni. Heimilt er að lækka hraða í húsagötum eftir því sem við á.

4.3.2 Stígakerfi

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



Skýringarmynd, flokkun gatna og leiðbeinandi hámarkshraði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4.3.3 Almenningssamgöngur

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



Skýringarmynd, almenningssamgöngur og upptökusvæði stoppistöðva. Hverfisstrætó gengur m.a. eftir Vatnsendavegi og Rjúpnavegi. Fyrirhugað er að Borgarlína aki upp í Vatnsenda. Gert er ráð fyrir stoppistöð á Kambavegi, komi til breytinga á leiðarkerfi hverfisvagna.

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

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

4.3.4 Deilibílar og örferðamáti

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

4.3.5 Bílastæði

Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Í bæjarlandi og þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði s.s.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.



Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.

Fjöldi bílastæða:

- Sérbýli – gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar. Bílskúr er valkvæður í sérbýlishúsum.
- Fjölbýli og klasabyggð – gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m^2 og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m^2. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum eftir aðstæðum.
- Leik- og grunnskóli – gera skal ráð fyrir allt að 52 bílastæðum á lóð.
- Verslun og þjónusta – miða skal við 1 stæði á hverja 100 m^2.
- Búsetukjarni – gera skal ráð fyrir 15 bílastæðum á lóð.
- Hundagerði – gera skal ráð fyrir að hámarki 8 bílastæðum við hundagerði á háholti með aðkomu frá Götu A.

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

4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

að leysa hjólastæði með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð. Hjólaskýli skulu staðasett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.



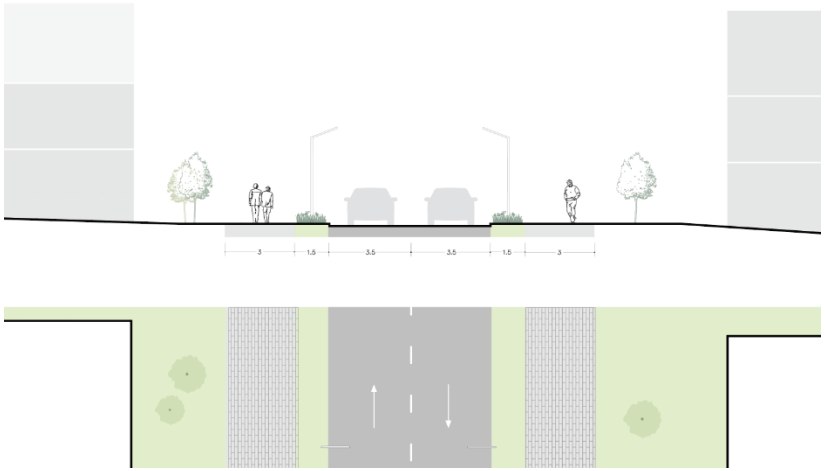
Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða.

Fjöldi hjólastæða:

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

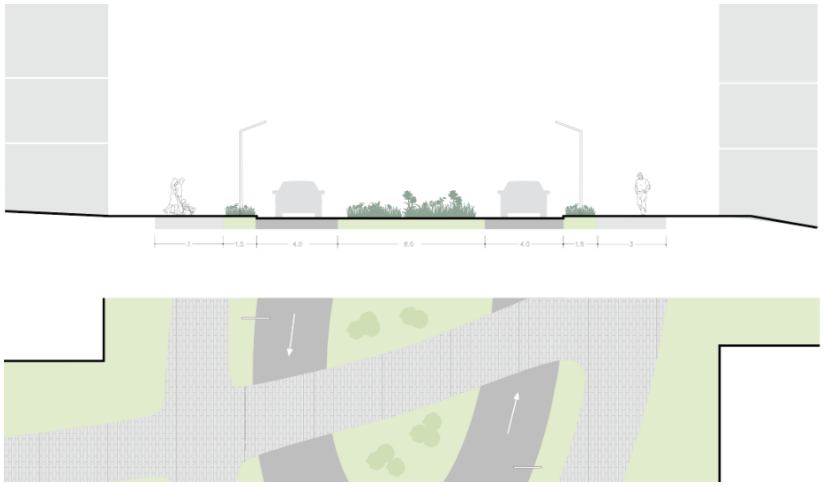
4.3.7 Kennisnið gatna

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

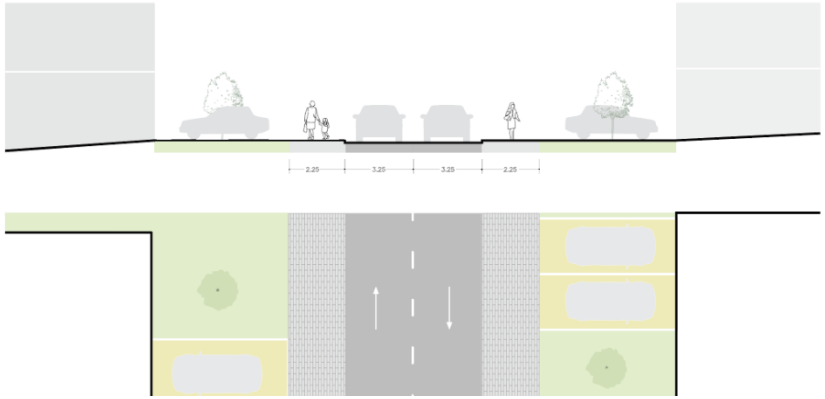


Kennisnið, Kambavegur safngata. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.

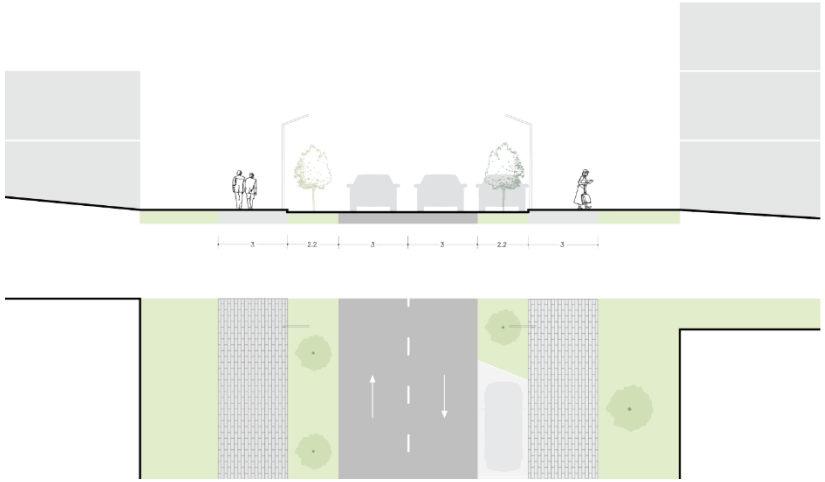
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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



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

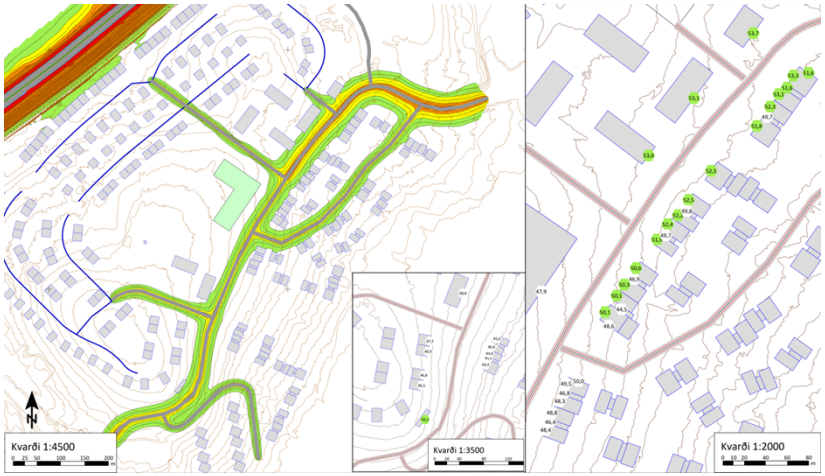


Kennisnið, aðrar safngötur. Í safngötu er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum öðrum hvorum megin við götu og göngustíg beggja vegna. Bílastæðum skal hliðrað til þess að draga úr umferðahraða og notast skal við gegndræpt yfirborðefni.

4.4 Hljóðvist

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

4.5 Almenningsrými

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

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



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

4.5.1 Grænir geirar og opin svæði

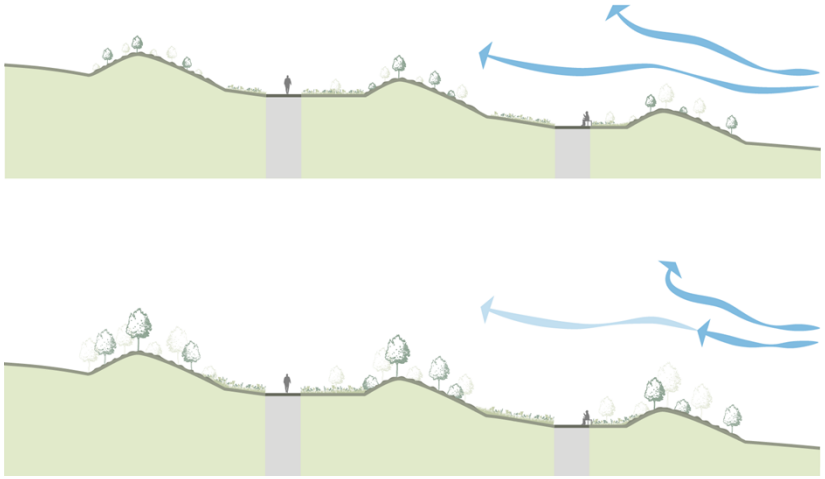
Í aðalskipulagi er afmarkaður grænn geiri og opin svæði sem tengjast nýrri byggð. Græni geirinn liggur í gegnum svæðið, frá suðaustri til norðvesturs og tengist útivistar og útsýnisreit á háholtinu þar sem gamla útvarpsstöðin stóð áður. Núverandi gróður/náttúra fléttast inn í opin svæði eftir aðstæðum.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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

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



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

4.5.2 Sleðabrekka

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

4.5.3 Útsýnisreitur og kennileiti

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



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

4.5.4 Leik- og hreyfisvæði

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



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

4.5.5 Hundagerði

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

4.5.6 Minjar

Minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi, staðsettar við Álfkonuhvarf. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda. Minjar verða hluti af dvalarsvæði á skipulagssvæðinu, gert er ráð fyrir að minjar verði varðveittar og merktar og tengi þannig saman sögu svæðisins og nýja íbúðabyggð. Minjar til varðveislu eru merktar inná deiliskipulagsuppdrátt ásamt helgunarsvæði þeirra, 15m radíus frá ystu brún minja. Gegnum minjareitinn liggur einnig hluti gamallar þjóðleiðar sem varðveitist samhliða minjum. Merkja skal minjar og girða af á framkvæmdartíma til þess að tryggja að minjar verði ekki fyrir raski.

4.6 Gróður

Gerð var úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulagsins. Þar kom fram að skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

skógarkerfli en einnig sé þar að finna blátoppu sem er á lista yfir friðaðar tegundir.

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

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

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

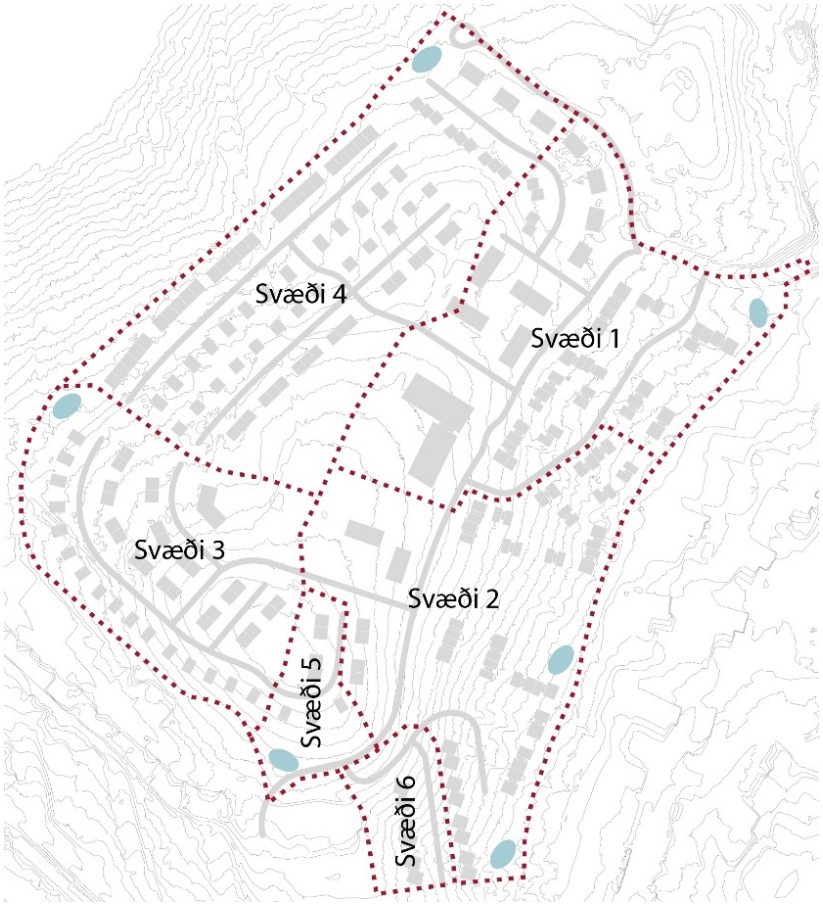
Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum skulu lóðarhafar tryggja rennsli í tengipunkt fráveitu við lóðarmörk s.s. með dælingu innan lóðar. Útfæra skal dælingu á fráveitu með hönnun og á séruppdrætti við umsókn um byggingarleyfi.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgir.

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

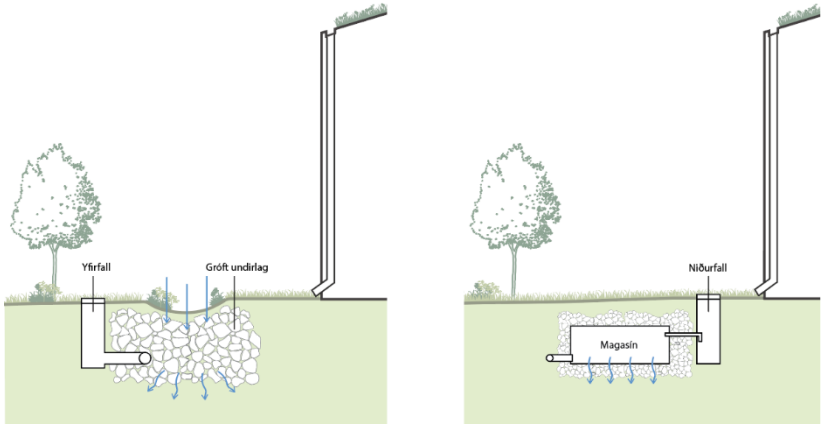
Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stígum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. miðlunarlóni eða settjörn. Búast má við að eitthvert set falli út í efstu tjörnunum og rétt að huga að aðgengi að þeim vegna hreinsunar.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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



Skýringarmynd, skipting skipulagssvæðis m.t.t. miðlunar ofanvatns. Ofanvatn er leitt með hefðbundnum lögnum til geymslu og/eða miðlunar t.d. í tjörnum eins og skýringarmyndin sýnir.

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



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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

4.8 Grenndarstöð

Gert er ráð fyrir grenndarstöð miðsvæðis á svæðinu. Staðsetning grenndarstöðvar er merkt á deiliskipulagsuppdrátt, nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi. Hönnun og umgjörð skal falla vel að umhverfi sínu og vera bæjarfélaginu til sóma. Tryggja skal góða aðkomu að grenndarstöð og öryggi vegfarenda.

4.9 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Nánar er fjallað um útlit dreifistöðva í sérskilmálum, kafli 5.11. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu dreifistöðva.

4.10 Byggingar og lóðir

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



Dæmi um form, útlit og efnisnotkun bygginga.

4.10.1 Byggingarefni

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



Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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



Dæmi um yfirborðsefni sem eru heimilar á byggingum.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins:

- Málmklæðningar þynnri en 2mm
- Málaðar bárumálmsklæðningar
- Klæðningar úr plastefnum



Dæmi um yfirborðsefni sem ekki eru heimilar á byggingum.

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar.

4.10.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

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

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026