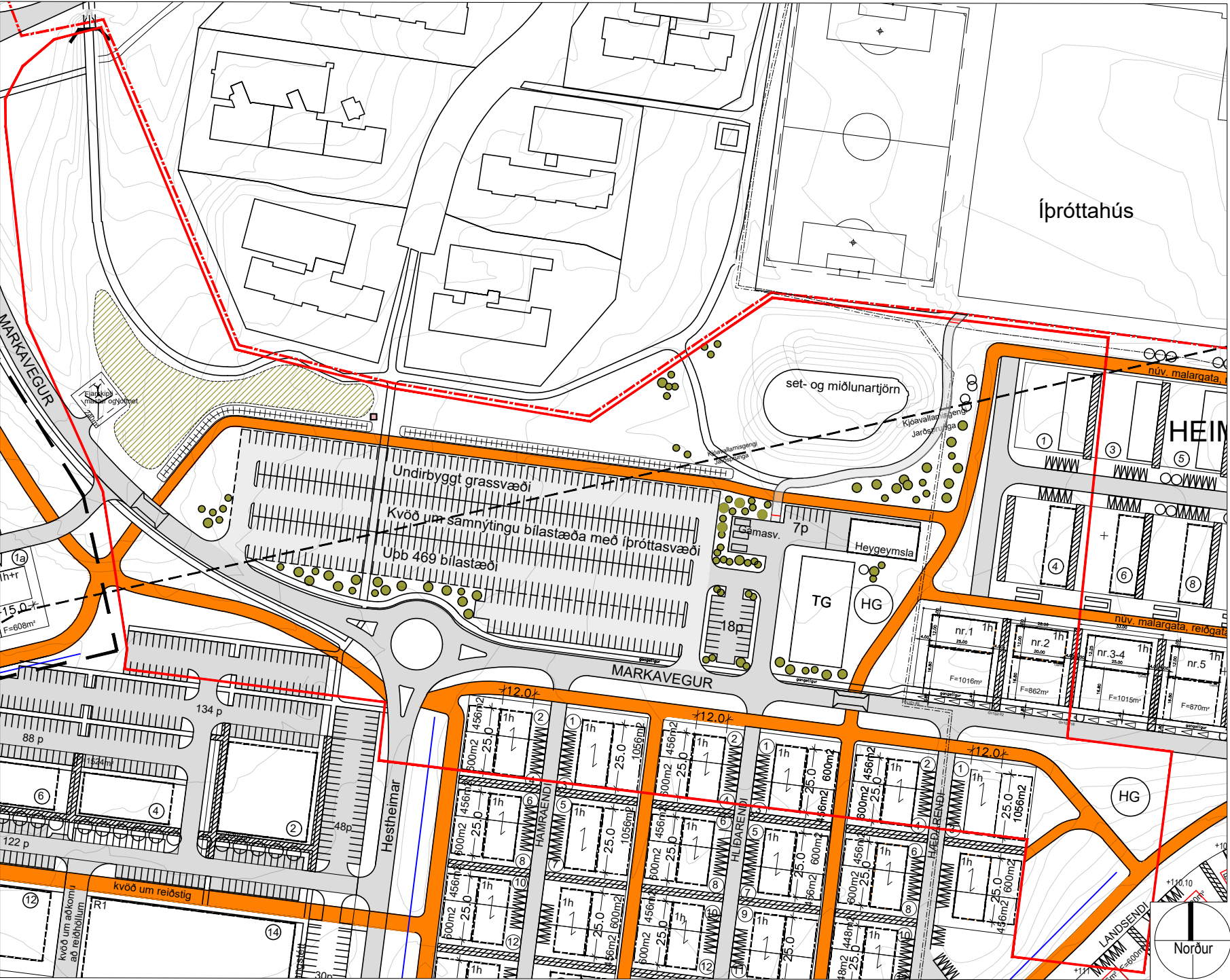




Hluti úr samþykktu deiliskipulagi, Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir m.s.br í mkv. 1:2000. Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008. Ofar til norðurs er sýndur húsagrunnur, lóðir, stiga- og gatnakerfi Tröllakórs til skýringar.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Hluti úr deiliskipulagi Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir. mkv. 1:2000

Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir Garðlönd

Breyting á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulags- og umhverfisráðs nr. 4 þann 3. mars 2025.
ONE / 24032185

Greinargerð: Vísao er í gildandi deiliskipulag fyrir Kjóavelli, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og í bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008 og meðfyllgjandi skipulagsskilmála dags. 26. júní 2008. Svæðið sem breytingin nær til er innan sveitarfélagsmarka Kópavogs er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem opið svæði OP- 5.10 og Íþróttasvæði Íþ-8. OP- 5.10 er 4,02 ha. að stærð. Skilgreining landnotkunar: Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningastöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Ein af leiðum sem settar eru fram í Aðalskipulagi til að uppfylla markmið fyrir opin svæði er að hvetja til ræktunar matjurta og aðstaða til þess aukin eftir þörfum. Íþ-8 er 20 ha. að stærð. Skilgreining landnotkunar: Hestamannafélagið Spretur hefur aðstætur á Kjóavöllum og Heimsenda. Auk hesthúsa og aðstöðu fyrir hestamenn er á svæðinu keppnishöll, úttekpnissvellir, skeiðbrautir, áhorfendapallar og dómarasvæði.

Forsendur fyrir breytingunni: Opna svæðið sem afmarkast af Markavegi og bílastæðum þar, Tröllakór, Íþróttasvæðinu í Kórnum og hesthúsunum við Heimsenda er illa nýtt. Komnir eru malbikaðir og frágengnir göngustígir með lýsingu en þeir eru að hluta til fyrrum reiðstígar sem tengdu saman hesthúsaheverfi við Heimsenda og Gláðheimasvæðið við Reykjanesbraut, sem var hesthúsaheverfi þegar deiliskipulag Hörðuvalla / Tröllakór var samþykkt þann 14. september 2004 msb. Bráðabirgðafrágangur var gerður á svæðinu fyrir um 10 árum síðan, en lítið meira virki utan ærslabels sem settur var upp austan Tröllakórs árið 2021.

Í skýrslunni „Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi“ dags. í mars 2022 (ONE 201715) er eftirfarandi texti um svæðið á bls. 61: Leiksvæðið eru ekki sýnd sérstaklega á deiliskipulagssupplærætti Tröllakórs, en fjallað er um leiksvæði o.þ.h. í greinargerð þess. Í Okkar Kópavogur III var kosin inn tillaga um uppsetningu ærslabelgs á svæðinu og var hann settur upp árið 2021. Gerð er tillaga um að þarna verði aðal leiksvæði á Vatnsenda. Lagt er til að sem fyrst verði farið í gerð heildarskipulags útivistarsvæðisins við Tröllakór sem nær að Kórnum og athafnarsvæði hestamannafélagsins Spretts. Endurskoða þarf stígakærifó á svæðinu. Með tilkomu nýs Arnarnesvegjar hefur fyrri aðstaða skólagarða vikið og er nauðsynlegt að koma þessari ræktun fyrir á nýjum stað.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu: Breytingin felur í sér að komið verði fyrir skólagörðum og garðlöndum fyrir efri byggðir Kópavogs á opna svæðinu OP-5.10. Færnanlegur vinnuskurður mun aðeins vera hafður að sumarlagi við fyrirhugaða skólagarða. Aætlað svæði fyrir skólagarða og garðlönd er um 0,25 ha. Þjónustuaðkoma að svæðinu verður frá Markavegi. Að öðru leyti er ekki heimild fyrir akandi umferð um svæðið og gert er ráð fyrir að gestir komi gangandi. Reiðleið sem liggur um opna svæðið norðan Markavegar færir nær fyrirhuguðum bílastæðum og meðfram henni að hluta til kemur mön sem skermir reiðleiðina frá opna svæðinu. Reiðleiðin sem liggur frá undirgögnun undir Vatnsendaveg og að Tröllakór verður að göngustíg sem heldur áfram um opna svæðið eins og núverandi göngustígur er um svæðið. Stígur sem nær frá bílastæðum að suðurhluta Íþróttahússins Kórsins verður aðgangsstýrður og hægt að aka á til að tryggja gott aðgengi stærri bíla að hleðsludyrum mannvirkisins þegar stórir viðburðir eru haldnir. Að öðru leyti er lokað fyrir almenna umferð um stígnn. Að Undirgöng undir Markaveg verða tekin út og upphækkuð gatnabreyting sett inn í staðinn til að hægja á akandi umferð um Markaveg. Ný reiðleið kemur sunnanmegin meðfram Markavegi og göngustígur fellur út og hann aðeins hafður norðan megin meðfram Markavegi. Þverun með upphækkaðri gatnabreytingu verður sett inn austar á svæði breytinga sem tengir Heimsendasvæðið við svæðið sunnan Markavegar. Lóð fyrir fjarskiptamastur minnkar, fer úr 493 m2 í 240 m2 vegna breytinga á tæknibúnaði sem krefst minni og annarskonar aðstöðu en sá eldri. Einnig er falið frá lóð númer 2 við Heimsenda og 23 bílastæðum við enda lóðar nr. 1 við Heimsenda. Lóð númer 2 við Heimsenda er illa staðsett vegna landhalla og vatnslagna sem eru innan lóðarinnar og eru aðal stofnlagnir Kópavogs. Framkvæmdir við þessar lagnir eru ekki æskilegar nema í algerri neyð vegna hættu á rofi og mengun. Auk þess eru þarna stofnlagnir fráveitu sem þjóna hesthúsasvæðinu og framfráttur uppbyggingsræðisvæði á Vatnsendahæð og Vatnsendahlöð. Háspenna liggur einnig um svæðið sem sér brunnsvæði í Vatnsendakríkum fyrir rafmagni. Fyrirkomulag annarra bílastæða, gámasvæðis, reiðleiða, tanninga- og hringgerðis innan svæði breytinga breytist lítillega. Heildarþjöld bílastæða á svæðinu helst óbreyttur í u.þ.b 494 stæðum. Samnýt bílastæði skulu vera með undirbyggðu grassvæði en nánar skal útfæra bílastæði og fjölda þeirra við hönnun. Samhlíða þessari breytingu breytast skipulagsmörk deiliskipulags Hörðuvalla- Tröllakórs til samræmis og aðlagast að gildandi deiliskipulagi Kjóavalla. Set- og miðlunartjörn helst óbreytt frá því sem nú er. Dreifstöð er bætt við uppdrátt eins og núverandi staða er á opna svæðinu OP-5.10.

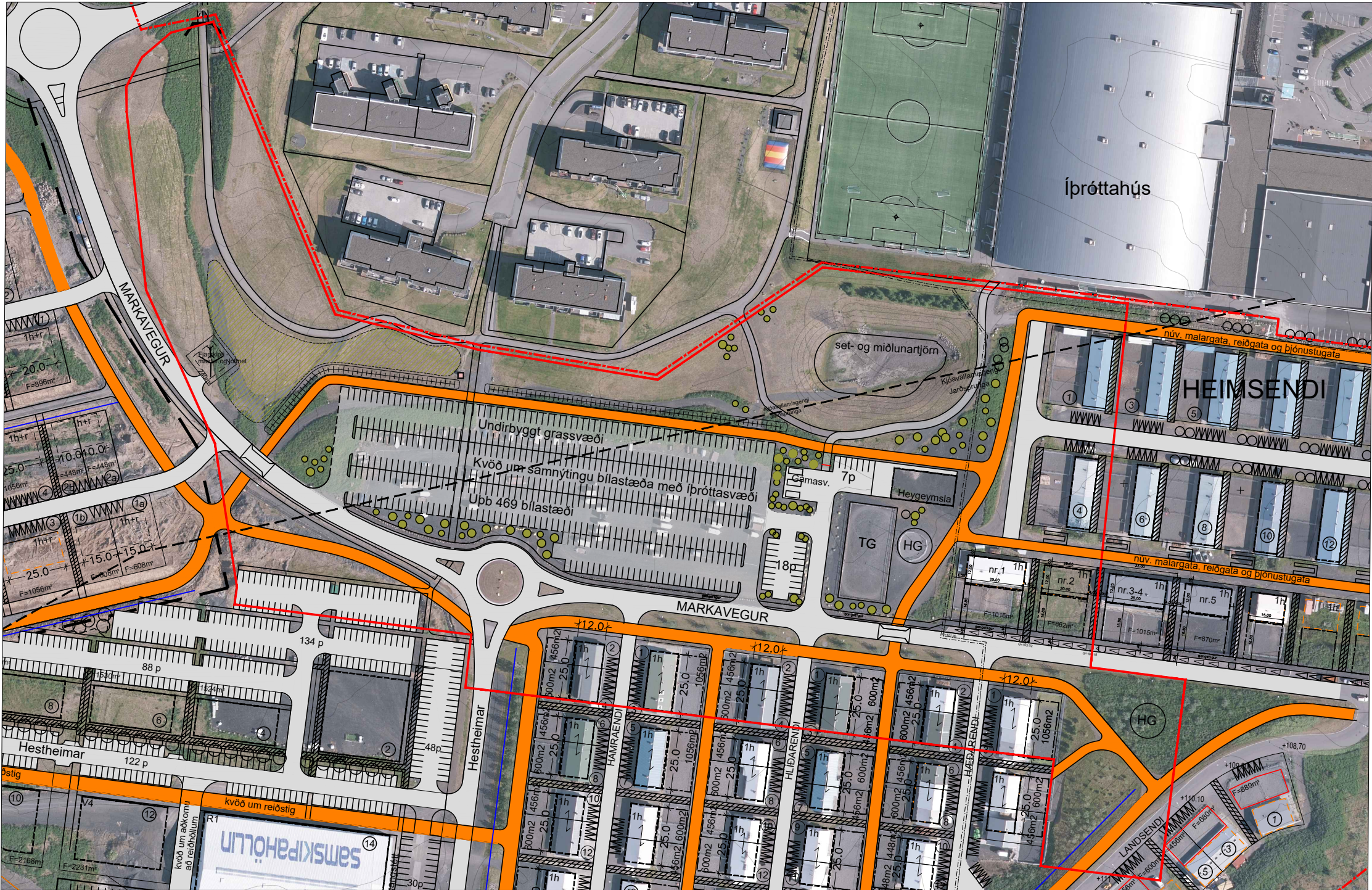
Uppfært eftir auglýsingu dags. 13. júní 2025 í samræmi við athugasemð á kynningartíma frá Veitum ohf.
Hafa skal samráð við Veitur ohf. á hönnunar og framkvæmdatíma. Framkvæmdaaðili upplýsi Veitur um áform og tímasetningar

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021 Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Skýringar	
	Sveitarfélagsmörk
	Mörk skipulagssvæðis
	Mörk breytinga
	Lóðamörk
	Byggingarreitir
	Lagnir
	Akvegur
	Aðgangsstýrður stígur, hægt að aka á en lokaður fyrir almenna bílaumferð
	Undirbyggt grassvæði/ samnýtaleg bílastæði
	Fyrirhugaðir skólagarðar/ garðlönd
	Hringgerði
	Tannmagerði
	Flatarmál lóða
	Reiðleið 4-6m breið
	Göngustígur
	Þekktar sprungur
	Upphækkun og/ eða þrening
	Kvæð um trjágróður
	Síma- og fjarskiptamastur
	Manir, um 2 metrar að hæð
	Kaldvatnslögn
	Háspennastrengur
	Dreifistöð
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ 2025 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann _____ 2025 og bæjarstjórn Garðabæjar þann _____ 2025.	
Samþykkt deiliskipulags breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025.	
B-deildir númer _____	
Kópavogi, dags. _____	
Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi	
Garðabæ, dags. _____	
Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri	



Skýringarmynd: Loftmynd af svæði breytinga mkv. 1:2000