Vatnsendahvarf deiliskipulag

Greinargerð – tillaga til auglýsingar

20.02.2023

Uppfært 20.02.2023

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 xx.xx.xxxx.

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2023.

_____

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og

skýringaruppdráttur dagsettir. 20.02.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SAMÞYKKTIR 2
1 Inngangur 5
1.1 Almennt 5
1.2 Deiliskipulag og gögn 5
1.3 Markmið skipulagsgerðar 7
2 Forsendur 9
2.1 Staðhættir og umhverfi 9
2.2 Veðurfar 9
2.3 Jarðfræði 9
2.4 Fuglalíf og gróðurfar 10
2.5 Minjar 11
2.6 Samgöngur 12
2.7 Hljóðvist 13
2.8 Veitur og lagnir 13
2.9 Hindranafletir flugvalla 13
2.10 Heimsmarkmið 14
3 Tengsl við aðrar áætlanir 15
3.1 Aðalskipulag 15
3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir 19
3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022 19
4 Almennir skilmálar 21
4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur 21
4.2 Áfangaskipting 27
4.3 Samgöngur 27
4.4 Hljóðvist 33
4.5 Almenningsrými 34
4.6 Gróður 41
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn 43
4.8 Grenndargámar 44
4.9 Dreifistöðvar rafmagns 45
4.10 Byggingar og lóðir 45
5 Sérákvæði: 52
5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun 52
5.2 Einbýlishús 54
5.3 Parhús 59
5.4 Raðhús 67
5.5 Klasahús 73
5.7 Fjölbýlishús 79
5.8 Leik- og grunnskóli 87
5.9 Búsetukjarni 89
5.10 Fjarskiptamastur og útsýnisreitur 90
5.11 Dreifistöðvar rafmagns 90
6 Samantekt umhverfisskýrslu 91
7 Skipulagsferli og samráð 93
7.1 Umsagnaraðilar 93
7.2 Þróun tillögu í samráðferli 94
8 Skipulagsuppdrættir 95

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnisyfirlit

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 deiliskipulagstillögunni.

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

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Vatnsendahvarfs var auglýst í apríl 2021.

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

1.2 Deiliskipulag og gögn

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

1.2.1 Fylgigögn

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- *Húsakönnun Vatnsendahvarf - er í vinnslu*, Nordic office of Architecture

1.2.2 Hönnun og uppdrættir

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

1.2.3 Mæli- og hæðarblöð

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

1.2.4 Byggingarreitir

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

1.2.5 Nýtingarhlutfall

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

1.2.6 Byggingaáform

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1.3 Markmið skipulagsgerðar

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

2 Forsendur

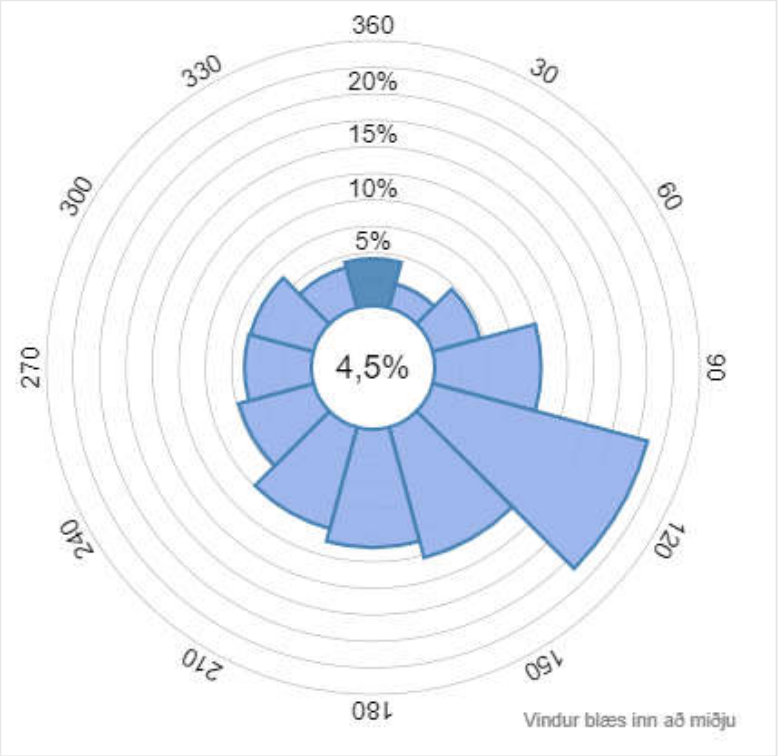
2.1 Staðhættir og umhverfi

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

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

2.2 Veðurfar

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



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

2.3 Jarðfræði

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

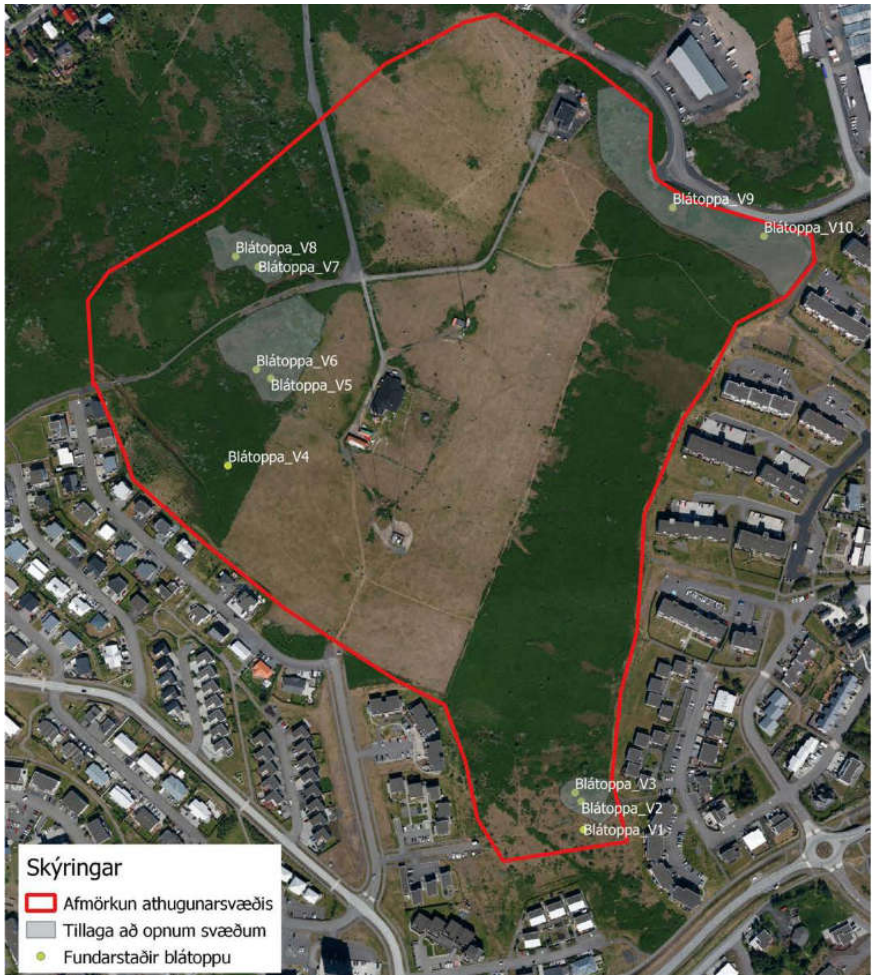
innan svæðisins en ofan á honum er misþykkt lag af lífrænni fokmold. Þéttur jökulruðningur kann að torvelda innsig yfirborðsvatns á svæðinu sem hefur afgerandi áhrif á notkun svokallaðra blágrænna ofanvatnslausna.

2.4 Fuglalíf og gróðurfar

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

2.5 Minjar

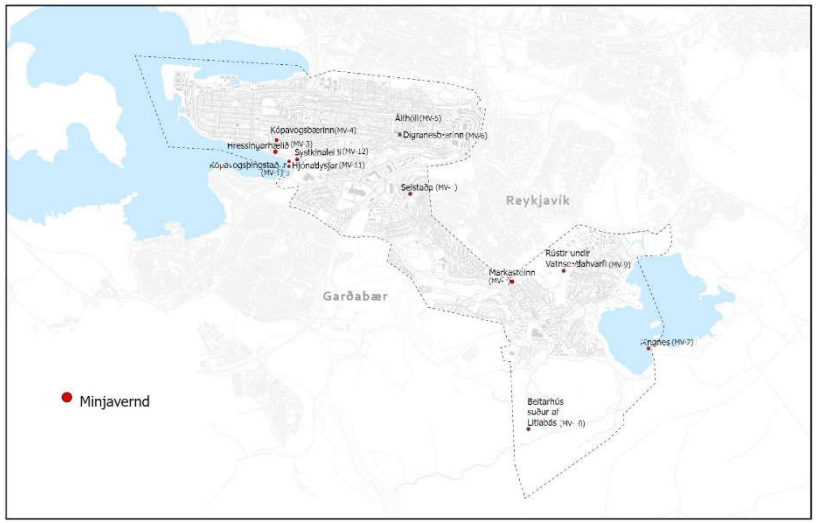
Innan skipulagssvæðisins er að finna minjar merktar MV-9 í aðalskipulagi, rústir undir Vatnsendahvarfi. Líkur eru á að rústirnar séu beitarhús frá Vatnsenda og eru þær staðsettar við Álfkonuhvarf. Um svæðið liggur einnig gömul þjóðleið, merkt á deiliskipulagsuppdrætti, ásamt ýmsum herminjum. Nánar er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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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



Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

2.6 Samgöngur

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2.7 Hljóðvist

Fyrirhugaður þriðji áfangi Arnarnesvegar norðanvestan við skipulagssvæðis 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.

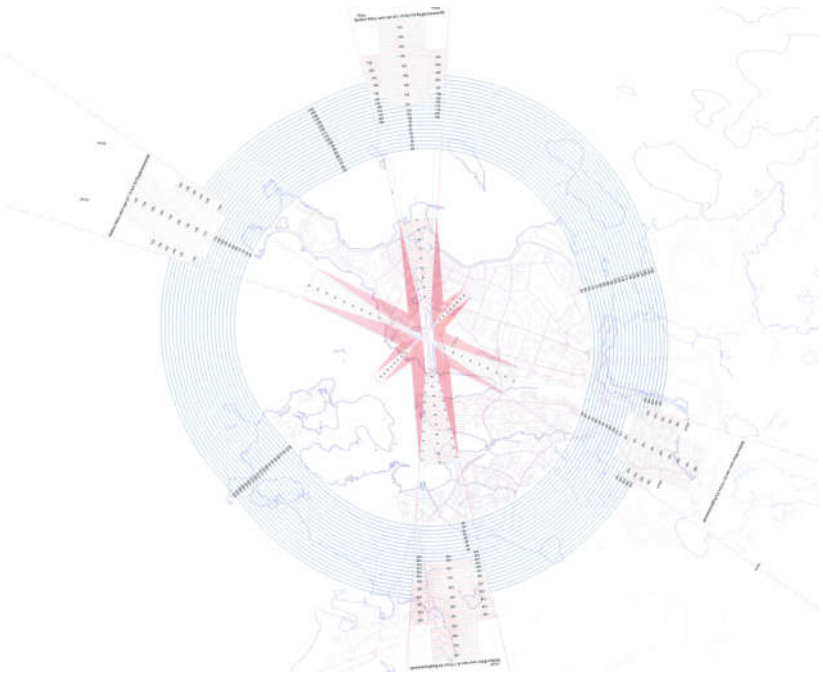
2.8 Veitur og lagnir

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

2.9 Hindranafletir flugvalla

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

2.10 Heimsmarkmið

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

Helstu heimsmarkmið sem deiliskipulag Vatnsendahvarfs eru:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3 Tengsl við aðrar áætlanir

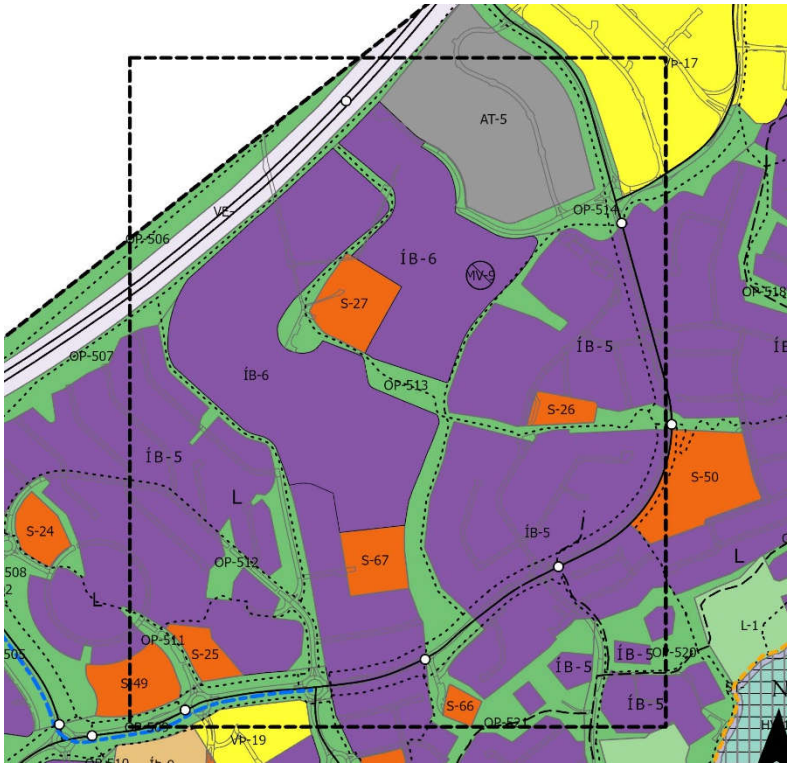
3.1 Aðalskipulag

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

Staðsetning skipulagssvæðisins á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 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 24 ha.
S-27	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla eða samþættum leik- og grunnskóla fyrir yngri deildir í Vatnsendahvarfi. Auk þess er áætlað að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Stærð: um 1,3 ha.
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Gert er ráð fyrir hundagerði, útvistar- og leiksvæði, upplýsingaskilti auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt. Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Stærð um 7 ha.

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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."

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

3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

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

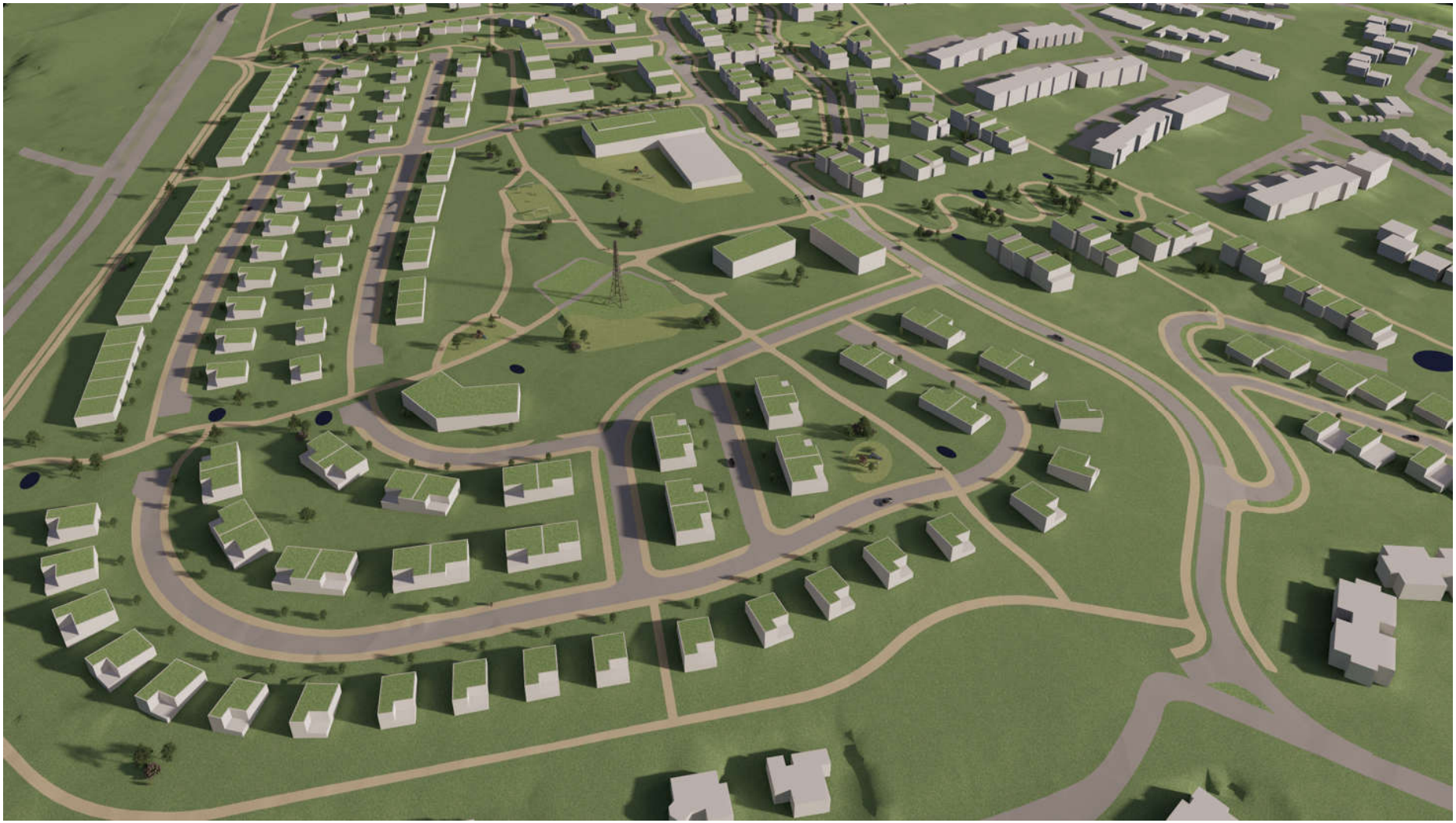
- Vatnsendi-norðursvæði, staðfest 26.07.2002
- DSK Hörðuvalla (Vatnsendi), staðfest 24.07.2003
- Vatnsendahvarf, svæði IV, staðfest 13.05.2008.
- Arnarnesvegur – 3. áfangi – frá Rjúpnavegi að Breiðholtsbraut, staðfest 07.07.2022

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

3.3 Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 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 leiti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingareitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur.

4.1 Gæði byggðar og byggðarmynstur

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

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

Tegund húsnæðis, skýringarmynd sýnir mismunandi tegundir húsnæðis á skipulagssvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

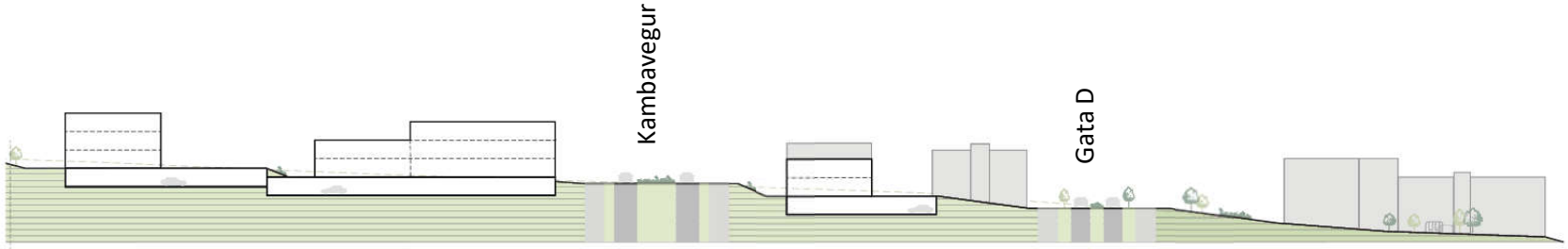
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

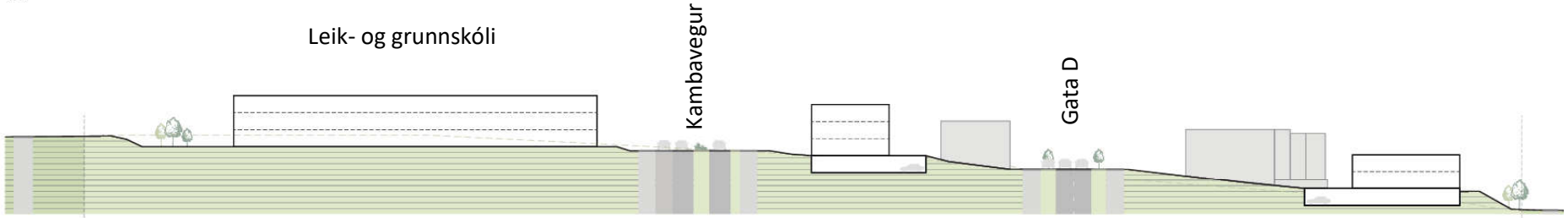
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

4.3.1 Gatnakerfi

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

Skýringarmynd, gatna- og stígakerfi og upphækkaðar gönguþveranir.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

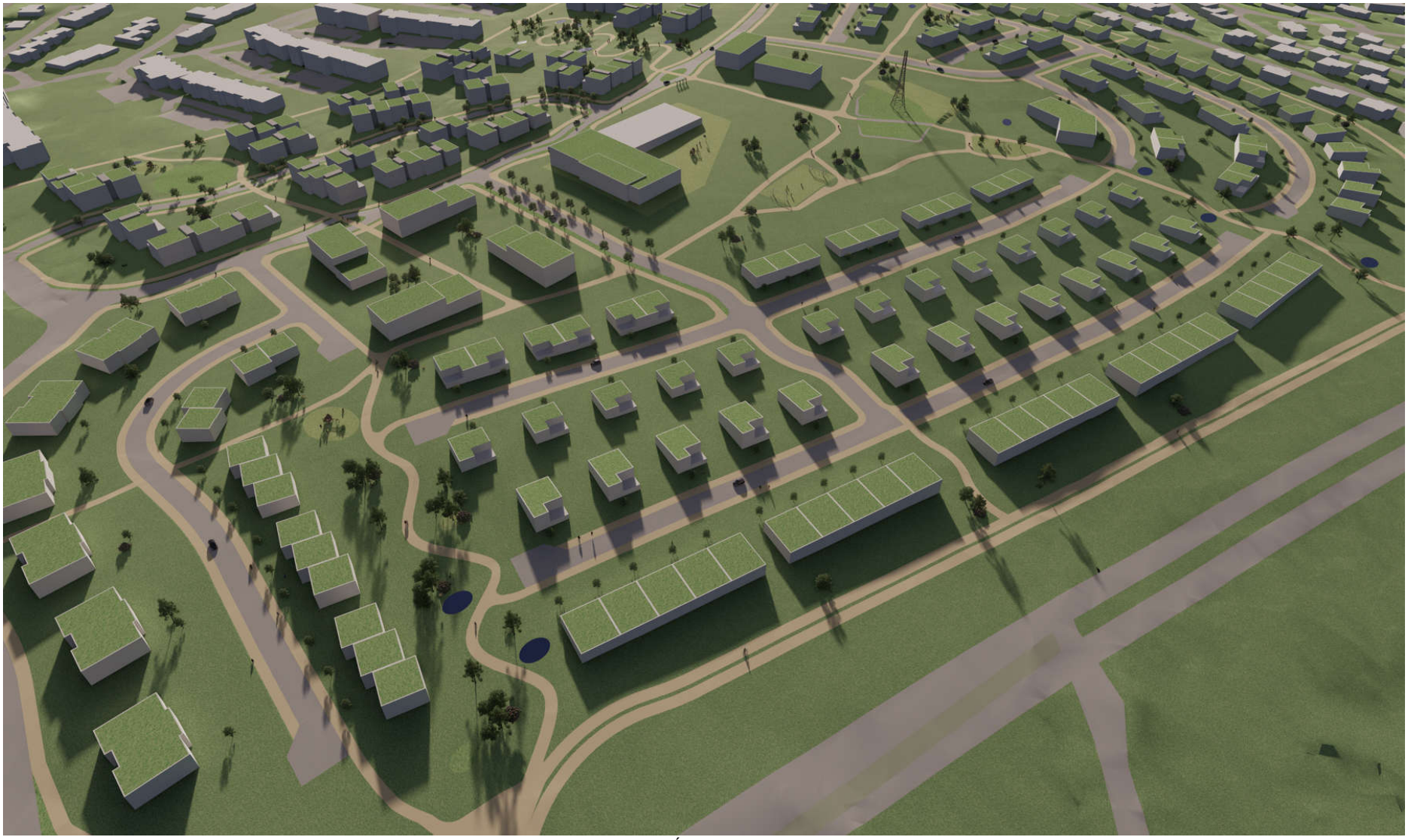
Almennur hraði í öðrum safngötum en Kambavegi og húsagötum er 30 km/klst. óháð umferðamagni. Heimilt er að lækka hraða í húsagötum eftir því sem við á.

Skýringarmynd, flokkun gatna og leiðbeinandi hármarkshraði.

4.3.2 Stígakerfi

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

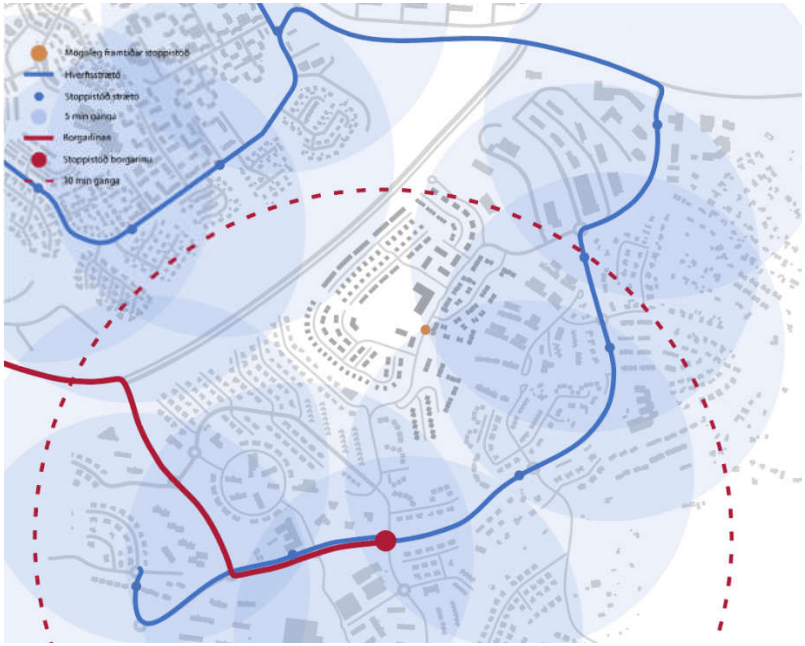


Horft yfir skipulagssvæðið austurs, fyrirhugaður Arnarnesvegur og samgöngustígur í forgrunn. Í deiliskipulagi Arnarnesvegar er gert ráð fyrir hljóðmön/hljóðvegg milli Arnarnesvegar og samgöngustígs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 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 Vatnsendahvarf. Gert er ráð fyrir stoppistöð á Kambavegi, komi til breytinga á leiðarkerfi hverfisvagna.

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

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

4.3.4 Deilibílar og örferðamáti

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

4.3.5 Bílastæði

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Dæmi um mismunandi gegndræpt yfirborðsefni.

Fjöldi bílastæða:

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

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

4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

gluggahlið íbúða. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.

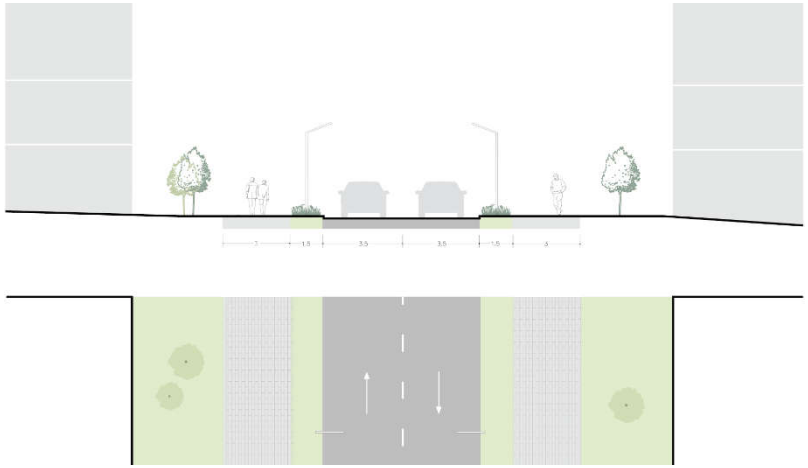
Dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða.

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 per á starfsmann. Gera skal ráð fyrir að 25% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 75% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- Verslun og þjónusta – gera skal ráð fyrir að lágmarki 2-3 stæði á hverja 100 m^2. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

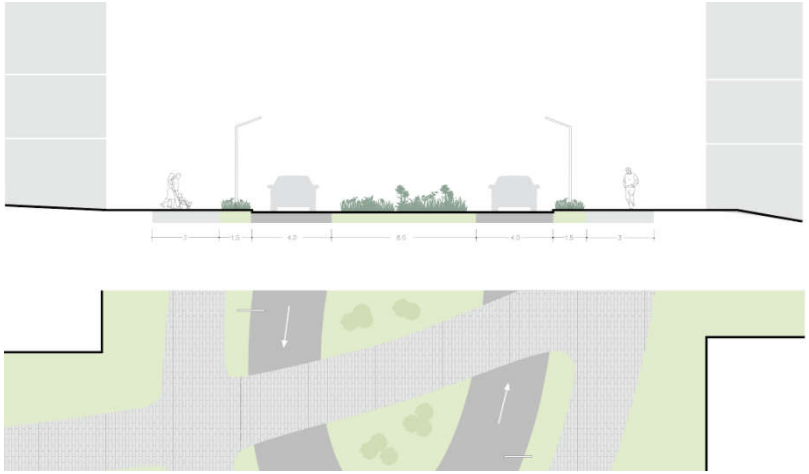
4.3.7 Kennisnið gatna

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

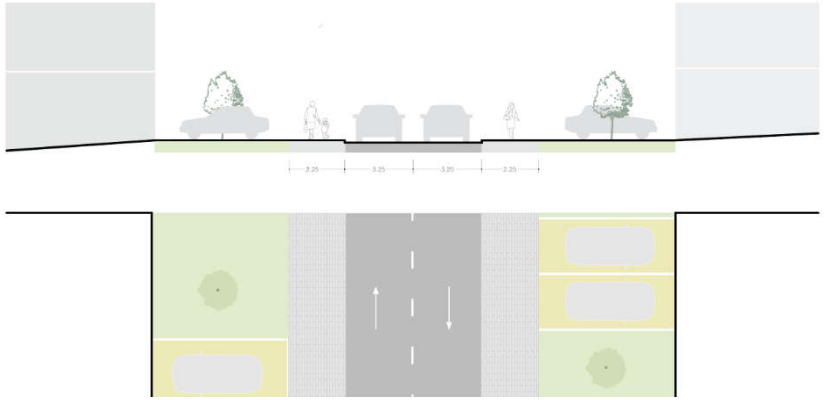


Kennisnið, Kambavegur safngata. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum beggja vegna götu.

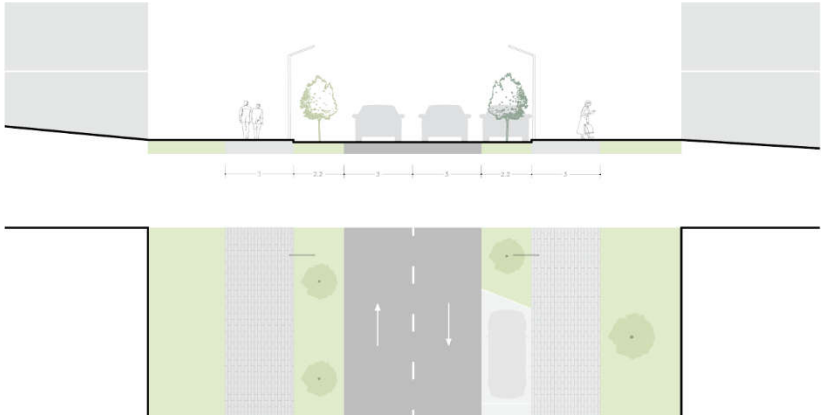
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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.

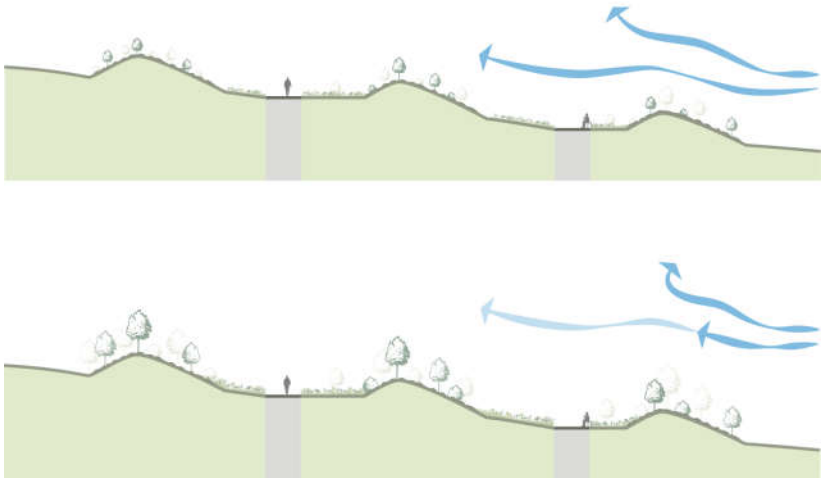
4.5.1 Grænir geirar og opin svæði

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 fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum með aðlaðandi götugögnum, s.s. bekkjum og ruslafötum í tengslum við grænan geira. Huga skal að skjólmyndun við dvalarsvæði.

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.

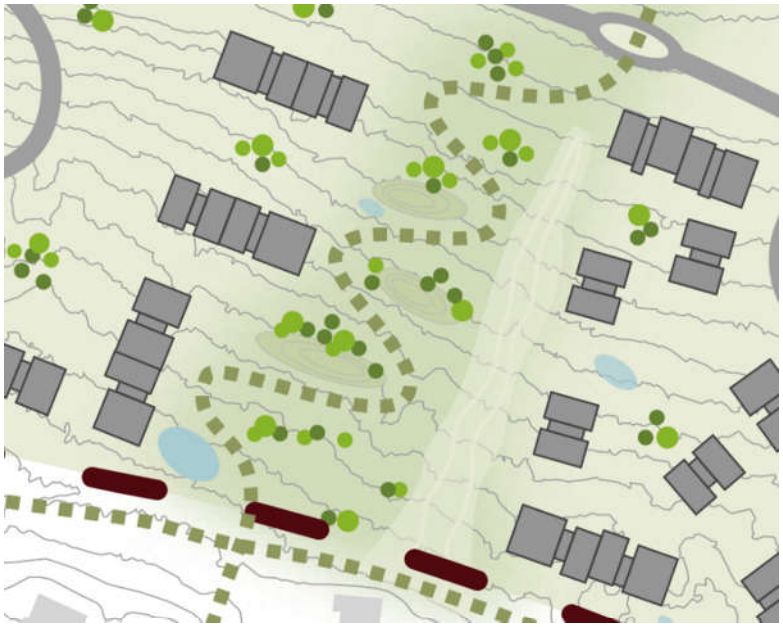


Skýringarmynd sýnir dæmi um notkun gróðurs og landmótunar til skjólmyndunar. Stígur í grænum geira.

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

Skýringarmynd, gert er ráð fyrir útvistarsvæði á háholtinu, fjarskiptamastri, hundagerði 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 Keli 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 græna geira og opin svæði. Staðsetning leik- og hreyfisvæða leiðbeinandi.

4.5.5 Hundagerði

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

4.5.6 Minjar

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

4.6 **Gróður**

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

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

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

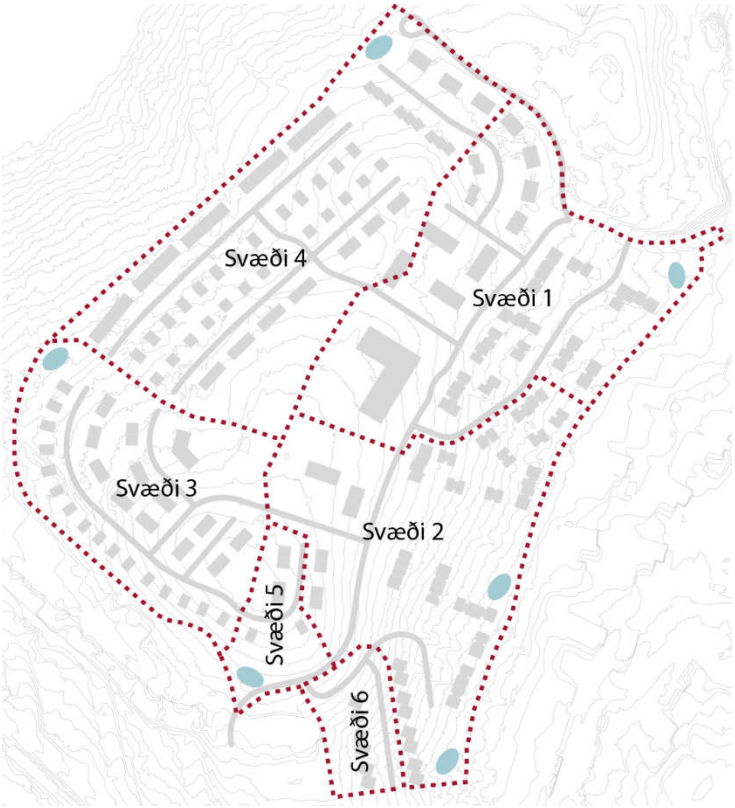
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

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

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

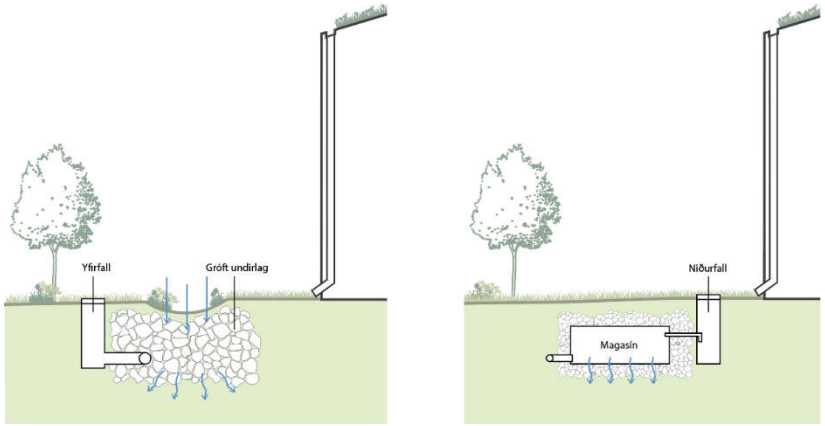
Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stígum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. miðlunarlóni eða settjörn. Búast má við að eitthvert set falli út í efstu tjörnunum og rétt að huga að aðgengi að þeim vegna hreinsunar.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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



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

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



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

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

4.8 Grenndargámar

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

4.9 Dreifistöðvar rafmagns

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

4.10 Byggingar og lóðir

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

Dæmi um form, útlit og efnisnotkun bygginga.

4.10.1 Byggingarefni

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

Dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Dæmi um yfirborðsefni sem eru heimilar á byggingum.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins:

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

Dæmi um yfirborðsefni sem ekki eru heimilar á byggingum.

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

4.10.2 Frágangur lóða

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

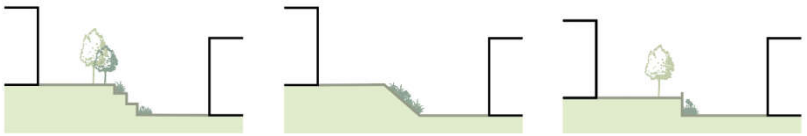
Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða trépallar. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurþekja). Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.

Öll stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.



Dæmi um aðlögun lands á lóðamörkum s.s. stöllun, flági eða stoðveggur.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaaðili skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Kvöð er um stakstætt lauftré framan við sérbýlishús, s.s. reyni, gullregn, álm, hlyn, hegg eða elri.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

Dæmi um mismunandi útfærslur á almenningsrýmum og dvalarsvæðum í inngörðum bygginga.

4.10.3 Sérnotareitir

Á lóðum fjölbýlishúsa og klasahúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Dæmi um mismunandi útfærslur sérnotareita fjölbýlishúsa og klasahúsa.

4.10.4 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágangi lóðar. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita sömu byggingar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar. Hámarkshæð skjólveggja inni á lóð er 1,5 m. yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Staðsetning skjólveggja skal ekki varpa skugga á nágranna lóð milli vor- og haustjafndægra.

Heimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum, hámarkshæð girðinga við lóðamörk er 1,2 m. Óheimilt er að hafa samfellda girðingu án uppbrots á lóðarmörkum sem snúa að götu, göngustíg eða opnu svæði, uppbrot/hliðrun skal vera á a.m.k. 5 m fresti og skal uppbrot/hliðrun vera a.m.k. 60 cm. Á lóðamörkum sem snúa að götu, gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri.

Gera skal sérstaklega grein fyrir aðgerðum m.t.t. skjólmyndunar í byggingarlýsingu aðaluppdrátta.

Dæmi um mismunandi útfærslur afmörkun reita og lóða, með skjólveggjum og gróðri.

4.10.5 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi og/eða gróðurhús á lóð sérbýlishúsa (einbýlishús, par- og raðhús), þau skulu ekki vera stærri en 6 m^2. Ekki er heimilit að staðsetja smáhýsi/gróðurhús götumegin við hús. Hámarkshæð smáhýsa, yfir jarðvegshæð, er 2,5 m og hámarksveghæð 2 m, þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3 m. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

4.10.6 Þakfom

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

4.10.7 Þaksvalir

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

4.10.8 Svalir, svalagangar og útskot bygginga

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

4.10.9 Skilti

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

4.10.10 Lýsing

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

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

4.10.11 Gervihnattadiskar og fjarskiptabúnaður

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

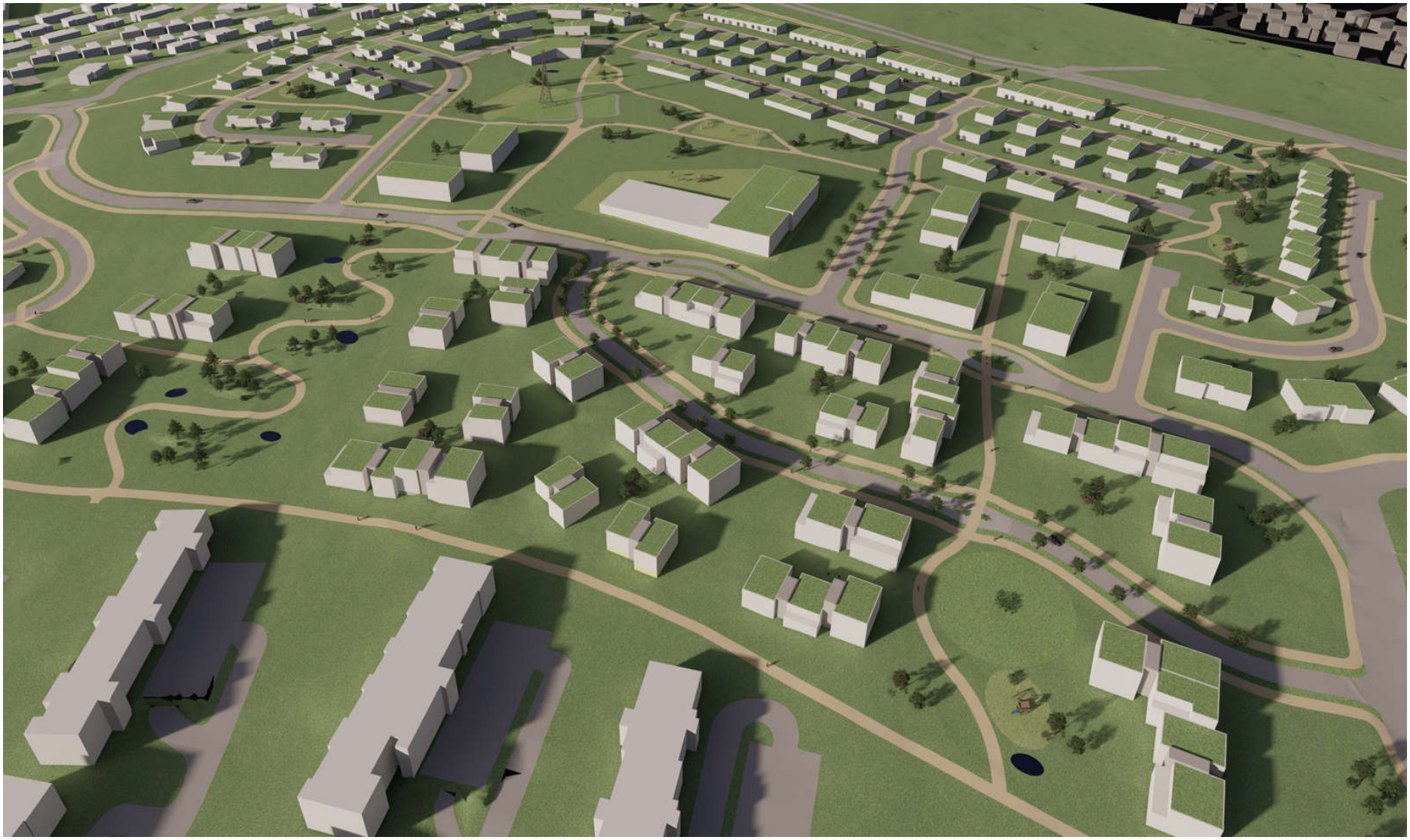
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

húsagötum, útivistarsvæðum eða opum svæðum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptabúnaðs á byggingum til bæjaryfirvalda.

4.10.12 Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur. Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Ekki er heimilt að láta sorpílát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Kópavogsbæjar. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Horft yfir skipulagssvæðið til norðvesturs, klasahús í forgrunni, nýr leik- og grunnskóli fyrir miðju svæðinu í góðum tengslum við grænan geira og útivistarsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

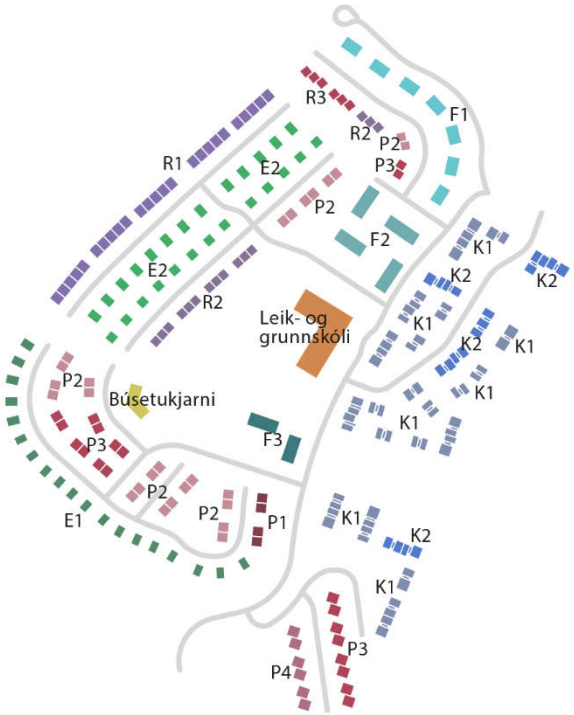
5 Sérákvæði:

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 0.

Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Við hönnun húsa og lóða skal aðlaga byggingar að landhalla og miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að skapa skjólgóð dvalarsvæði við byggingar sem snúa móti sólu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun aðliggjandi húsa með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar efnisval og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að byggingum sem standa á sömu lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningu. Skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Byggingaráform skal leggja fyrir skipulagsdeild bæjarins og samþykkjast í skipulagsráði áður en þær eru lagðar fyrir embætti byggingarfulltrúa. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að sérskilmálum og almennum skilmálum fyrir svæðið.

5.1 Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun



Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

Húsagerðir, fjöldi íbúða og notkun kemur fram hér á eftir. Í skilmálatöflu, kemur fram fjöldi íbúða á lóð og nhl. lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.3.5.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Einbýlishús (E)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA*	NOTKUN
E-1	19	19	Íbúðir
E-2	26	26	Íbúðir
SAMTALS	45	45	

*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

Parhús (P)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
P-1	2	4	Íbúðir
P-2	13	26	Íbúðir
P-3	10	20	Íbúðir
P-4	3	6	Íbúðir
SAMTALS	28	56	

Raðhús (R)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
R-1	5	25	Íbúðir
R-2	5	15	Íbúðir
R-3	2	6	Íbúðir
SAMTALS	12	46	

Klasabyggð (K)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
K-1	20	170	Íbúðir
K-2	5	71	Íbúðir
SAMTALS	25	241	

Fjölbýlishús (F)

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
F-1	4	28	Íbúðir
F-2	7	52	Íbúðir
F-3	2	25	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta
SAMTALS	13	105	

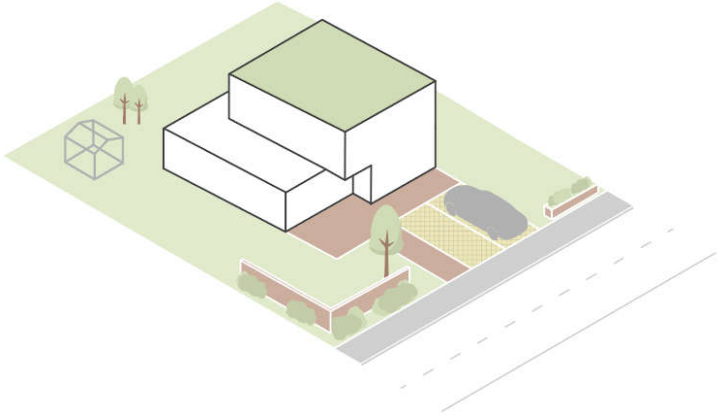
Búsetukjarni

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
BÚSETTUKJARNI	1	7	Íbúðir
SAMTALS	1	7	

Auk íbúðarhúsa er gert ráð fyrir leik- og grunnskóla, búsetukjarna, fjarskiptamastri og útsýnisreit og dreifistöðvum rafmagns.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.2 Einbýlishús

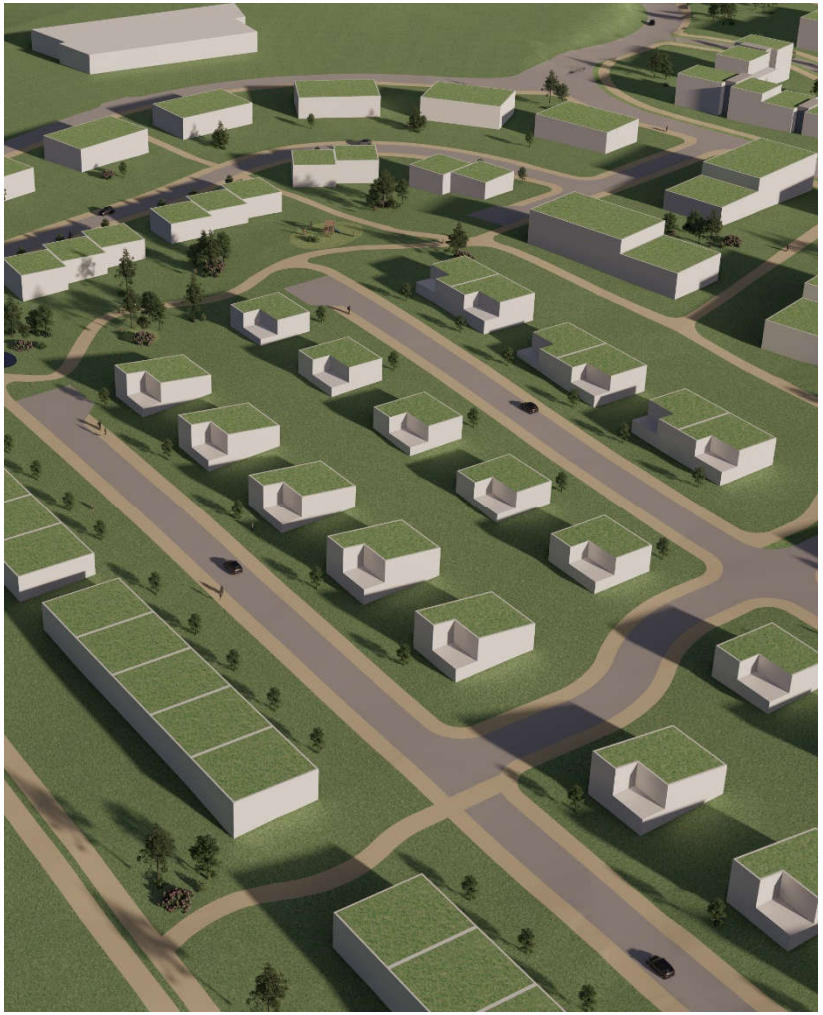


Dæmi um útfærslu einbýlishús á tveimur hæðum. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða, smáhýsi/gróðurhús í bakgarði og girðingar á hluta lóðarmarka með gróðri fyrir framan.

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

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

Óheimilt er að selja frá aukaíbúð frá eignarhluta aðalíbúðar. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum á lóð þrátt fyrir að aukaíbúð sé komið fyrir.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.2.1 E-1, einbýli 2 h. felld að landi

Einbýlishús E-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.

Einbýlishús E-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálateikning E-1, tvær hæðir, felld að landi.

Skilmálatafla E-1

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

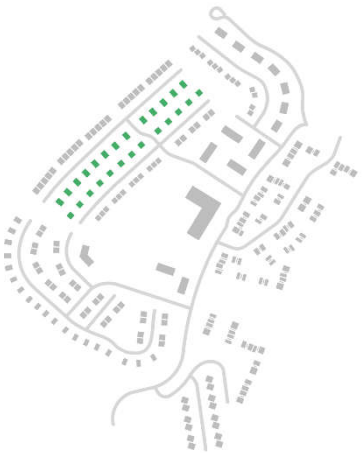
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 60	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 62	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 64	532	154	1	0,46	2	5	246
GATA A 33	770	185,44	1	0,39	2	5	297
GATA A 35	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 37	700	185,44	1	0,42	2	5	297
GATA A 39	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 41	620	154	1	0,40	2	5	246
GATA A 43	582	154	1	0,42	2	5	246
GATA A 45	595	154	1	0,41	2	5	246
GATA A 47	569	154	1	0,43	2	5	246

*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

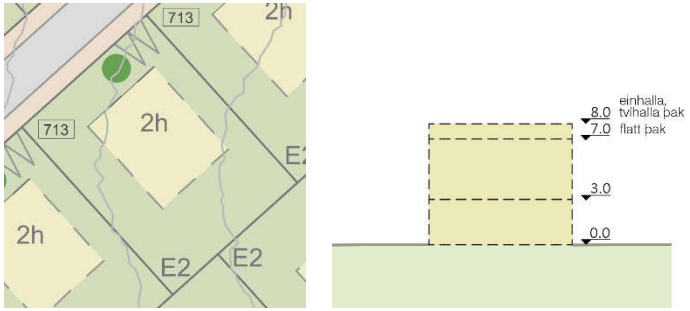
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.2.2 E-2, einbýli 2 h.



Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Einbýlishús E-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning E-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.

Skilmálatafla E-2

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

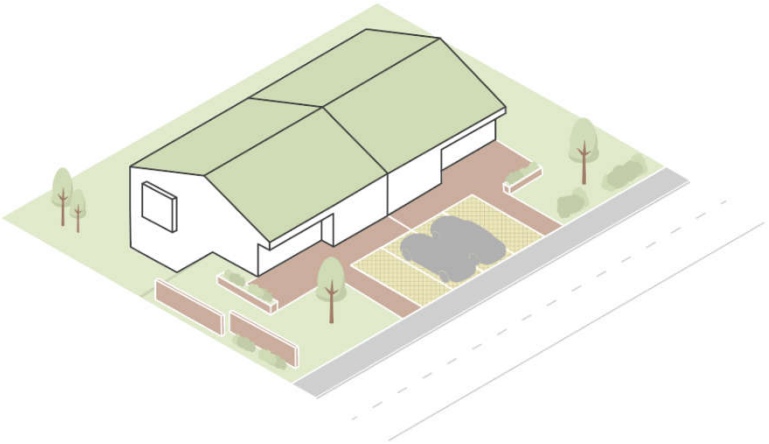
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA*	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 32	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 34	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 36	713	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 38	717	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 27	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 29	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 31	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 33	652	156	1	0,38	2	8	250
GATA B 35	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 37	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 39	646	156	1	0,39	2	8	250
GATA B 41	677	156	1	0,37	2	8	250
GATA B 43	88	185,44	1	3,37	2	8	297
GATA B 45	730	185,44	1	0,41	2	8	297
GATA B 47	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 49	711	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 51	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 53	708	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 55	700	185,44	1	0,42	2	8	297
GATA B 57	733	185,44	1	0,40	2	8	297

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

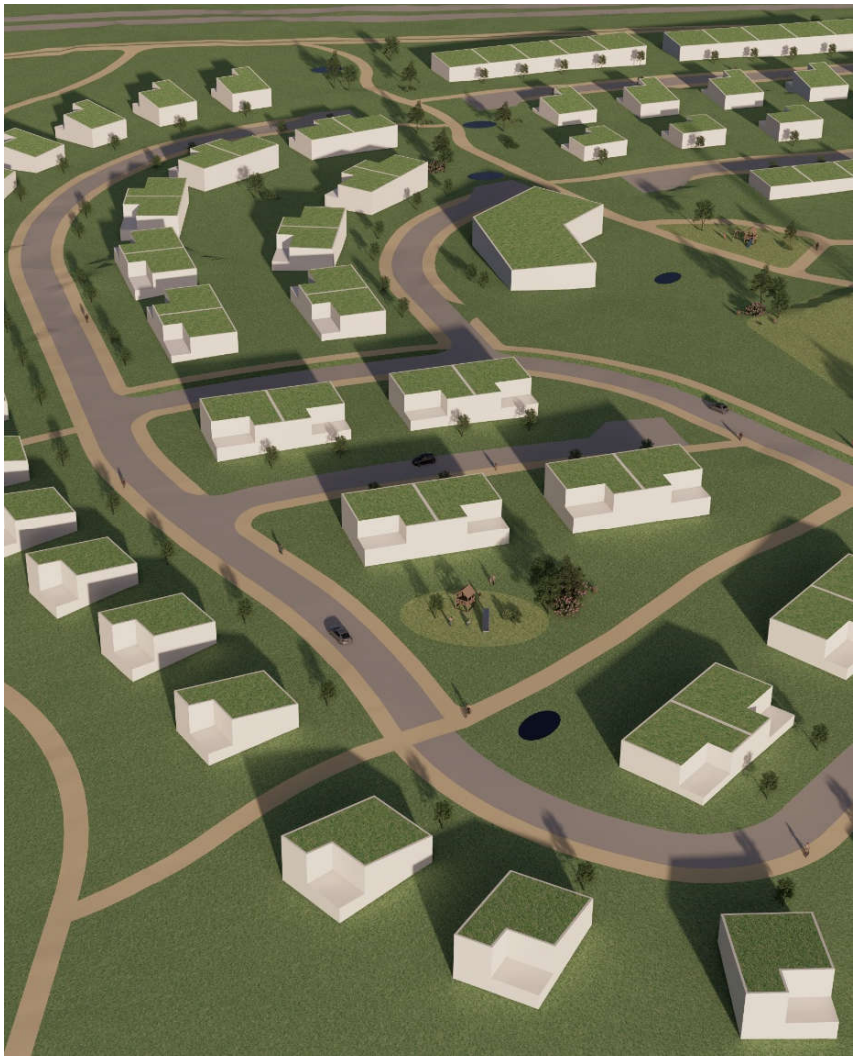
*Aukaíbúðir eru undanskildar í fjölda íbúða.

5.3 **Parhús**



Dæmi um útfærslu parhús aðlagaða að landi með aðkomu á efri hæð. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti.

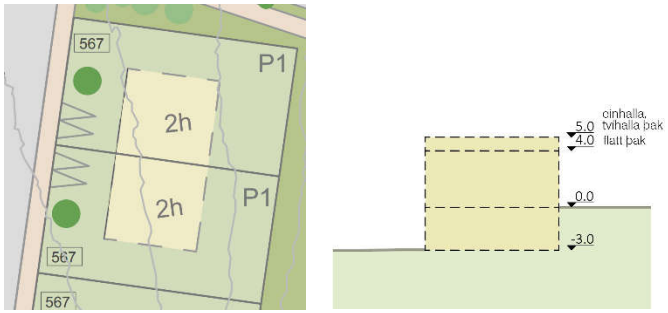
Parhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Á sameiginlegum lóðarmörkum sama parhúss er heimilt að reisa girðingar allt að 1,8 m hátt og allt að 4 m út frá útvegg parhúss.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.3.1 P-1, parhús 2 h., felld að landi

Parhús P-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.



Skilmálateikning P-1, tvær hæðir, felld að landi.

Parhús P-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálatafla P-1

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.3.2 P-2, parhús 2 h.

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

Parhús P-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálateikning fyrir parhús P-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.

Skilmálatafla P-2

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

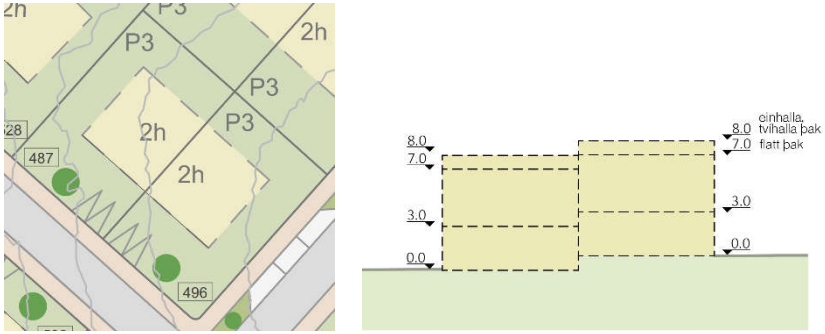
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 13	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 15	540	156	1	0,46	2	8	250
GATA A 17	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 19	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 21	495	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 23	495	156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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.3.3 P-3, parhús 2 h. aðlöguð að landi

Parhús P-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Parhús P-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



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

Skilmálatafla P-3

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

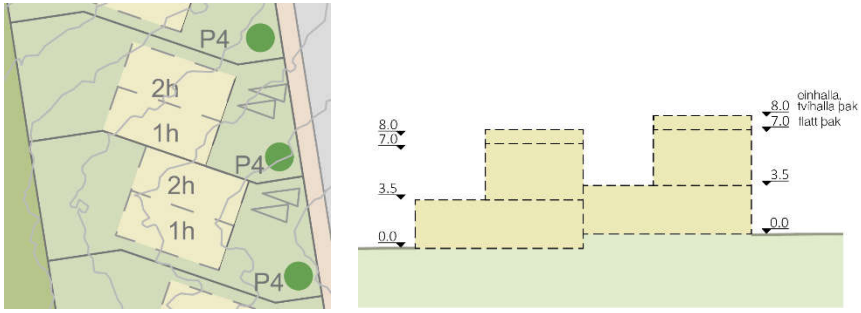
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 24	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 26	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 28	528	156	1	0,47	2	8	250
GATA A 30	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA A 32	616	156	1	0,41	2	8	250
GATA C 7	513	126,5	1	0,39	2	8	202
GATA C 9	510	126,5	1	0,40	2	8	202
GATA E 14	650	195	1	0,48	2	8	312
GATA E 16	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 18	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 20	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 22	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 24	603	195	1	0,52	2	8	312
GATA E 26	607	195	1	0,51	2	8	312
GATA E 28	855	195	1	0,36	2	8	312

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.3.4 P-4, parhús 1 1/2 h.

Parhús P-4 eru ein og hálf hæð, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

Parhús P-4 eru ein og hálf hæð með aðkomu á neðri hæð. Byggingareitur efri hæðar er 60% af grunnfleti neðri hæðar. Er það m.a. gert til þess að opna á sjónása milli bygginga. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks neðri hæðar er 3,5 m og hámarkshæð þaks efri hæðar er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að hafa girðingar á þaksvölum, hámarkshæð þeirra er 1,2 m og skulu þær vera út gegnsæju efni s.s. gleri. Ekki er heimilt að hafa skjólveggi á þaksvölum parahúsa P-4.



Skilmálateikning P-4, ein og hálf hæð, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagaður að aðkomukóta götu.

Skilmálatafla P-4

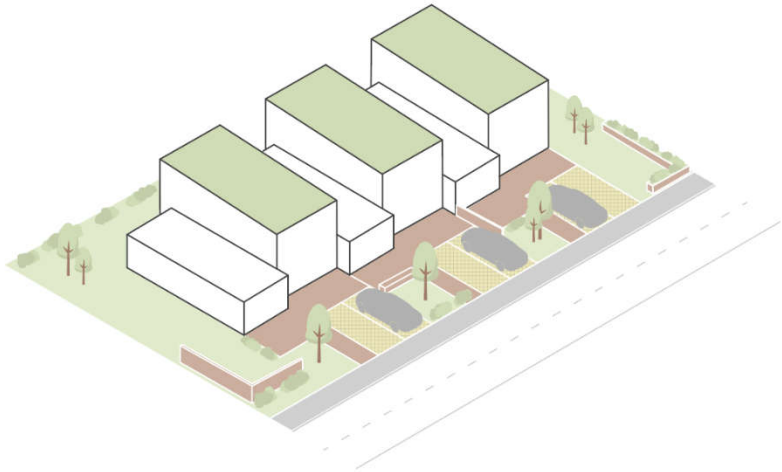
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA E 2	767	195	1	0,32	1,5	8	250
GATA E 4	607	195	1	0,41	1,5	8	250

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA E 6	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 8	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 10	607	195	1	0,41	1,5	8	250
GATA E 12	693	195	1	0,36	1,5	8	250

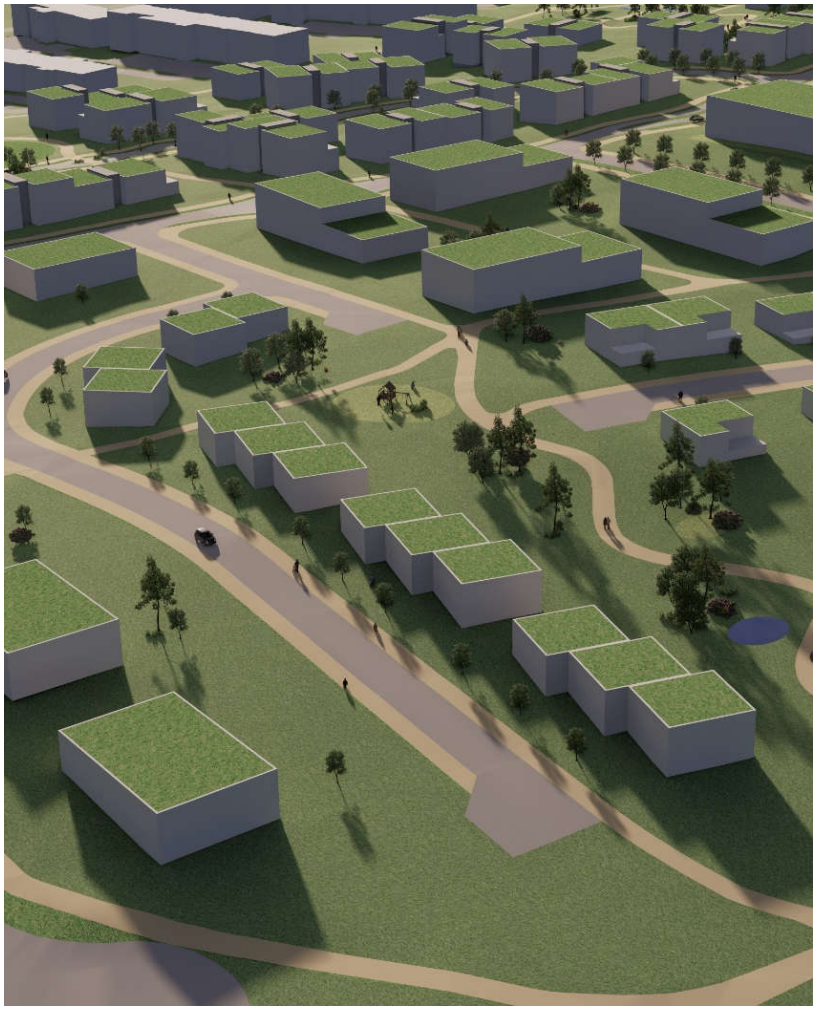
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.4 **Raðhús**



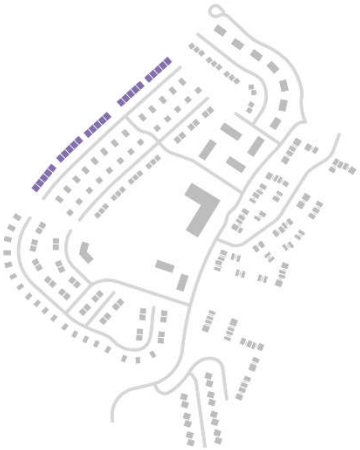
Dæmi um útfærslu tveggja hæða raðhús. Stakstætt lauftré er í forgarði, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og girðingar á hluta lóðarmarka með uppbroti. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.

Raðhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Á sameiginlegum lóðarmörkum sama raðhúss er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,8 m hátt og allt að 4 m út frá útvegg raðhúss.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.4.1 R-1, raðhús 2 h. felld að landi



Raðhús R-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.

Raðhús R-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálateikning R-1, tvær hæðir, felld að landi.

Skilmálatafla R-1

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

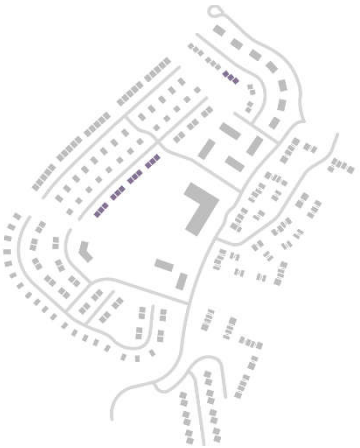
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 54	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 56	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 58	465	168	1	0,58	2	5	269
GATA B 59	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 61	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 63	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 65	344	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 67	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 69	503	168	1	0,53	2	5	269
GATA B 71	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 73	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 75	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 77	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 79	475	168	1	0,57	2	5	269
GATA B 81	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 83	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 85	341	154	1	0,72	2	5	246
GATA B 87	465	168	1	0,58	2	5	269

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

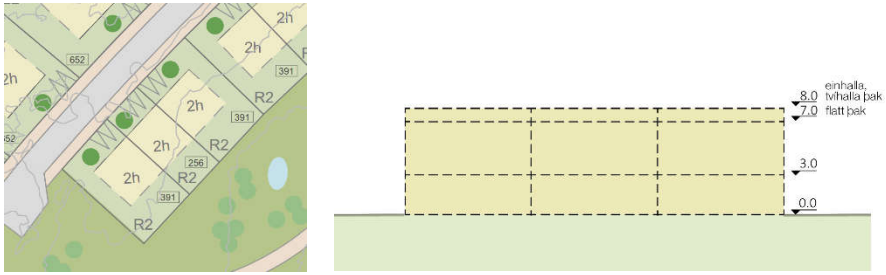
5.4.2 R-2, raðhús 2 h.

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



Raðhús R-2 eru tveggja hæða og standa ofan við götu.

Raðhús R-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning R-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.

Skilmálatafla R-2

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

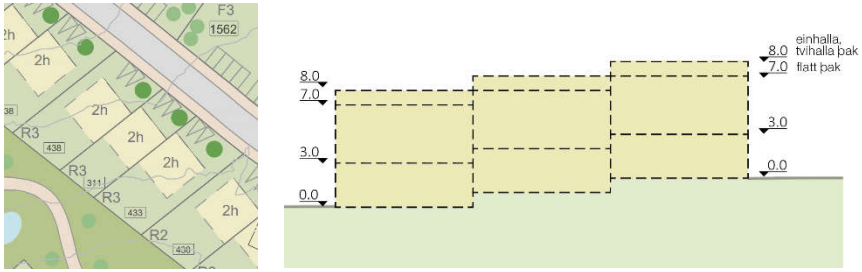
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGAREITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 15	386	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 17	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 19	394	126,5	1	0,51	2	8	202
GATA B 21	391	126,5	1	0,52	2	8	202
GATA B 23	256	115	1	0,72	2	8	184
GATA B 25	453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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Raðhús R-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ofan við götu.

Raðhús R-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagaður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara hús og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



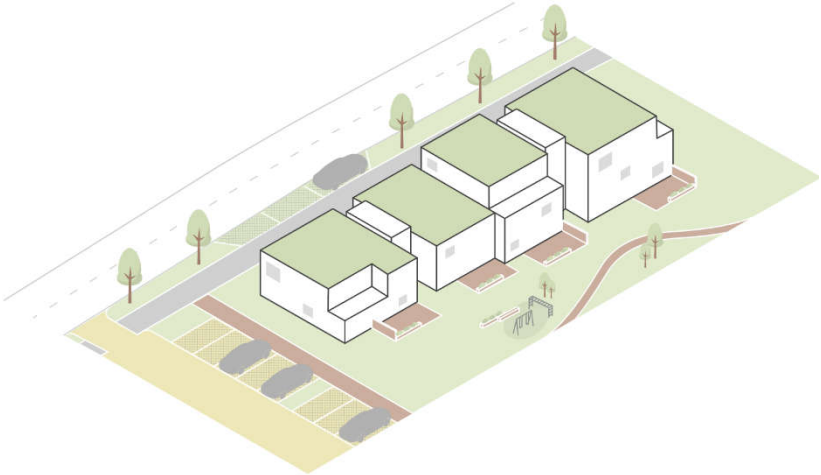
Skilmálateikning R-3, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagaður að götukóta.

Skilmálatafla R-3

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

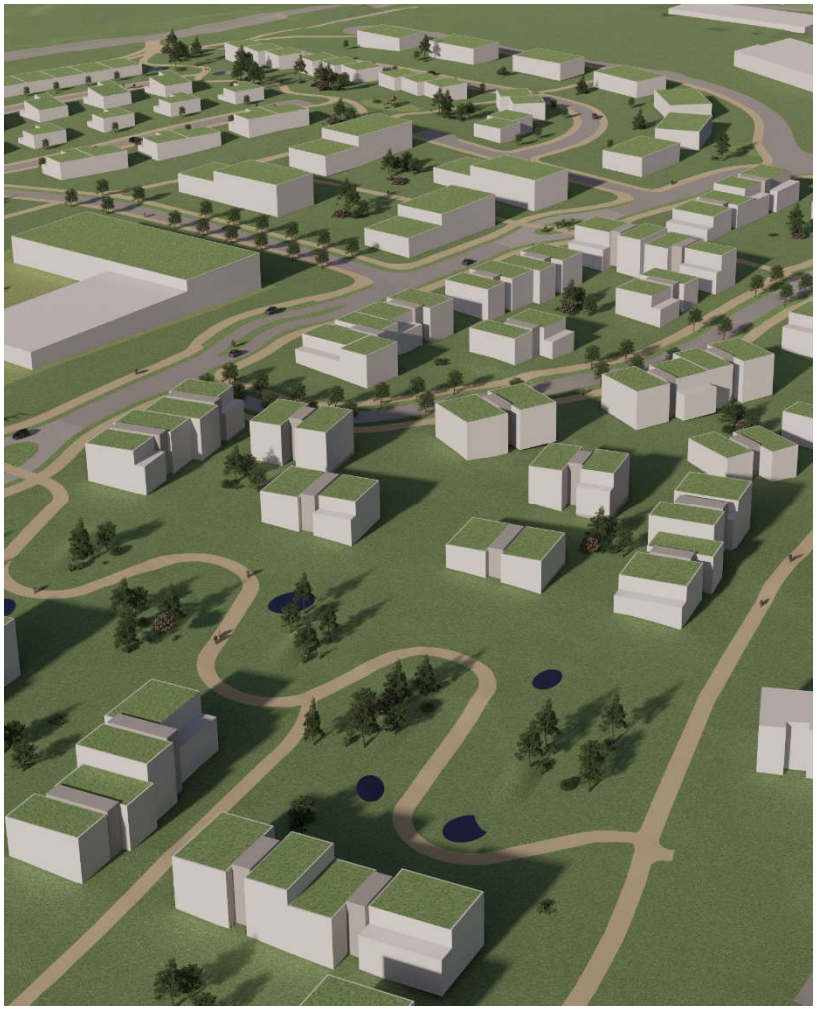
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.5 **Klasahús**



Dæmi um útfærslu á klasahúsi. Uppbrotin byggð, stigahús tengja íbúðareiningar saman. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða. Þakgarðar og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.

Klasahús eru minni fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða auk bílakjallara og staðsett í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Byggðin er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagaðar að legu lands. Stigahús, milli bygginga, tengja einingar klasahúsa saman. Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa sérinngang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til fjórar íbúðir á hverri hæð. Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarhluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Stigahús



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlið byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar til þess að ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái uppfyrir byggingarreit.

Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllun lóðar til þess aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslum á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.

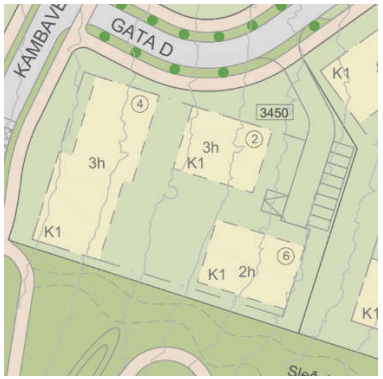
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

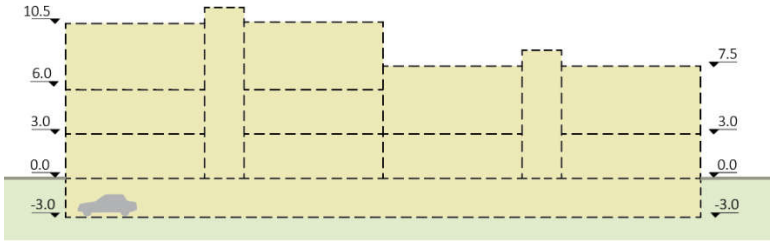
5.5.1 K-1 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari

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

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða.

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.





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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skilmálatafla K-1

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

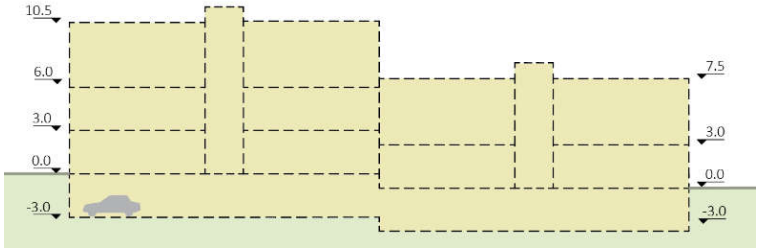
5.5.2 K-2 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari, aðlöguð að landi

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

Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara/bílakjallara. Gólfkóti jarðhæða skal aðlagaður að landi, með stöllun byggingar á a.m.k. einum stað, til þess að byggingar sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

Skilmálatafla K-2

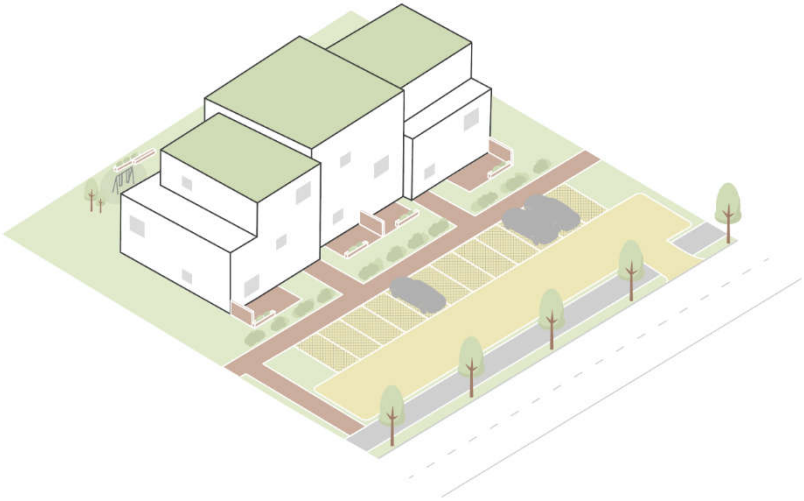
Skilmálatafla K-2, sameiginleg með skilmálatöflu K-1, sjá kafla 5.5.1.



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

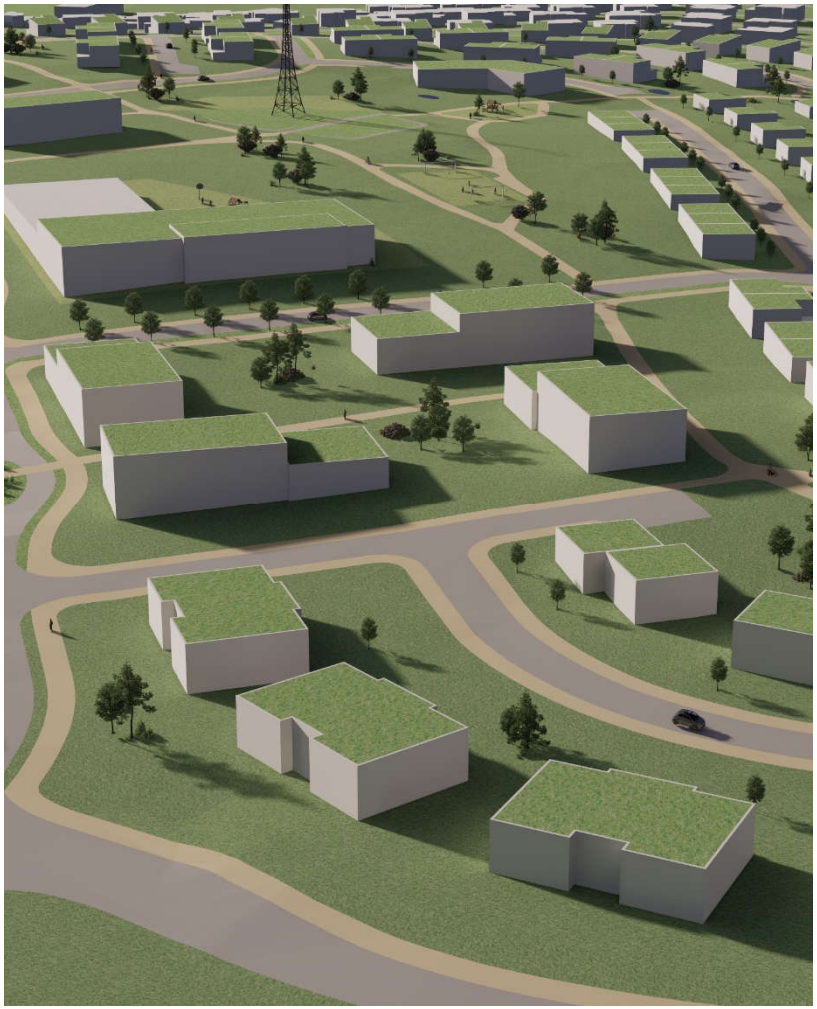
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.7 **Fjölbýlishús**



Dæmi um útfærslu á fjölbýli. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnotareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir og gróður á þökum sem ekki eru nýtt sem þaksvalir.

Fjölbýlishús eru tveggja til þriggja hæða, með kjallara og/eða sameiginlegum bílakjallara. Fjölbýlishúsin eru staðsett ofarlega á Vatnsendahvarfi. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndregin frá vegglínu. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái uppfyrir byggingarreit. Uppbrot á byggingarmassa skal vera á



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

a.m.k. 12 m bili, annað hvort með hliðrun byggingarmassa eða inn- og/eða útskotum um a.m.k. 0,6 m. Svalagangar eftir langhliðum bygginga eru ekki heimilaðir.

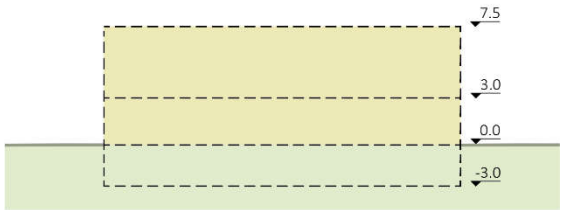
Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllun lóðar til þess aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslum á skýringarmyndum í kafla 4.10.2.

Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.7.1 F-1 fjölbýlishús 2 h. og kjallari

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



Skilmálateikning F-1, tvær hæðir og kjallari.

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

Skilmálatafla F-1

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA C 8	1418	368	4	2	7,5	589	294	0,42	0,62
GATA C 10	1454	368	4	2	7,5	589	294	0,40	0,61
GATA C 12	1562	368	4	2	7,5	589	294	0,38	0,57
GATA C 14	1648	368	4	2	7,5	589	294	0,36	0,54

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Fjölbýlishús F-2 eru tveggja til þriggja hæða ásamt bílakjallara.

Fjölbýlishús F-2 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skilmálatafla F-2

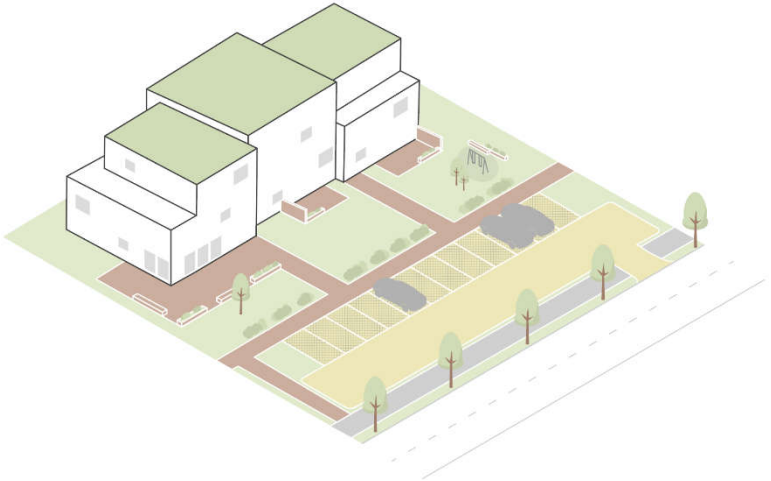
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 2	4230	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,66	1,25
GATA B 4		671,5		2-3	10,5	1396			
GATA C 1	3780	671,5	26	2-3	10,5	1396	2500	0,74	1,40
GATA C 3		671,5		2-3	10,5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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.7.3 F-3 fjölbýlishús 3 hæðir, atvinnustarfsemi

Fjölbýlishús F-3 eru þriggja hæða ásamt bílakjallara og atvinnustarfsemi á hluta jarðhæða.

Fjölbýlishús F-3 eru þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara og verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð. Þau eru staðsett efst á hæðinni í góðum tengslum við útivistarsvæði, grænan geira, hundagerði, skóla og Kambaveg. Kvöð er um verslunar-og/eða þjónusturými á jarðhæð annars byggingarreits innan lóðar. Lámarksstærð atvinnurýmis er 300 m^2, heimilt er að hafa verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð beggja reita. Eingöngu er heimild fyrir starfsemi sem fellur að íbúðabyggð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila, gististarfsemi er ekki heimil. Fyrst skal koma starfsemi sem nýtist íbúum í nærumhverfinu, s.s. kaffihús, bakarí eða önnur áþekk starfsemi. Veitingastaðir (í flokki 1 og 2) eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala, kaffihús og samkomusalir. Tryggt skal að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis. Gera skal ráð fyrir viðeigandi loftræstingu fyrir atvinnurekstur og skal hún vera hluti af hönnun byggingar. Skýr aðgreining, s.s. inngangar skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir. Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis veitir starfsleyfi.



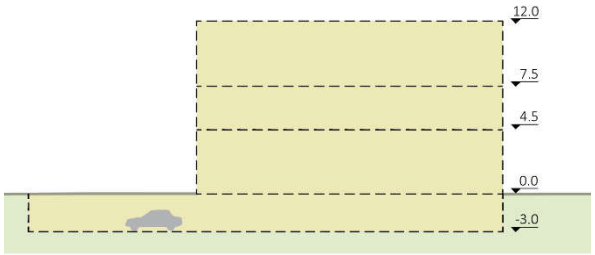
Dæmi um útfærslu á fjölbýli með atvinnustarfsemi, verslun og/eða þjónustu á jarðhæð. Uppbrotin byggð. Sameiginleg leik og dvalarsvæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt, sérnotareitir jarðhæðar, gegndræpt yfirborðsefni bílastæða og gróður milli bílastæðis og íbúða á jarðhæð. Þaksvalir

Vegna þess að kvöð um umfang verslunar- og/eða þjónusturýmis er sveigjanleg geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir atvinnurýma breyst. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Fyrir verslunar- og/eða þjónusturými skal gera ráð fyrir skammtímastæðum fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

viðskiptavini nærri innigangi þess rýmis. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, háð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi. Sýna skal aðkomu vöruflutninga á aðaluppdráttum.

Gera skal ráð fyrir viðeigandi aðstöðu fyrir sorp verslunar- og/eða þjónusturýmis ásamt sorpflokkun. Tryggja skal aðgreiningu milli sorpíláta atvinnurekstur á jarðhæð og íbúða á efri hæðum og að úrgangur frá starfsemi á jarðhæð valdi ekki íbúum á efri hæðum ónæði s.s. vegna sjón-, hávaða-, fok- og lyktarmengun eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Hámarkshæð þaks er 12 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning F-3, þrjár hæðir, bílakjallari og kvöð um atvinnustarfsemi á hluta jarðhæða. Kvöð er um aukna salarhæð atvinnurýmis, a.m.k. 4,5 m.

Skilmálatafla F-3

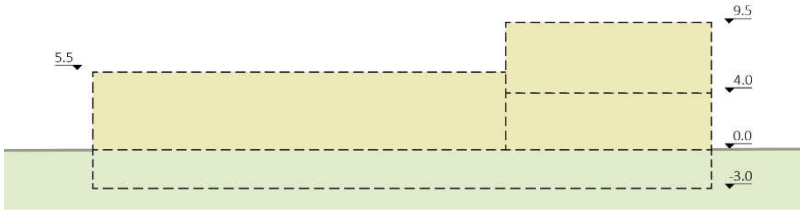
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 2	4500	595	22	3	12	1428	2200	0,63	1,12
GATA A 4		595		3	12	1428			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.8 Leik- og grunnskóli

Leik- og grunnskóli, ein til tvær hæðir.

Samþættur leik- og grunnskóli fyrir börn á aldrinum 1-9 ára. Eins til tveggja hæða bygging. Heimilt er að hafa kjallara. Við staðsetningu og hönnun byggingar innan byggingarreits skal sérstaklega taka tillit til ásýndar, hljóðvistar og afmörkun rýma að nærliggjandi götum. Auk þess skal taka tillit til ríkjandi vindátta og afstöðu til sólar til þess að mynda sólrík og skjólsæl leik- og dvalarsvæði innan lóðarinnar. Heimilt er að girða hluta lóðarinnar af eftir þörfum og eðli starfsemi, sérstaklega leikskólahluta. Við hönnun lóðar skal horfa til tengsla við grænan geira og nærliggjandi gönguleiða. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Sleppistæði eru meðfram Kambavegi. Hámarkshæð þaks lágbyggingar er 5,5 m. og hámarkshæð tveggja hæða byggingar er 9,5 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að staðsetja fjarskiptabúnað ofan á leik- og grunnskóla. Sækja þarf um uppsetningu fjarskiptabúnaðs til bæjaryfirvalda. Heimilt er að fjarskiptabúnaður, tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.



Skilmálateikning leik- og grunnskóla, ein til tvær hæðir ásamt kjallara.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skilmálatafla Leik- og grunnskóli

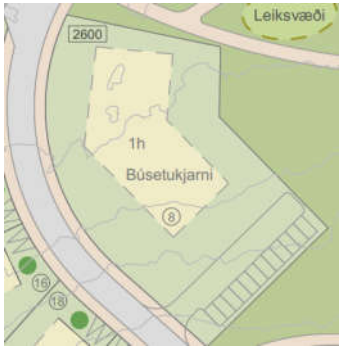
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA B 1	15100	5900	1-2	9,5	2900	2900	0,19	O,38

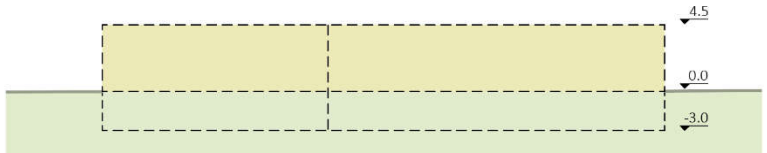
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.9 Búsetukjarni

Búsetukjarni, ein hæð.

Búsetukjarni með sjö íbúðum fyrir fatlaða ásamt starfsmannaaðstöðu á einni hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi. Sérstaklega skal taka tillit til ríkjandi vindátta og afstöðu til sólar til þess að mynda skjólgóð og sólrík dvalarsvæði. Við hönnun á útisvæðum og aðkomu skal fylgja viðmiðum um algilda hönnun. Hámarkshæð þaks er 4,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.





Skilmálateikning búsetukjarna, ein hæð og heimilt að byggja kjallara.

Skilmálatafla Búsetukjarni

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	BYGGINGA-REITUR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKSHÆÐ	M² A+B OFANJARÐAR	M2 KJALLARI	NHL. OFANJARÐAR	NHL ALLS
GATA A 8	2600	718,5	7	1	4,5	575	575	0,22	0,44

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.10 Fjarskiptamastur og útsýnisreitur

Útfærsla á svæðinu er leiðbeinandi og skal vera í samráði við viðeigandi fjarskiptafyrirtæki. Reiturinn nær m.a. utan um núverandi fjarskiptamastur, innan reitsins er einnig heimilt að reisa tækjaskýli (2,5 m x 4 m að stærð). Tryggja skal öryggi gesta umhverfis mastrið, m.a. skal tryggja að ekki verði hægt að klifra upp mastrið. Þurfi að þjónusta viðtæki eða búnað fjarskipta skal finna öruggar lausnir til þess að nálgast þann búnað. Allar lausnir skulu vera snyrtilegar og umhverfinu til sóma. Innan svæðisins er einnig heimilt að reisa útsýnispall. Hámarkshæð gólfs á útsýnispall er 4 m yfir jarðvegshæð. Tryggja skal öryggi vegfarenda og aðgengi fyrir alla. Svæðið allt, s.s. útsýnispallur, tækjaskýli og umgjörð þess skal vera hannað sem hluti af útsýnisreit og í samræmi við aðliggjandi hundagerði. Vanda skal til hönnunar, yfirbragðs og efnisvals og skal vera svæðinu til prýði. Notast skal við náttúruleg byggingarefni þannig að mannvirkið falli sem best að nærliggjandi umhverfi og lámarka neikvæða ásýnd þess á umhverfið. Dæmi um efnisval t.d. Cor-ten stál eða önnur dökk málmklæðning sem fellur vel að umhverfi sínu.

5.11 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru staðsettar með jöfnu bili á skipulagssvæðinu. Innan byggingareits er heimilit að reisa einnar hæðar byggingu. Hámarkshæð bygginga er 3 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Fylgja skal almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6 Samantekt umhverfisskýrslu

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Landslag og ásýnd	Neikvæð áhrif þar sem náttúrulegt umhverfi víkur fyrir byggð. Eftir uppbyggingu mun uppbyggt svæði falla inn í umhverfi nálægrar borgarbyggðar.	−
Samfélag	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með grænum geira, skóla, leikskóla, verslun og þjónustu, góðu stígakerfi og götum þar sem gert er ráð fyrir lágum umferðarhraða. Almennar tengingar við hverfið og gott stígakerfi vinna á móti aukinni umferðarsköpun.	+
Náttúrfar	Jákvæð áhrif á náttúrufar þar sem blátoppa, sem í dag á undir högg að sækja í vaxandi lúpínubreiðu, verður færð í öruggara umhverfi.	+
Hljóðvist og loftgæði	Jákvæð útfærsla í aðalskipulagi þar sem Kambavegur er ekki lengur áætluð sem tengibraut, sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist, loftgæði og umferðaröryggi og útfærslu byggðar í deiliskipulagi.	+
Menningarminjar	Jákvæð áhrif á minjar, þar sem minjar sem áður voru skráðar á rangan stað, eru nú skráðar á réttum stað, auk þess sem skipulagið tekur tillit til minjanna.	+
Vatnafar	Óveruleg áhrif á vatnafar, þar sem engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu.	○

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7 Skipulagsferli og samráð

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

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

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

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

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

7.1 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu eru:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- 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.

7.2 Þróun tillögu í samráðferli

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

- 2. hæða raðhúsum austan við Klettakór breytt í parhús á 1,5 hæð
- Parhús við Klettakór færð fjær núverandi byggð og sitja þar með neðar í landi
- Staðsetning minja leiðrétt
- Bætt við á uppdrátt gamalli þjóðleið
- Bætt við samþættum leik- og grunnskóla
- Bætt við búsetukjarna fyrir fatlað fólk
- Grænn geiri aðlagaður að nærliggjandi landnotkun
- Reitur fyrir verslun og þjónustu í útjaðri byggðar felldur niður og bætt við kvöð um verslun og/eða þjónustu á íbúðarsvæði, miðsvæðis á skipulagssvæðinu
- 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
- Útsýnisreitur og mastur á háholtinu gerð betri skil

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

8 Skipulagsuppdrættir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

SKÝRINGAR:

- Svæðatilagamörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar - leiðbeinandi innan byggingarreits
- Bílastæði á yfirborði í bæjarkerfi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útlensla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Þrýstiryndu í hitaveitulögn, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 Stærð lóðar í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer
- Upphækkaðar göngubrýr
- Hljóðvarnir
- Vistok
- Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- Grendargámar
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul jarðlæð
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Skeiðabreiða
- Landmótun, útlensla leiðbeinandi
- Leik- og breytisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útlensla leiðbeinandi
- Kvöð um gróður
- Gróður og landslag til skýringar
- Ofanvatnslausnir - s.s. setþjónn, útlensla lega leiðbeinandi
- Aðrar ofanvatnslausnir, útlensla og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir Blátoppu

TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

Með skýringaruppdrætti þessum fylgir deiliskipulagsuppdrátur og greinargerð - Vatnsendahvarf deiliskipulag, dagsett 20.02.2023.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur

meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____ 20__ og í _____

þann_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

_____

Verkheiti:

VATNSENDAHVARF

Verkhluti:

DEILISKIPULAG

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

nordic

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

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026