

Kópavogi, 17. apríl 2026

Dalsmári 9-11, Sporthúsið

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. febrúar 2026 var umsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 9-11 við Dalsmára, dags. 3. febrúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Kópavogsdals vísað til umsagnar verkefnastjóra. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 3.780 m² til norðurs og 4.000 m² nýbygging með tengigangi norðan við núverandi húsnæði á lóðinni.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Dalsmári 9-11 er á íþróttasvæði í Kópavogsdal. Lóðin er 6.676 m² að flatarmáli. Á lóðinni er húsnæði fyrir verslun og þjónustu, skráð sem tennishöll í fasteignaskrá, alls 6.229,9 m² að flatarmáli. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 1.07. Lóðin er á deiliskipulögðu svæði. Húsnæðið á lóðinni var byggt á árunum 1993-1994 sem tennishöll með sex tennisvelli innanhúss. Árið 2002 voru gerðar breytingar á húsinu, t.d. ný tengibygging. Frá árinu 2002 hefur Sporthúsið haft rekstur í húsnæðinu með fjölbreyttri heilsuræktarstarfsemi.

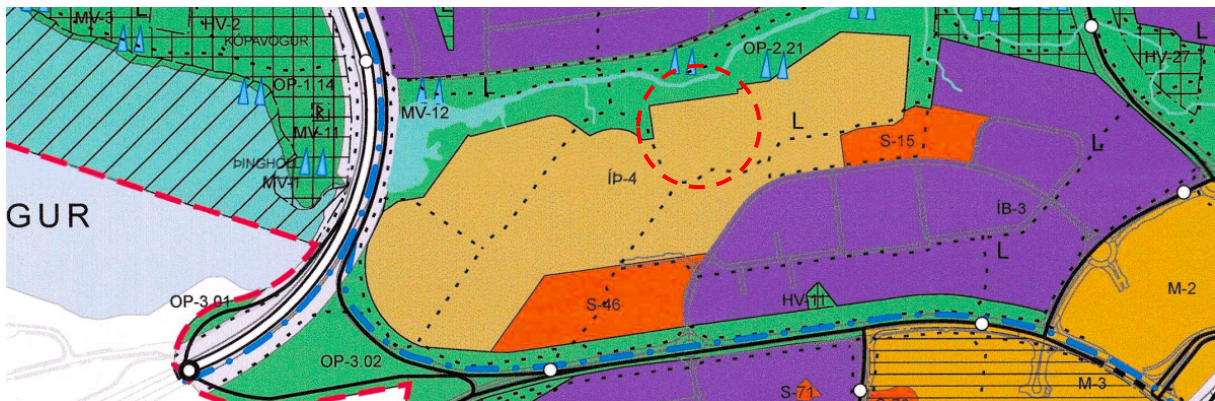


Mynd 2. Ásýnd frá Dalsmára.

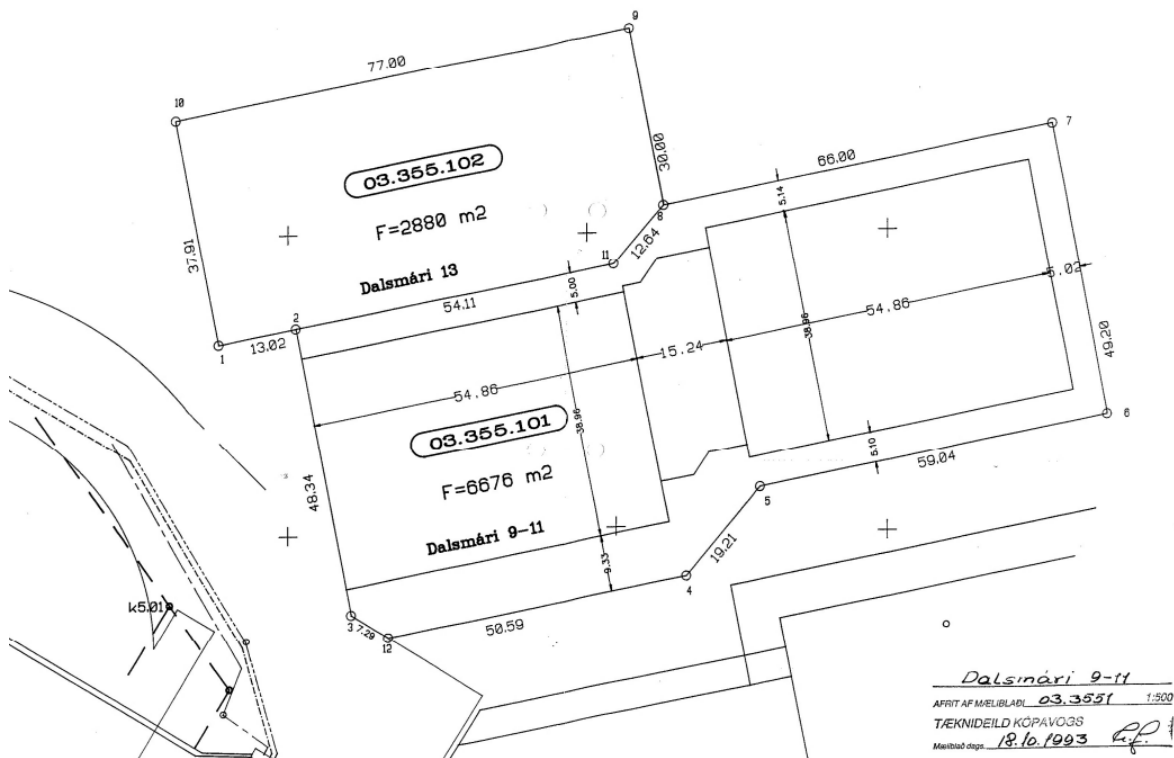
Forsendur í fyrirbyggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun fyrir svæðið skilgreind sem íþróttasvæði í Kópavogsdal (Íþ-4). Svæðið liggur upp að opnu svæði (OP-2.21), svæði fyrir útivist í tengslum við þéttbýli. Meðal meginmarkmiða aðalskipulags fyrir íþróttasvæði er að allir íbúar hafi aðgang að góðum og fjölbreyttum útivistarsvæðum í göngufæri frá heimilum sínum. Þá er einnig fjallað um Kópavogsdal í kafla 7.5. aðalskipulags og þar sagt að Kópavogsdalurinn og íþróttastaðan í dalnum séu ein af af helstu sérkennum Smárahverfis.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Kópavogsdals, útivistarsvæði samþykkt af skipulagsstjóra Ríkisins árið 1990. Sautján breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu frá gildistöku. Í bæjarstjórn þann 12. maí 1992 var samþykkt breyting fyrir svæðið og 6.676 m² lóð stofnuð fyrir Dalsmára 9-11 til að koma fyrir tveimur tennishúsum með tengibyggingu. Í breytingunni er einnig gert ráð fyrir þremur útíttennisvöllum á bæjarlandi. Í skilmálum fyrir tennishúsin segir að húsin skulu aðeins nýtt fyrir íþróttastarfsemi. Árið 2005 var gerð önnur breyting fyrir svæðið og stofnuð ný lóð að Dalsmára 13 fyrir 55x43 m byggingarreit fyrir þrjá nýja tennisvelli. Tvær aðrar breytingar voru gerðar til að stækka starfsemi tennisíþróttar að Dalsmára 13 samþykktar 28. júní 2016 og 27. febrúar 2024, sú síðari til að koma fyrir sex nýjum Padelvöllum.



Mynd 3. Hluti úr þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.



Mynd 4. Gildandi mæliflað dags. 18. október 1993.

Heildarsýn fyrir Kópavogsdal

Í skýrslu starfshóps um heildarsýn fyrir Kópavogsdalinn dags. 12. apríl 2024, lagt fram og kynnt í bæjarráði þann 23. maí 2024, koma fram stefnur Kópavogsbæjar fyrir Kópavogsdal og að hefja þurfi endurskoðun á deiliskipulagi íþróttasvæðisins í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu. Starfshópurinn lagði áherslu á fjögur grundvallaratriði við mótnun heildarsýnarinnar; Að frekari þróun og skipulagsbreytingar miðist við að skapa jafnvægi á milli útivistar og afþreyingar, náttúruverndar og íþróttar, að ekki verði þrengt að grænum svæðum og að dalurinn búi yfir náttúrufegurð, hreinsun og fegrun Kópavogslækjar og að skapa aðstöðu fyrir frekari vöxt skipulagðrar íþróttastarfsemi í Kópavogsdal sem og útivist fyrir Kópavogsbúa almennt. Á fundi bæjarráðs Kópavogs þann 23. janúar 2025 voru tillögur skipulagsfulltrúa dags. 9. janúar 2025 um áframhaldandi skipulagsvinnu í Kópavogsdal, byggðar á ofangr. heildarsýn, samþykktar. Þar stendur eftirfarandi: Lagt er til að skipulagsvinnan verði áfangaskipt í eftirfarandi röð; 1) Að leitað verði eftir samstarfsaðilum til að þróa Dalveg 1. 2) Að haldin verði samkeppni um aukna nýtingu á íþróttasvæðinu í samræmi við tillögur starfshóps og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu. 3) Að endurskoða deiliskipulag Kópavogsdals í heild með það að markmiði að móta framtíð dalsins, stýra uppbyggingu, vernda náttúru og tryggja áframhaldandi íþróttastarfsemi á svæðinu.

Fyrri umsókn lóðarhafa og umsögn skipulagsdeildar dags. 11. júlí 2024

Lóðarhafi Dalsmára 9-11, sótti um sambærilega breytingu dags. 11. júlí 2024 um stækkun lóðar og auknar byggingarheimildir. Skipulagsráð hafnaði umsókninni á fundi sínum þann 15. júlí 2024 með tilvísun í umsögn skipulagsdeildar dags. 11. júlí 2024. Bæjarráð, í umboði bæjarstjórnar, staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum þann 18. júlí 2024.

Í umsókn lóðarhafa var sótt um stækkun lóðar um 3.380 m² til norðurs yfir bæjarland fyrir 3.528 m² nýbyggingu á tveimur hæðum ásamt 100 m² tengibyggingu við núverandi hús á lóðinni, samtals 3.628



Samantekt á umsóknum lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi dags 11. júlí 2024 og 3. febrúar 2026

Í báðum umsóknum er sótt um lóðarstækkun til norðurs og aukningu á byggingarmagni fyrir nýbyggingu á tveimur hæðum sem tengist núverandi byggingu með tengigangi. Umsóknirnar eru sambærilegar en sótt er um meiri heimildir í nýrri umsókn dags. 3. febrúar 2026, sótt er um 400 m² stærra lóð og 472 m² auka byggingarmagn en í fyrri umsókn. Í nýrri umsókn fer hluti af fyrirhugaðri lóðarstækkun yfir á opið svæði, OP-221.

Samantekt og niðurstaða umsagnar

Umsókn lóðarhafa felur í sér tillögu um stækkun lóðar Dalsmára 9-11 til norðurs og aukningu byggingarmagns á svæði sem að hluta til er skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi. Tillagan leggur undir sig núverandi útivistarsvæði og útitenisvelli sem opið er bæjarbúum til notkunar, þrengir að göngu- og hjólastígum innan Kópavogsdalsins og er ekki að öllu leiti í samræmi við heildarsýn Kópavogsbæjar fyrir Kópavogsdal þar sem lagt er til að deiliskipulags svæðisins verði tekið til heildstæðrar endurskoðunar í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu. Auk þess er í gildi rekstrarsamningur milli Kópavogsbæjar og Tennisfélags Kópavogs sem varðar útitenisvellina.

Með vísan í fyrri umsögn skipulagsdeildar dags. 11. júlí 2024 og samantekt í þessari umsögn er það mat undirritaðrar að umsókninni verði synjað. Bent er á að skv. fyrrnefndum tillögum skipulagsfulltrúa og við heildarendurskoðun deiliskipulags svæðisins, að undangenginni samkeppni um aukna nýtingu á íþróttasvæðinu þar sem hagsmunaaðilum verður gefinn kostur á að koma sínum sjónarmiðum á framfæri með þarfagreiningu, má skoða möguleika á aukinni nýtingu á lóðinni í samhengi við aðrar lóðir innan ÍP-4.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

