Vatnsendahvarf

Deiliskipulag íbúðabyggðar – tillaga til forkynningar

14.02.2022

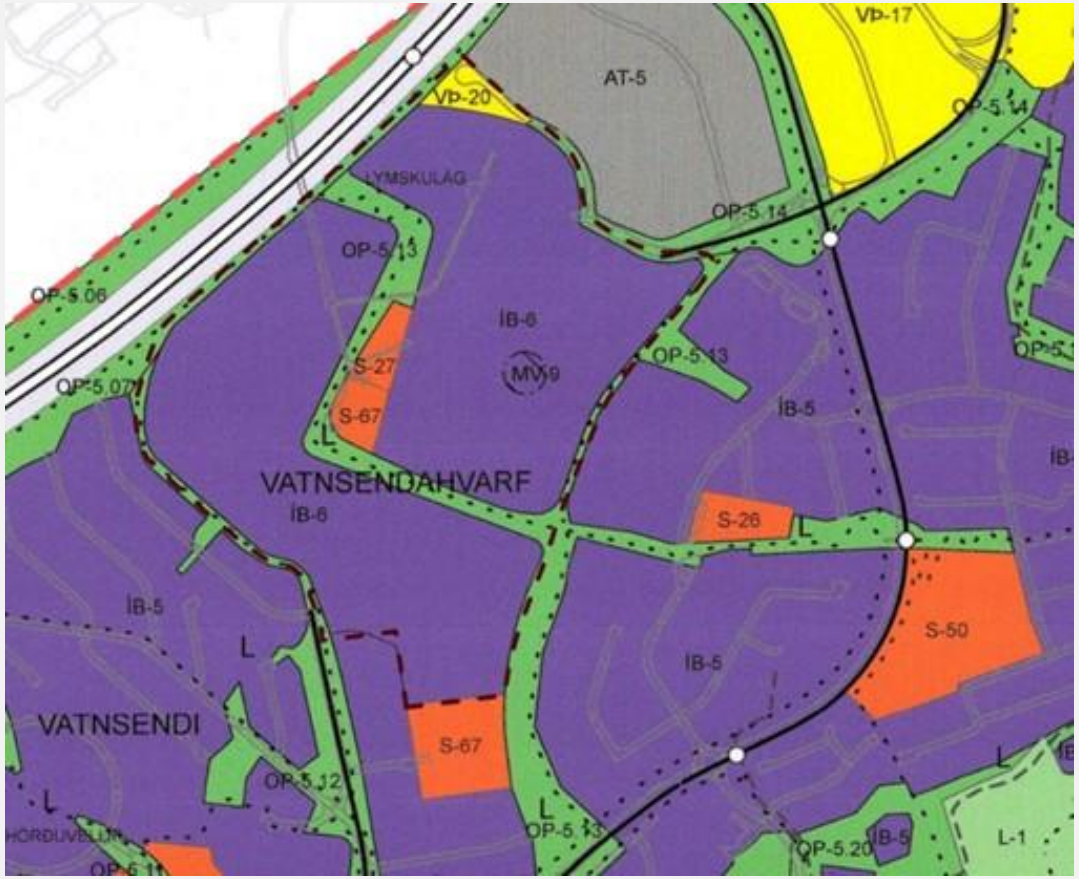
ARKÞING | Nordic

Skjal sótt af Opnum gögnum dags.: 24.10.2026

Helstu forsendur

Nýtt íbúðahverfi með fjölbreytti formi íbúða, samfélagsþjónustu, verslun- og þjónustu og útivistarsvæðum.

- Um 500 íbúðir alls
- Þar af um 150-200 íbúðir í sérbýli, (einbýli, raðhús/parhús)
- Hámarkshæð bygginga 3 hæðir auk kjallara
- Verslun og þjónustu svæði
- Samfélagsþjónusta
  - Leikskóli
  - Útvarpsstöð á Vatnsenda - útsýnis-/atvinnusaga



Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

Almenn stefna:

Heildstætt hverfi vistlegrar byggðar í samræmi við stefnu í aðalskipulagi Kópavogs. Uppbygging sem styður við betri nýtingu á grunnkerfum innviða, samfélagslegra innviða og almannaþjónustu. Sérstakar áherslur skipulagsins eru:

- Öll uppbygging og þróun svæðisins skal vera í góðum tengslum og sátt við nálæga byggð og náttúru
- Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi og notast við vistvænar lausnir, s.s. blágrænar ofanvatnslausnir
- Raunhæf og sveigjanleg áfangaskipting

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Fjölbreyttar húsagerðir og búsetuform, þar sem hagkvæmni og sveigjanleiki eru höfð að leiðarljósi
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Gæði íbúða m.a. m.t.t. innivistar s.s. birtuskilyrða, hljóðvistar, loftgæða og útsýnis

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Öruggar leiðir fyrir alla samgöngumáta
- Öruggar göngu- og hjólaþveranir
- Samgöngustígur í tengslum við hjóðreiðanet á höfuðborgarsvæðinu

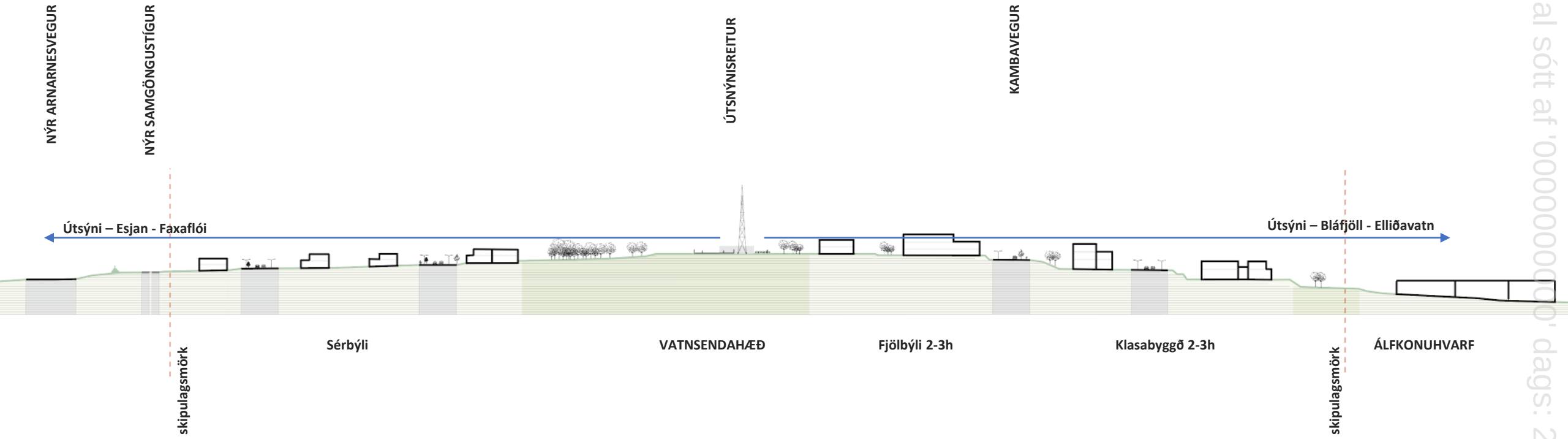
Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

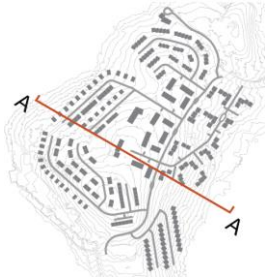
ARKÞING | Nordic

- Útsýnistaður frá Útvarpsstöðinni og háholtinu
- Leikskóli miðsvæðis
- Almenningsrými, leiksvæði, hundagerði, útivistar- og dvalarsvæði tengd grænum geirum
- Verslun og þjónusta
- Gönguleiðir í grænum geirum
- Lágreist byggð aðlöguð að landi/landhalla
- Græn svæði varðveitt að hluta í samræmi við úttekt Náttúrufræðistofnunar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

ARKÞING | nordic





Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

ARKÞING | nordic

Grænir geirar og opin svæði

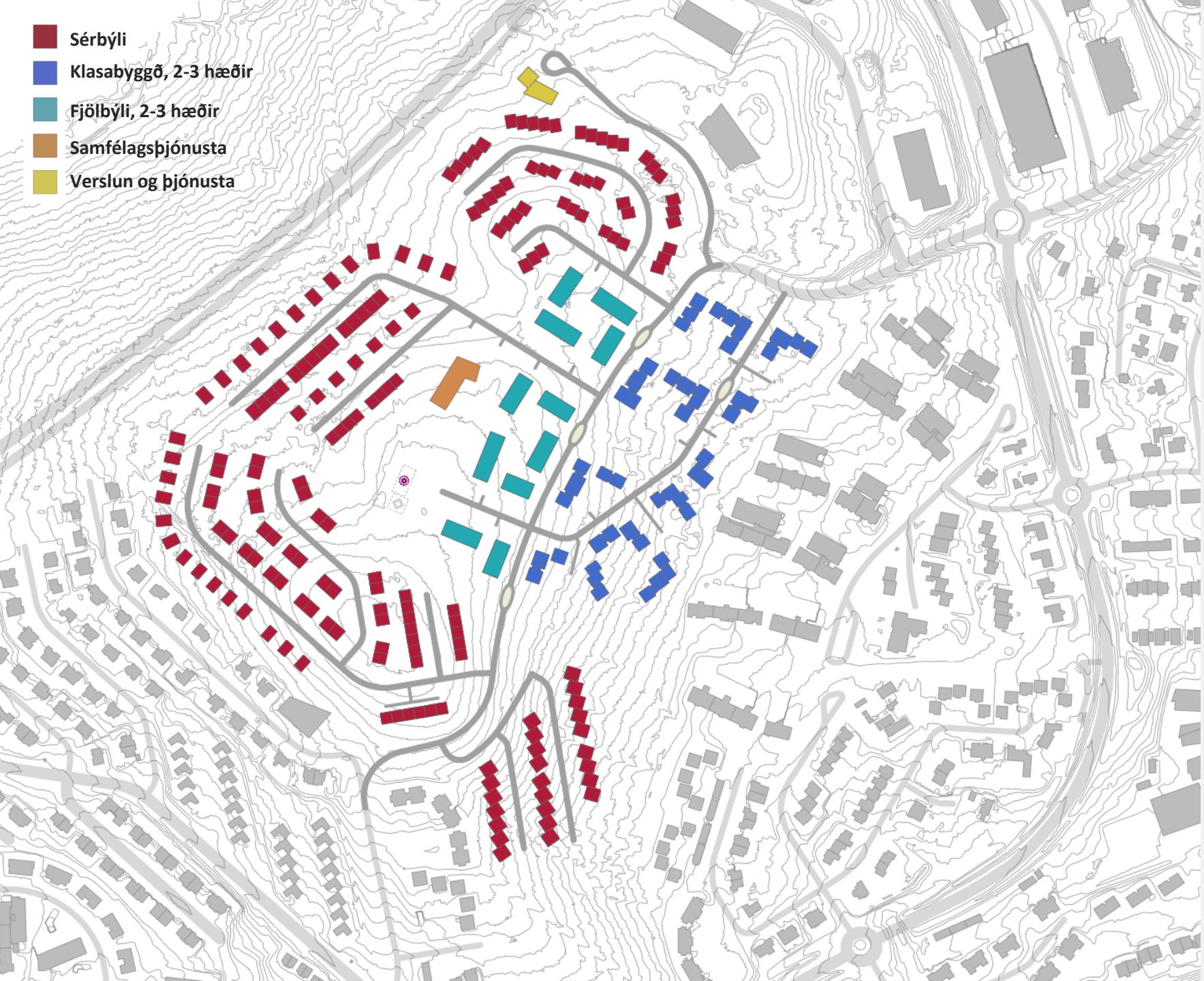
- Opið svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Umhverfisleg gæði byggðar:
  - Tengsl við nærliggjandi náttúru og afþreyingu
  - Útsýni
  - Dvalarsvæði
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum s.s:
  - Boltavöllur
  - Leiksvæði
  - Hundagerði
  - Útsýnisreitur/Útvarpsstöð
  - Minjar
- Núverandi gróður/náttúra fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

Grænir geirar og opin svæði

- Opið svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Boltavöllur
- Leiksvæði
- Hundagerði
- Útsýnisreitur
- Núverandi gróður/náttúra

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



ARKÞING | Nordic

Uppbygging

- Alls um 500 íbúðir
- 185 í sérbýli
  - 34 einbýli
  - 36 íbúðir í parhúsi
  - 115 íbúðir í raðhúsi
- 165 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli (klasa byggingar)
- 150 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli á holtinu
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
  - Leikskóli

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

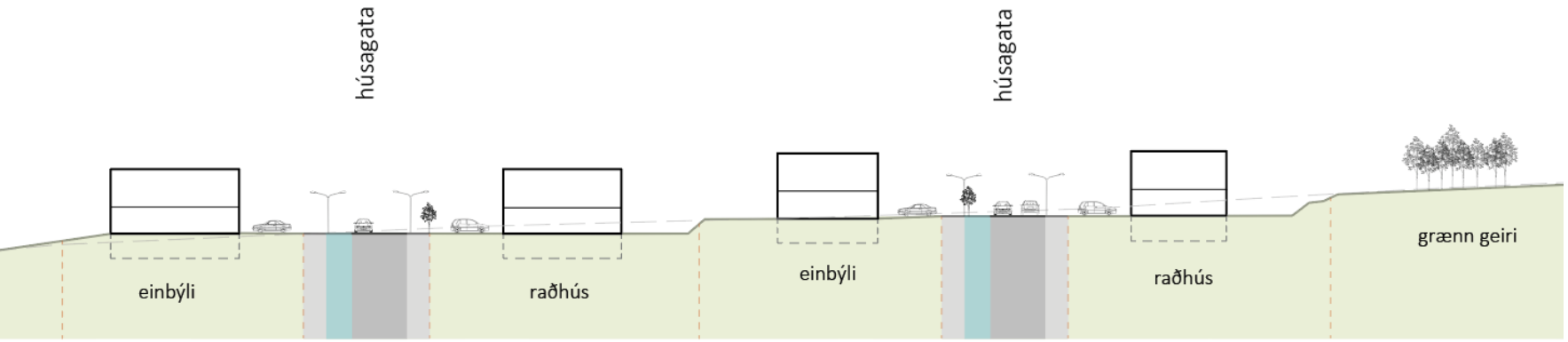
Sérbýli

- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús

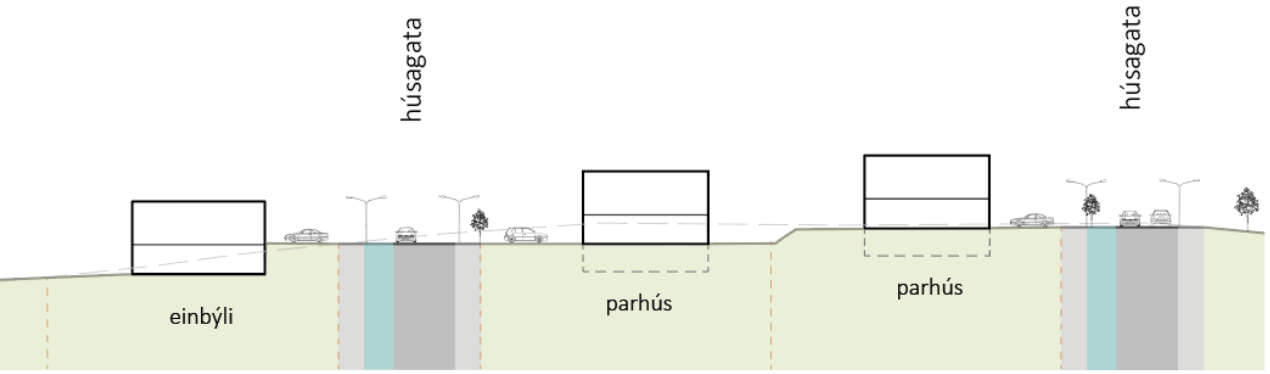
Stærðir lóða:

- Einbýli ~550-690 m^2
- Parhús ~ 450-600 m^2
- Raðhús ~250-500 m^2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



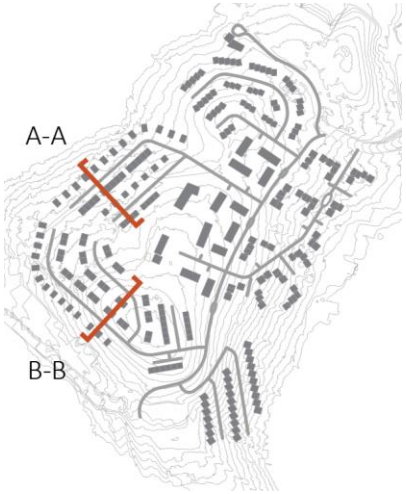
A-A



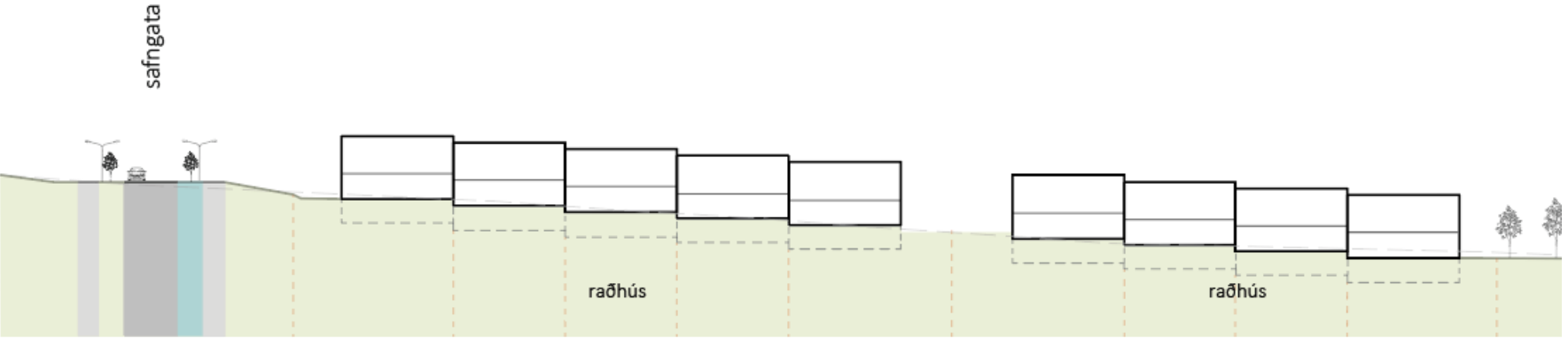
B-B

Sérbýli

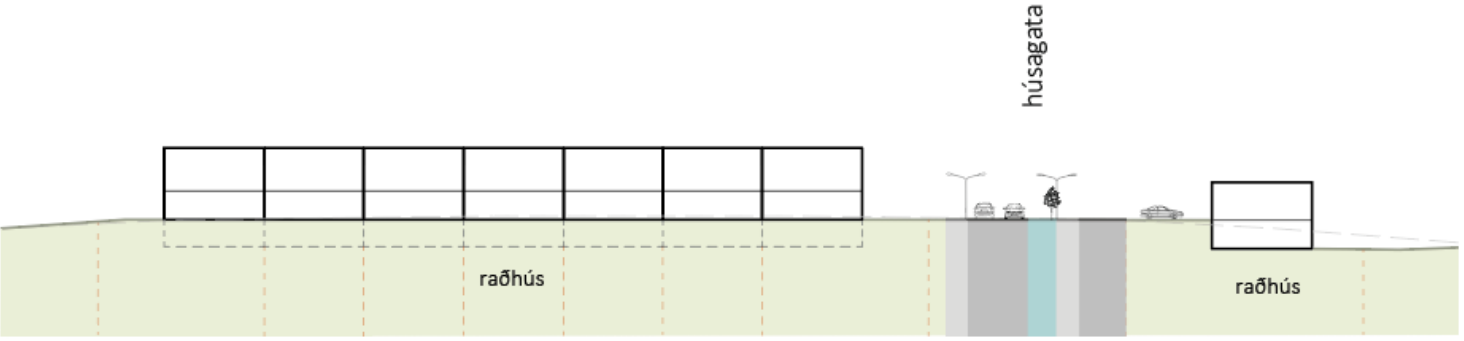
- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús



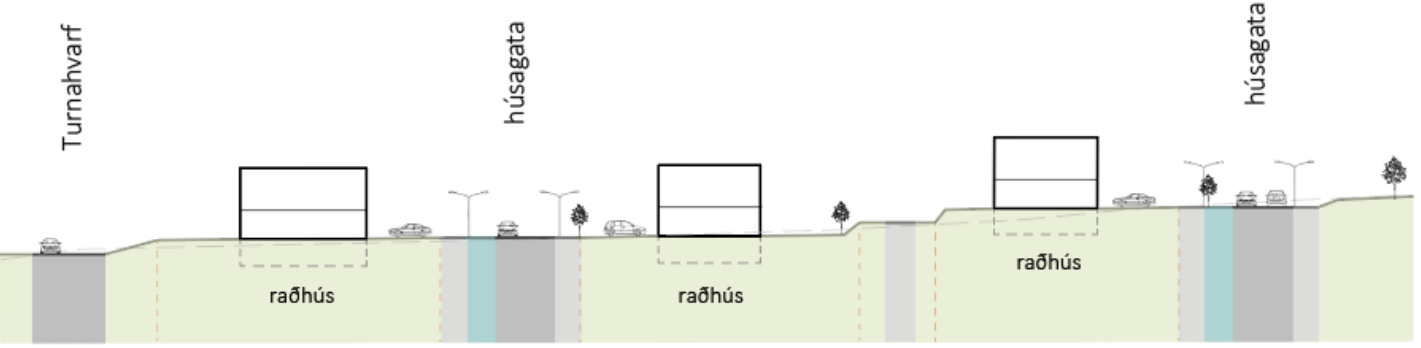
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



E-E



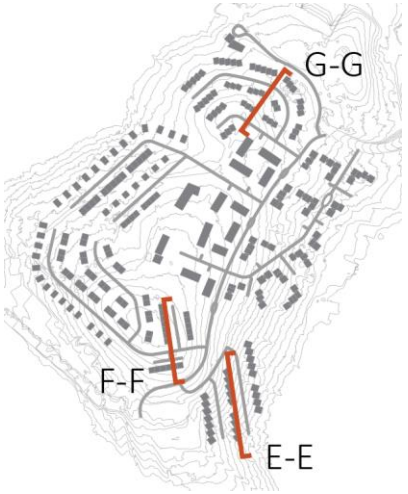
F-F



G-G

Sérbýli

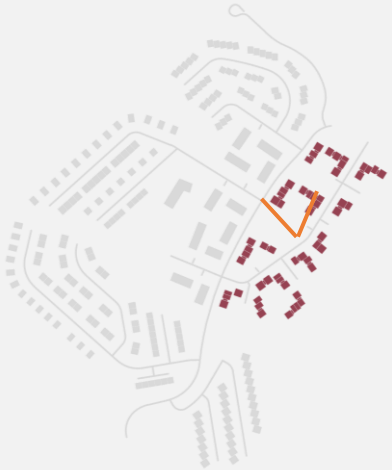
- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Klasabyggð

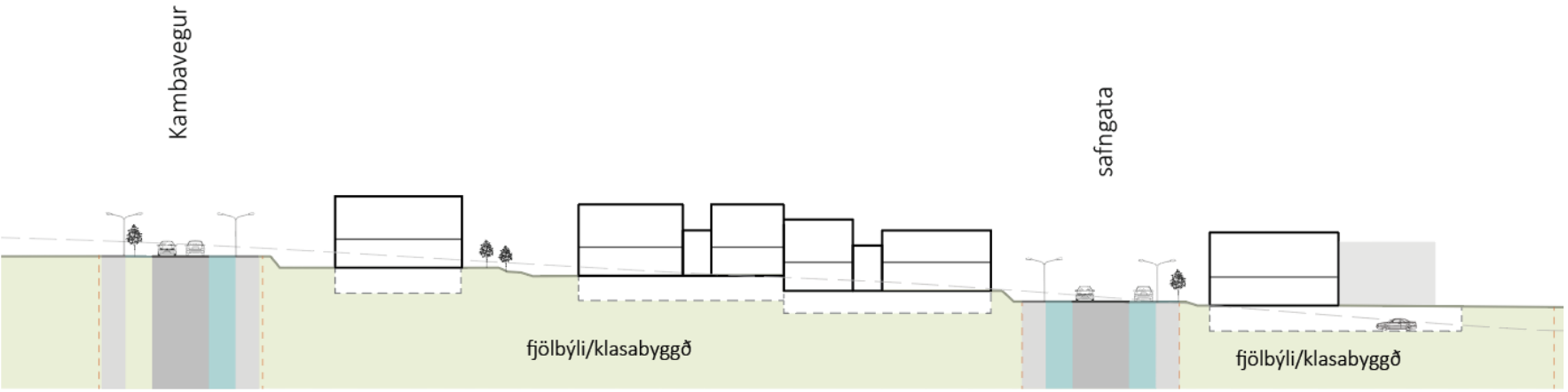
- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m^2
- Utanáliggjandi tröppur
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílakjallarar þar sem landhalli leyfir



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

ARKÞING | nordic
Skjal sótt af '000000000 dags: 24.10.2026



C-C

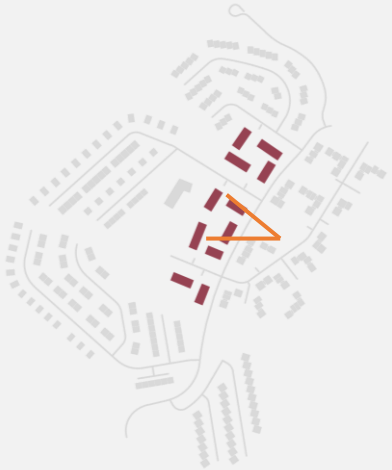
Klasabyggð

- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m^2
- Utanáliggjandi stigahús
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílakjallarar þar sem landhalli leyfir

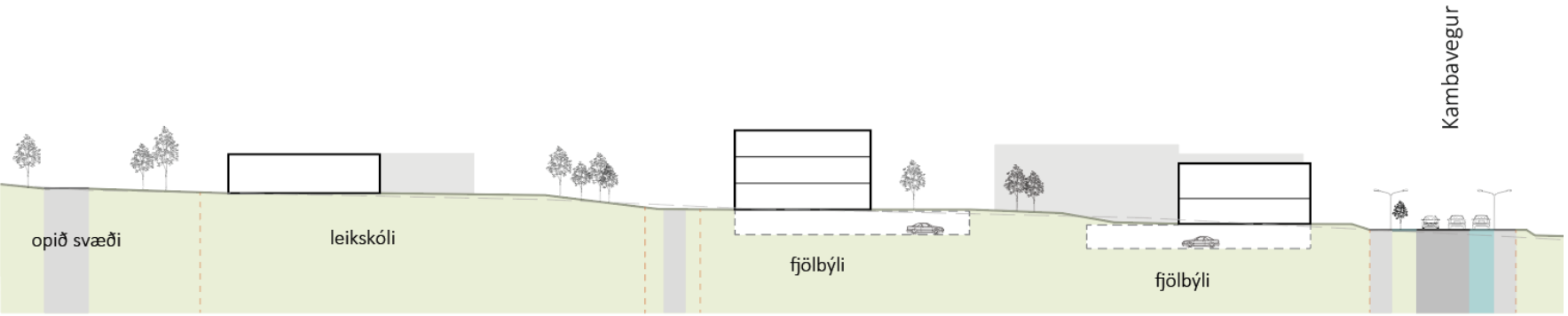
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fjölbýlishús

- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m^2
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílakjallari



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



D-D

Fjölbýlishús

- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m^2
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílakjallari

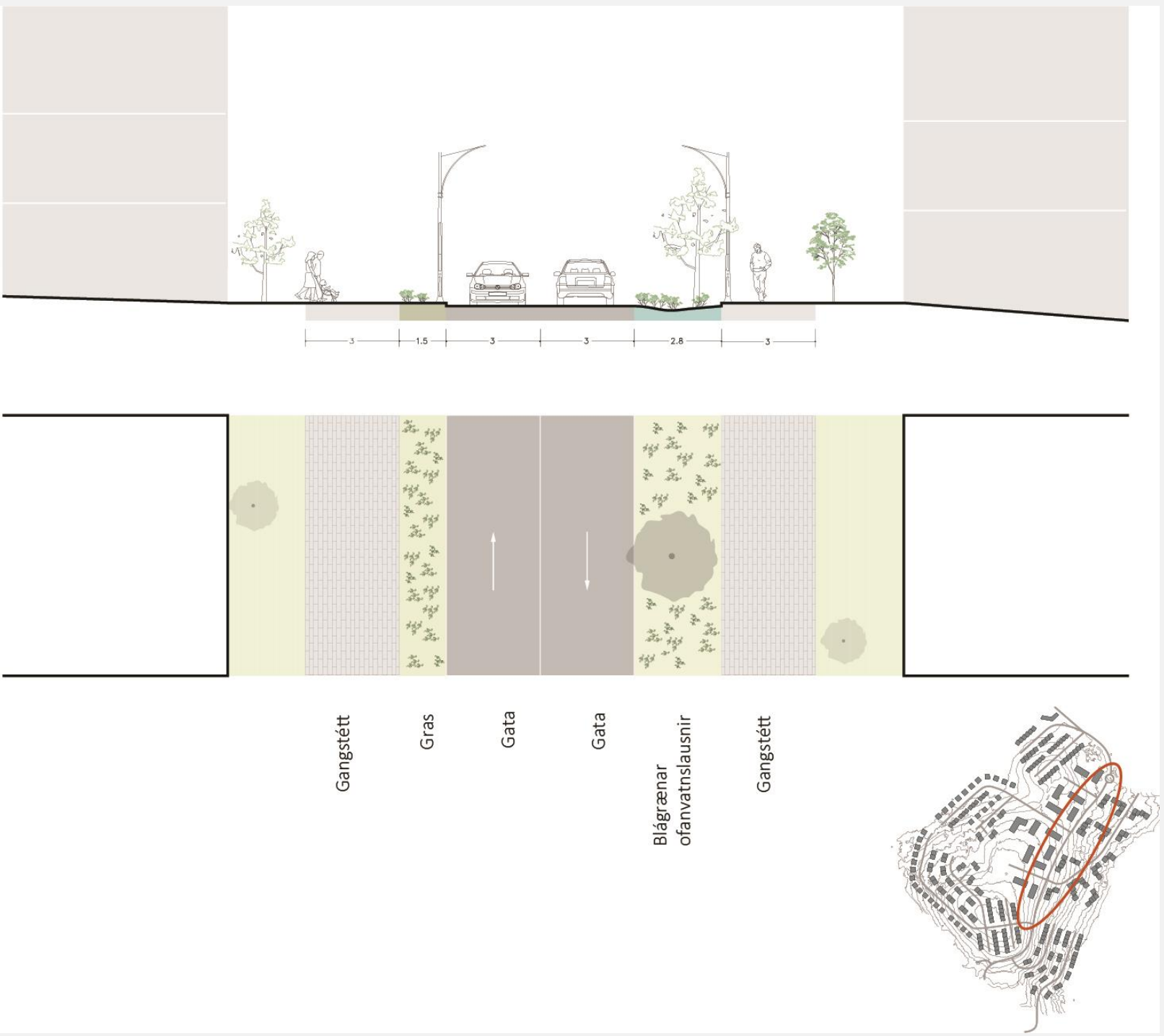
Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

ARKÞING | nordic

Gatna- og stígatengingar

- Tengist núverandi gatnakerfi á einfaldan máta
- Reynt að hámarka nýtingu nýrra gatna
- Nýjar götur aðlagaðar að landi/landhalla, mesti halli u.þ.b. 7%
- Ný stofnstígur norðan við svæðið
- Gönguleiðir
  - í grænum geirum
  - Gangstéttar meðfram götum
  - Minni tengingar milli nýbygginga og opinna rýma
- Upphækkaðar gönguþverannir
- Göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

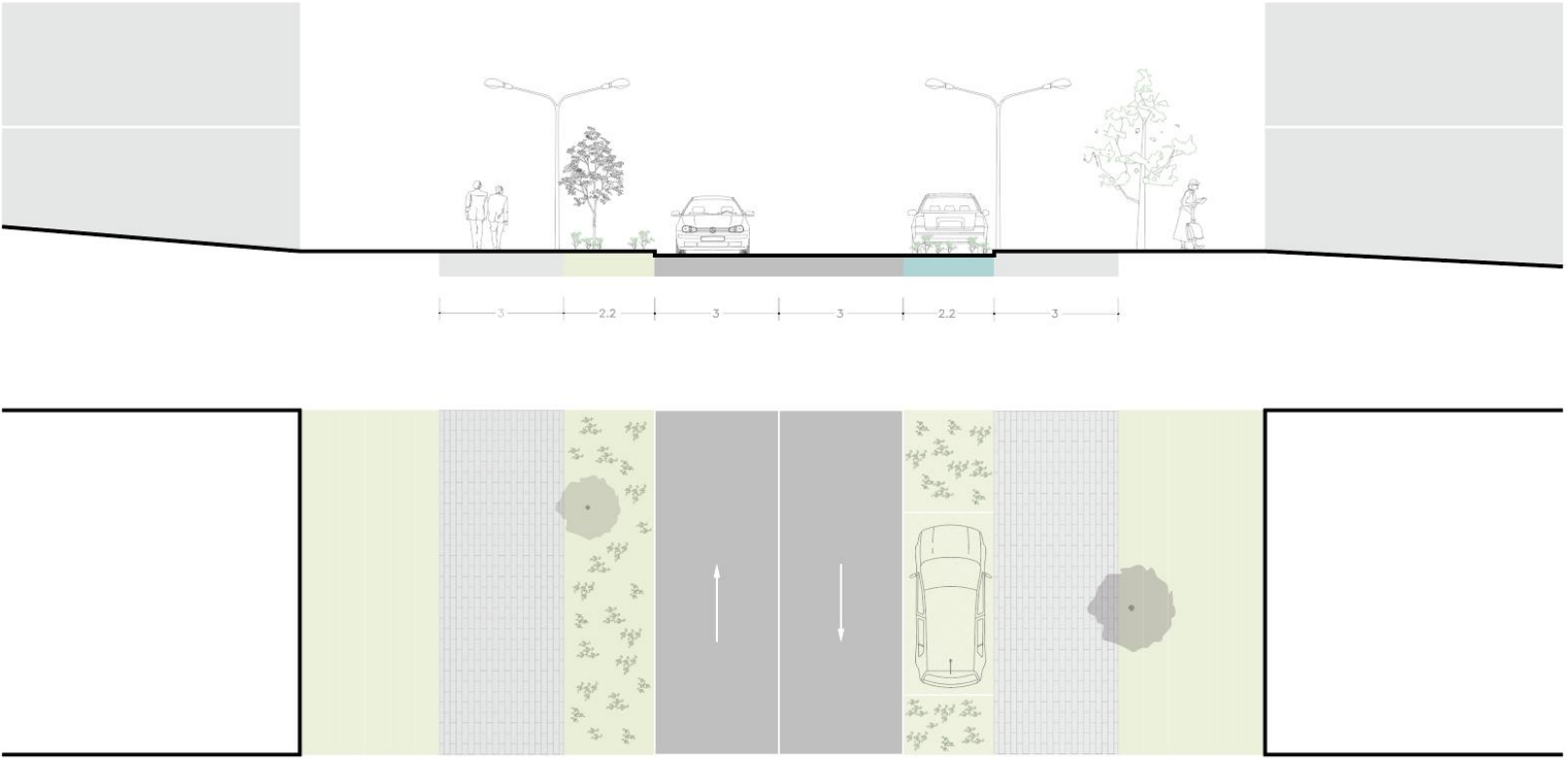


ARKÞING | Nordic

Tengibraut

- Sveigð aksturslína
- Hámarkshraði mögulega 40 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

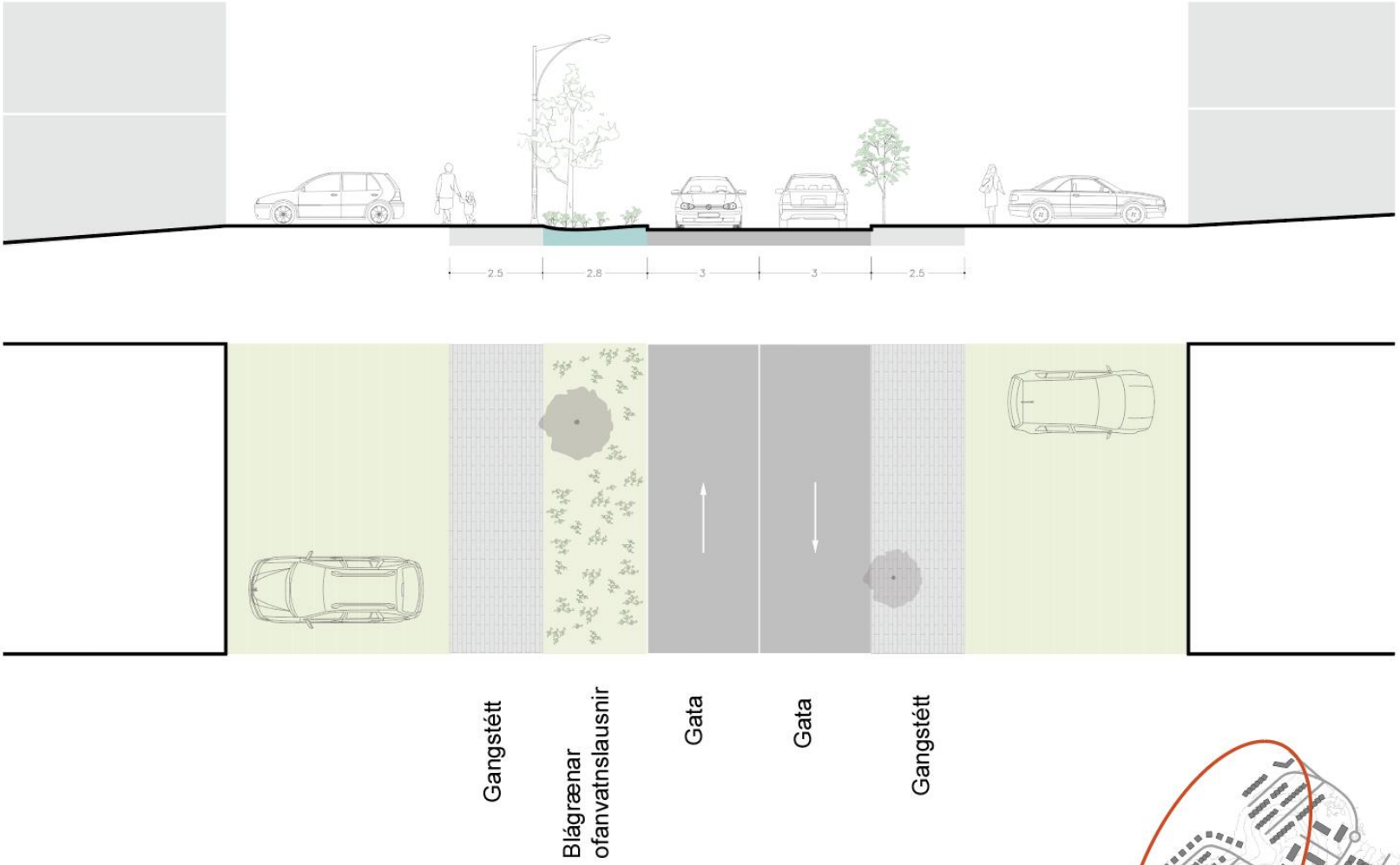


ARKÞING | Nordic

Húsagata – gegnum akstur

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Bílastæði í götu – hægri/vinstri til skiptis
- Bílastæði í götu með gegndræpu yfirborði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Húsagötur - botnlangar

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Sérbýli og stutt milli innkeyrslna – skoða þarf betur hvort bílastæði rúmist í götu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Græn svæði

Söfnunar- og siturlautir

Ofanvantsrásir og síunarræmur

Gróðurþök

Gegndræpt yfirborðsefni

Tilvísunarmyndir út skýrslu Alta, *Blágrænar ofanvatnslausnir – innleiðing við íslenskar aðstæður*

ARKÞING | nordic

Blágrænar ofanvatnslausnir

- Mismunandi samsettar lausnir:
  - Græn þök
  - Gegndræp yfirborðsefni
  - Ofanvatnsrásir og síunarræmur
  - Regngarðar
  - Söfnunar- og siturlautir
  - Tjarnir og votlendi
- Gert ráð fyrir rými fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í skipulagi
  - Í götusniðum
  - Inngörðum lóða
  - Grænum geirum
  - Skilmálar um græn þök t.d. ákv. hlutfall

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Undirmarkmið	Deiliskipulagstillaga
13.2 Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.	Við skipulag í Vatnsendahvarfi skal framkvæma áhættumat til að meta möguleg áhrif loftslagsbreytinga. • Samgöngur; notkun jarðefnaeldsneytis, hávaðamengun og loftgæði. • Framkvæmdatími; akstur og notkun jarðefnaeldsneytis og úrgangsmyndun á byggingartíma. • Aukin flóðahætta – úrkoma. Huga skal að veitukerfi sveitarfélagsins og hvað fjölgun íbúða og úrkomuákefð mun hafa áhrif á það. Mikilvægt að í skipulagsferlinu verði hugað að blágrænum ofanvatnslausnum.

Undirmarkmið	Deiliskipulagstillaga
15.1 Eigi síðar en árið 2020 verði **vistkerfi á landi og í ferskvatni** vernduð og stuðlað að sjálfbærri nýtingu þeirra og endurheimt, einkum skóga, votlendis, fjalllendis og þurrkasvæða, í samræmi við skuldbindingar samkvæmt alþjóðasamningum.	Úttekt verið framkvæmd á gróður- og fuglalíf. Tekið tillit til ábendinga í skipulagsvinnu m.a. með umfang og staðsetningu grænna svæða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umhverfisþættir

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

Ásýnd svæðis

- Metin neikvæð
- Mótvægisaðgerðir:
  - skilmálar um vandaða og hóflega byggð, gróður og frágang lóða
- Jarðmyndanir og landslag óveruleg

Náttúrufar og minjar

- Óveruleg
- Lítil sérstaða gróðurs, fábreytt fuglalíf
- Mótvægisaðgerðir:
  - Blátoppa og önnur svæði eftir aðstæðum
  - Skilmálar um vernd á framkvæmdatíma
  - Minjar njóta verndunar

Samgöngur

- Neikvæð
- Mótvægisaðgerðir
  - betri nýting á innviðum
  - Staðbundin áhrif lágmörkuð s.s. hljóðvist

Samfélag og heilsa

- Jákvæð
  - Fjölgun íbúða, blöndun byggðar blómlegt mannlíf
  - Græn útivistarsvæði
  - Aðstaða til hreyfingar
  - Félagslegt samneyti
  - Lýðheilsa

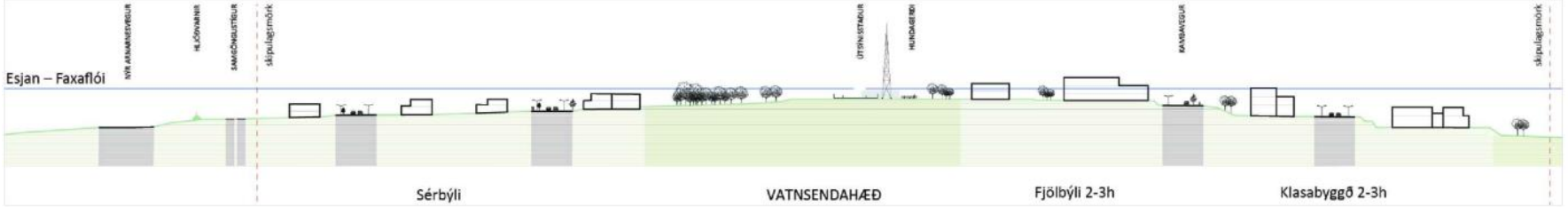
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

VATNSENDAHVARF - DEILISKIPULAG TILLAGA

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000

YFIRLITSMYND YFIR BYGGÐ, HORFT TIL AUSTURS Í ÁTT AÐ ELLIÐAVATNI.

ÁSÝND YFIR GRÆNAN GEIRA, HORFT TIL NORÐURS



LANGSNIÐ 1:1000

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28.09.2021

Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgir greinargerð *XXXX - greinargerð með deiliskipulagi*, dagsett xx.xx.xxxx.

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, tillaga að dsk.
Verkhluti:	Deiliskipulag
Teikninúmer:	001
Mælikvarði:	1:2000
Teiknað:	JH/BB/PMR
Yfirfarið:	
Samþykkt:	JH
Verknúmer:	21044
Útgáfudagur:	
Teikniskráð:	
Útprentað:	Feb 14, 2022 - 12:36

ARKÞING | nordic

BÓLHOLT 8 - REYKJAVÍK S: 570 5700 - arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200797-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3869	BYGG.FR.
HELGI MAR HALLGRÍMSSON,	210279-3429	ARKITEKT

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

YFIRLITSMYND YFIR BYGGÐ, HORFT TIL AUSTURS Í ÁTT AÐ ELLIÐAVATNI.

Skjal sótt af 0000000000' dags 10.20.26