



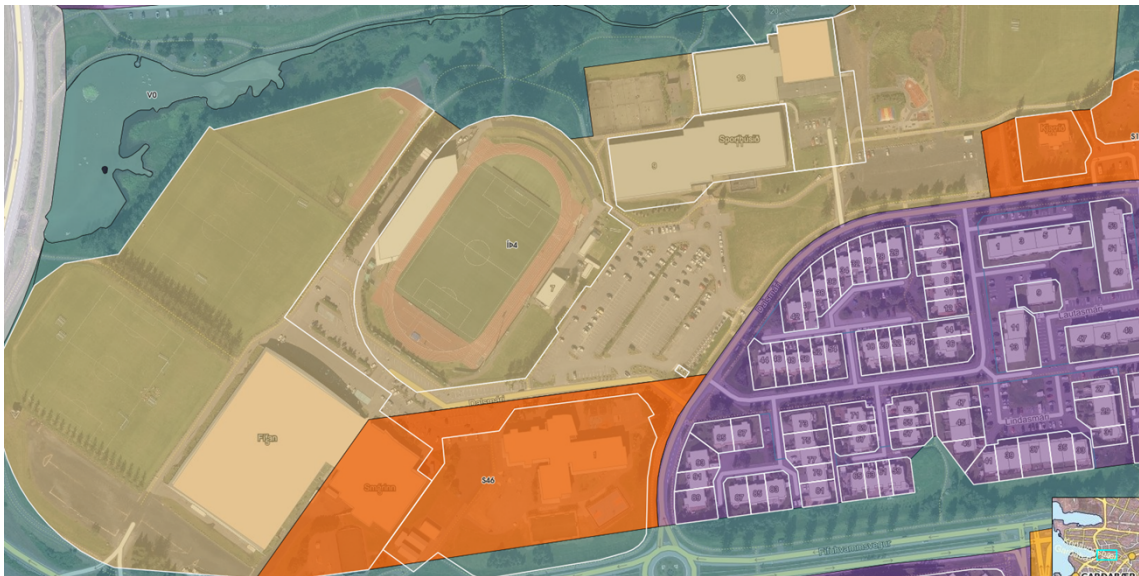
Kópavogi, dags. 13. október 2025

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi á íþróttasvæði í Kópavogsdal

Umsögn um umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. september 2025 var umsókn þóru Guðrúnar Gunnarsdóttur f.h. Skautasambands Íslands dags. 16. september 2025 um breytingu á deiliskipulagi Kópavogsdals var vísað til skipulagsfulltrúa. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af íþróttasvæði Kópavogsdals, sótt er um að stofna lóð og byggja hús á bílastæði austan við Kópavogsvöll. Tekin af kortavef Kópavogs.

Sótt er um að byggja á bílastæði sem er á bæjarlandi þar sem engin lóð er nú fyrir hendi. Á svæðinu er deiliskipulag Kópavogsdals í gildi.



Mynd 2. Ásýnd af götu.



Forsendur í aðalskipulagi

Umrætt svæði er á landnotkunarflokkinum íþróttasvæði 4 (Íþ-4) í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Um Íþ-4 í Aðalskipulaginu:

Íþ-4	Kópavogsdalur	Kópavogsvöllur er í Kópavogsdal ásamt íþróttasvæði Breiðabliks. Þar eru íþróttahúsið Smárin, fjórir æfingavellir fyrir knattspyrnu og kastvellir. Í dalnum er einnig fjölnotahúsið Fífan, tennishöll og tennisvellir, ásamt Smárahvammsvelli. Afmörkun svæðis breytist austast, norðan við Dalsmára, svæðið er stækkað um rúman ha til norðurs (austan við Dalsmára 9-13 /Tennishöll. Á móti kemur að svæðið er minnkað lítillega við Dalsmára vegna þess að svæði fyrir samfélagsþjónustu er stækkað (lítillega) til vesturs (inn á íþróttasvæðið). Breiðablik er stærsta íþróttafélag á landinu með yfir 2.000 iðkendur í 11 deildum. Félagið var stofnað 12. febrúar 1950. Vöxtur félagsins hefur verið mikill sérstaklega á liðnum áratug en iðkenda fjöldi hefur nær fjórfaldast frá 2010. Allt bendir til þess að þessi þróun haldi áfram. Þar er tvennt sem vegur þungt, aukin íþróttaiðkun þá bæði ungra iðkenda en ekki síður eldri iðkenda sem og fjölgun íbúa á áhrifasvæði félagsins. Hjarta Breiðabliks og meginstarfsemi er í Smáranum og þrátt fyrir stefnu félagsins að sinna vel íbúum alls bæjarfélagsins, þá er nauðsynlegt að félagið hafi svigrúm til að vaxa til framtíðar í Kópavogsdal og nágrenni. Fleiri iðkendur kalla á stærra og endurskoðað athafnasvæði. Aðalstjórn Breiðabliks telur mikilvægt að félagið geti áfram vaxið og dafnað. Breiðablik
		hefur gert þarfagreiningar innan deilda félagsins um þróun starfs og áætlanir til næstu framtíðar. Það er ljóst að þörf verður á að byggja út starfsemi félagsins bæði hvað varðar mannvirki og aðstöðu til íþróttaiðkunar og tengdrar starfsemi. Mikilvægt er að gera ráð fyrir svigrúmi félagsins til stækkunar. Gert er ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag af svæðinu, Íþ-4, á grundvelli þarfagreiningar félagsins þegar hún liggur fyrir. Einnig eru uppi hugmyndir um íþrótt- og lýðheilsugarð á opna svæðinu, OP-2.21, í Kópavogsdal. Sú starfsemi gæti hugsanlega tengst íþróttastarfi og menningarstarfsemi bæjarins. Skilgreina þarf umrædda starfsemi í deiliskipulagi. Sjá einnig umfjöllun um OP-2.21 í kafla 4.1.5 Opin svæði. Stærð: Um 17 ha.

Forsendur í deiliskipulagi

Líkt og áður hefur komið fram er í gildi deiliskipulag fyrir Kópavogsdal sem var samþykkt í bærarstjórn 22. maí 1990. Deiliskipulaginu hefur verið breytt sextán sinnum frá gildistöku.



Mynd 3. Deiliskipulag Kópavogsdals, samþykkt í bærarstjórn 22. maí 1990.



Í greinargerð við deiliskipulagið er útivistarsvæðum skipt í átta landnotkunarpætti eftir því hvaða athafnir fara fram á mismunandi stað. Umrætt svæði er á „íþróttasvæði“. Greinargerðin er þó ekki mjög ítarleg.

ÚTIVIST	
Útivistarsvæðinu má deila upp í mismunandi landnotkunarpætti eftir þeim athöfnum sem fara fram á viðkomandi stað. Meginatriðin eru:	
<i>Vermatarsvæði</i>	Þinghóll (forminjar)
<i>Íþróttasvæði</i>	Umhverfi lækjarins Kópavogsvöllur
<i>Sparkvöllir</i>	Félagssvæði Breiðabliks
<i>Æsktunarsvæði</i>	5 vellir í tengslum við byggðina Bækistöð garðyrkjudeildar og vinnuskólans
<i>Leiksvæði</i>	2 gróðrarstöðvar í einkaeign Tengd íbúðahverfum Nærlíkvellir
<i>Strúðgarðar</i>	Stór hverfa leiksvæði
<i>Skemmtigarður</i>	Á tveimur stöðum, austast og um miðbik dalsins
<i>Trjárækt</i>	Við Dvöl Nýta trjágróður sem fyrir er Auka trjárækt til að skapa skjól og yndi

Mynd 4. Úr greinargerð deiliskipulagsins.

Síðan deiliskipulagið var samþykkt árið 1990 hafa verið gerðar 10 breytingar á íþróttasvæðinu. Horfið var frá upprunalegum hugmyndum um sundlaug á svæðinu en tvö tennishús risu við Dalsmára 9 og 11 rétt sunnan við Kópavogslækinn í lok 10. áratugarins, sem urðu síðar að líkamsræktarstöðinni Sporthúsið. Fífan knattús reis svo árið 2002 við Dalsmára 5, deiliskipulagi þeirra lóðar var svo aftur breytt 2024 vegna nýs æfingavallar og færanlegra skrifstofueininga. Tennishöllin var opnuð árið 2007 við Dalsmára 13, síðar hafa verið gerðar tvær breytingar á deiliskipulagi þeirra lóðar. 2008 var deiliskipulagi Kópavogsvallar breytt til að koma fyrir stúkubyggingu vestan við völinn, síðar var deiliskipulagi vallarins breytt fyrir flóðlýsingu.

Heildarsýn fyrir Kópavogsdal

Veturinn 2023-2024 starfaði starfshópur um Kópavogsdal, í hans umboði var unnin „Heildarsýn fyrir Kópavogsdal“, dags. 12. apríl 2024 (sjá fylgiskjal í fundargerð). Í inngangi heildarsýnnar um framtíðarsýn fyrir dalinn:

„Starfshópurinn leggur til að Kópavogsdalur verði paradís fyrir þá sem vilja njóta útivistar, samveru og afþreyingar. Þar verði kjörsvæði fyrir heilsubætandi útivist, heilbrigt villt lífríki í byggð og afbragðs íþróttasvæði fyrir fjölmargar íþróttagreinar og ólíka aldurshópa, um leið og þess sé gætt að ganga ekki á þau grænu svæði sem nú eru í dalnum.“

Heildarsýnin er sett fram í þremur flokkum: Náttúra – Útivistar- og afþreyingarsvæði – Íþróttasvæði



Íþróttasvæði

Íþróttastarf er í miklum blóma í Kópavogsdal. Tryggja þarf að það geti eflst og dafnað til framtíðar fyrir alla aldurshópa og fjölbreyttar íþróttagreinar og mætt fjölgun iðkenda. Jarðnæði í dalnum er takmarkað og ekki mögulegt að stækka núverandi skilgreint íþróttasvæði án þess að ganga á opin græn svæði. Leita verður annarra leiða til að bæta og efla íþróttastarf á svæðinu. Nýting innan skilgreinds íþróttasvæðis verði aukin og bætt og horft til frekari uppbyggingar innan marka þess.

- Stærð skilgreinds íþróttasvæðis verði ekki aukin en hugað verði að fjölbreyttari og betri landnýtingu á hluta þess, uppbyggingu umhverfis Kópavogsvöll og aukinni nýtingu á þeim svæðum sem nýtt eru fyrir bílastæði.
- Smárahvammsvöllur verði áfram nýttur til íþróttaiðkunar á vegum Breiðabliks sem og fyrir ýmsa viðburði og hátíðahöld. Völlurinn verði þess utan áfram aðgengilegur öðrum íbúum.
- Gerðar verði greiningar á ávinningi, möguleikum og fjárhagslegum forsendum fyrir alþjóðlega viðurkenndum knattspyrnuvelli í Kópavogsdal.
- Haldin verði hugmyndasamkeppni um aukna nýtingu á íþróttasvæðinu með heildarsýnina til grundvallar ásamt nánari þarfagreiningum Breiðabliks og annarra hagsmunaaðila innan íþróttasvæðisins.
- Mikilvægt er að huga sérstaklega að útliti og hönnun mannvirkja á íþróttasvæðinu. Fagurfræði verði í hvívetna höfð að leiðarljósi og kallist á við náttúrulegt yfirbragð dalsins.
- Lögð er sérstök áhersla á áframhaldandi samtal við Breiðablik og aðra hagsmunaaðila innan svæðisins við frekari þróun íþróttasvæðisins.

Mynd 5. Úr Heildarsýn fyrir Kópavogsdal, dags. 12. apríl 2024.

Í viðauka heildarsýnnar, sem er með yfirskriftina „Nokkur leiðarljós sem hafa má í huga við frekari vinnu“ segir um íþróttasvæðið.

Íþróttasvæði

Íþróttir eru þýðingamiklar fyrir vellíðan fjölmargra Kópavogsbúa og hafa auk þess forvarnargildi. Kópavogsdalur er fjölbreytt og afar eftirsótt íþróttasvæði sem tryggja þarf að geti eflst, dafnað og mætt vaxandi eftirspurn.

- Hefja endurskoðun á deiliskipulagi íþróttasvæðisins í samtali við Breiðablik, aðra hagsmunaaðila á svæðinu og íbúa bæjarfélagsins.
 - Fara mætti í hugmyndasöfnun eða -samkeppni meðal arkitekta eða annarra um skipulagið.
- Gæta þess að byggingarmagn sé ekki óhóflegt og rimi við ásýnd dalsins.
- Fagurfræði og ásýnd dalsins sé höfð í huga við hönnun nýbygginga
- Skoða mætti ávinning af því að reisa byggingar umhverfis Kópavogsvöll að hluta sem gætu verið af margvíslegum toga, þar á meðal þjónustuhúsnaði í þeim tilgangi að afla tekna til að fjármagna stofnkostnað og rekstur innviða.
- Við greiningu á ávinningi, möguleikum og fjárhagslegum forsendum fyrir alþjóðlega viðurkenndum knattspyrnuvelli í Kópavogsdal, skv. stöðlum UEFA, verði hugað að fjölþættari fjármögnun en hingað til hefur tíðkast, þar sem einkaaðilar, lífeyrissjóðir eða aðrir aðilar komi að fjármögnun líkt og tíðkast víða um heim fyrir mannvirki af þessu tagi í dag.
- Skoða mætti aukna nýtingu á lóðunum við Dalsmára 9-13 þannig að svigrúm skapist fyrir endurnýjun og endurbyggingu á núverandi húsnaði á lóðunum. Mikilvægt er að hafa í huga við endurnýjun þess húsnaðis að útlit taki mið af staðsetningunni í dalnum og náttúrulegu yfirbragði hans.

Taka þarf mið af þessum áhersluatriðum við frekari vinnu á íþróttasvæði 4 (Íþ-4) í Kópavogsdal.



Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Í innsendri umsókn er sótt um að stofna lóð og byggja fjölnota íþróttamiðstöð og skautasvell með bílajakallara undir á bílastæði sem er afmarkað af Dalsmára 9-11 í norðri, Kópavogsvöll í austri, Smárahverfi í vestri og Smáraskóla í suðri og er staðsett á bæjarlandi Kópavogs. Einnig er ný fjölnota stúka við Kópavogsvöll sýnd á uppdrættinum. Í neðangreindri greinargerð er það tekið fram að íþróttagreinarnar gætu orðið allt að þrettán á þessu svæði.

Með innsendri umsögn kom greinargerð frá Skautasambandinu:

Til Skipulagsnefndar Kópavogs

Þóra Gunnarsdóttir og Skautasamband Íslands leggja til að Skipulagsnefnd Kópavogs fari yfir hjálagða tillögu og gefi umsögn um hana. Tillagan lýtur að breytingu á deiliskipulagi á bílastæði í Kópavogsdal milli Smáraskóla, Kópavogsvallar og Sporthússins.

Mikilvægt er að svæði Kópavogsdals nýtist sem best og sem tilraun til að gernýta þetta svæði án þess að það komi niður á fjölda bílastæða né möguleika dalsins á frekari uppbyggingu íþróttamannvirkja bendum við á að viss stöðnun hefur verið á þróun framboðs og uppbyggingar fyrir ört vaxandi bæjarfélag. Þar viljum við meina að fjölbreytni þeirra íþróttagreina sem í boði eru fyrir íbúa Kópavogs hefur ekki haldist í hendur við fjölgun íbúa.

Skautasamfélagið hefur í mörg ár reynt að benda á að engar ísíþróttir eru stundaðar í Kópavogi þrátt fyrir margar kannanir á vegum Betri Kópavogs þar sem hugmyndir um skautasvell hafa skorað hæst ár eftir ár. Að auki má benda á að um 250 iðkendur frá Kópavogi og nærsveitafélagi stunda ísíþróttir með félögum í Reykjavík.

Við hjá Skautasambandinu höfum kynnt okkur húsnaði undir ísíþróttir um allan heim og teljum okkur hafa góða þekkingu á hvernig gott væri að standa að hlutunum til að ná út sem mestri hagkvæmni í byggingu, rekstri og framboði greina í fjölnota mannvirkjum. Okkur finnst það líðin tíð að reist séu stór og dýr mannvirki fyrir eina eða jafnvel tvær greinar. Alltaf ætti að líta til þess hvernig hægt sé að hugsa til framtíðar fyrir heildina en ekki hagsmuni fárra.

Hugmyndin:

Að reist verði fjölnýtanlegt mannvirki á lóðinni sem nú er notuð sem bílastæði fyrir Smáraskóla, Smárann, Fífuna, Kópavogsvöll og Sporthúsið (sjá hjálagða teikningu af hugmyndinni).

Í mannvirkinu yrði bílageymslan sett neðanjarðar með aðkomu og fráakstri á tveimur stöðum. Ofaná bílageymsluna væri hægt að reisa skautahöll á annarri hæð en undir henni gæti komið aðstaða fyrir jaðaríþróttir sem ekki hafa aðstöðu ennþá í Kópavogi. Þar teljum við helst Skyllingar, Skotfimi, Bogfimi, Pílu og/eða Keilu. Í endanum sem snýr út að Sporthúsinu gæti þriggja hæða lofthæð haldið sér og þar komið aðstaða fyrir Klifur. Að auki væri hægt að stækka mannvirkið að Dalsmára með hálfniðurgrofnu bílastæði og ofaná mætti setja annað skautasvell utanhúss með kælikerfi í plötu sem fryst væri á veturna. Á sumrin gæti þar verið iðkaðar hjólaskautaiþróttir eða rampar fyrir hjólabretti.

Fjöldi íþróttagreina í þessu mannvirki gætu því orðið allt að þrettán en ísíþróttirnar yrðu listskautar, skautahlaup, íshökkí, samhæfður skautadans og krulla.

Til þess að enn meira auka nýtingargildi mannvirkisins höfum við tengt það við nýja stúku við Kópavogsvöll og á milli gætu komið skrifstofur, fundarsalir, æfingasalir, íþróttavöruverslun og aðstaða fyrir rekstur eins og geymslur fyrir búnað. Enn fremur mætti nýta hluta þess fyrir félagsmiðstöðvar unglunga og/eða aldraðra



Rök:

Við teljum löngu tímabært að koma ísípróttum í Kópavoginn sem og mörgum öðrum greinum með Kópvíska iðkendur sem ekki hafa fengið aðstöðu í Kópavogi eða jafnvel ekki almennilega aðstöðu yfirleitt á Höfuðborgarsvæðinu.

Að auki mætti stór bæta möguleika eldri borgara, sem eru búsettir í dalnum, á fjölbreyttri íþróttaiðkun sem í augnablikinu er takmörkuð við göngu. Þjónusta við þennan hóp þyrfti og mætti vera töluvert betri.

Í gildandi Aðalskipulagi er talað um frekari uppbyggingu á svæðinu á bls 186 og í kafla 6.2 er talað um landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi svo sem stærri íþróttamiðstöðvar.

Hér teljum við að hugmynd okkar falli vel inn í þessi plön og þá sérstaklega þær forsendur sem gefnar eru í kafla 6.2.

„Skapaðar verði aðstæður fyrir alla aldurshópa til heilsuræktar, íþróttar- og tómstundastarfs og útivistar“

Í síðustu málsgrein er enn fremur talað um fjölbreytileika núverandi aðstöðu og lítur hugmynd okkar að enn meiri fjölbreytileika en nú er.

Í töflu 6-1 undir liðnum Íþ-4 er ákvæði um starfsemi Breiðabliks. Hugmynd okkar fellur algerlega að þessu ákvæði að okkar mati. Við erum sammála þeirri greiningu að iðkendur íþróttar í Kópavogi munu aukast með auknum íbúafjölda. Það er enn fremur okkar mat að halda þessum aukna fjölda iðkenda í íþróttagreinum sem eru stundaðar innan bæjarmarkanna en þeir hverfi ekki til annarra bæjarfélaga í ástundun íþróttagreina sem finnast ekki í Kópavogi. Það ætti að vera markmið að fjölga íþróttagreinum í Kópavogi í samræmi við fjölgun íbúa og standa þannig undir því að geta tekið á móti allt að þrettán nýjum greinum í Kópavog.

Gögn:

Í skjali Starfshóps um framtíðarsýn Kópavogsdals, sem skipaður var af bænum og starfaði veturinn 2024-5, er sérstaklega talað um þann möguleika að byggja megi skautahöll ofaná bílastæðishús (sjá Viðauka starfshópsins).

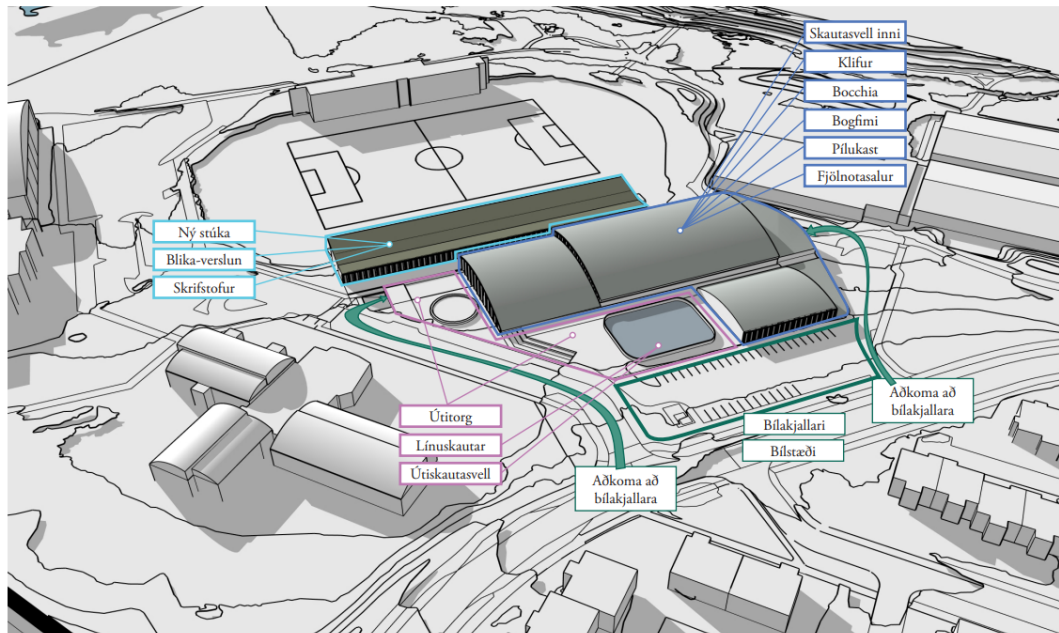
„Huga þarf að byggingu aðlaðandi bílastæðishúss e.t.v. í samvinnu við einkaaðila sem hefði fjölþættari nýtingu en bara bílastæði, t.d. skautasvell á fyrstu eða efstu hæðinni, eða skrifstofur og salir af ýmsum stærðum á einni hæðinni. Þannig mætti halda fjölda bílastæða en koma þeim fyrir á mun minna svæði en nú er og nýta húsið undir fleira en eingöngu bíla.“

Að lokum bendum við á að þegar er gert ráð fyrir skautasvelli í Kópavogsdal á gildandi deiliskipulagi frá 1993. Staðsetning þess er bak við Smárann og Kórinn á svæði sem nú er notað undir lítinn sparkvöll og hjólabrettasvæði.

HÖLDUM SKAUTASVELLI Í KÓPAVOGSDAL

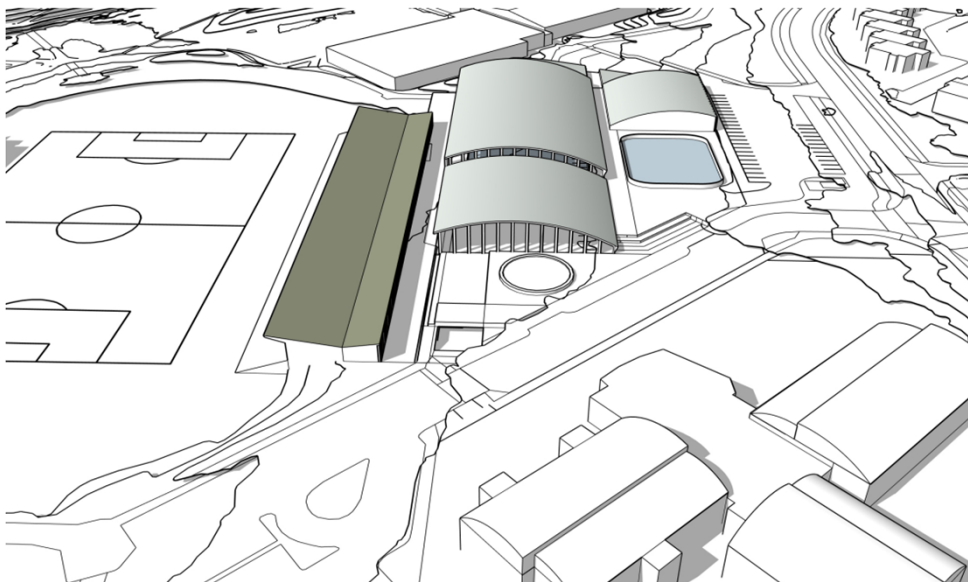


YFIRLITSMYND
-tillaga af þróunarmiðstöð með skautasvelli

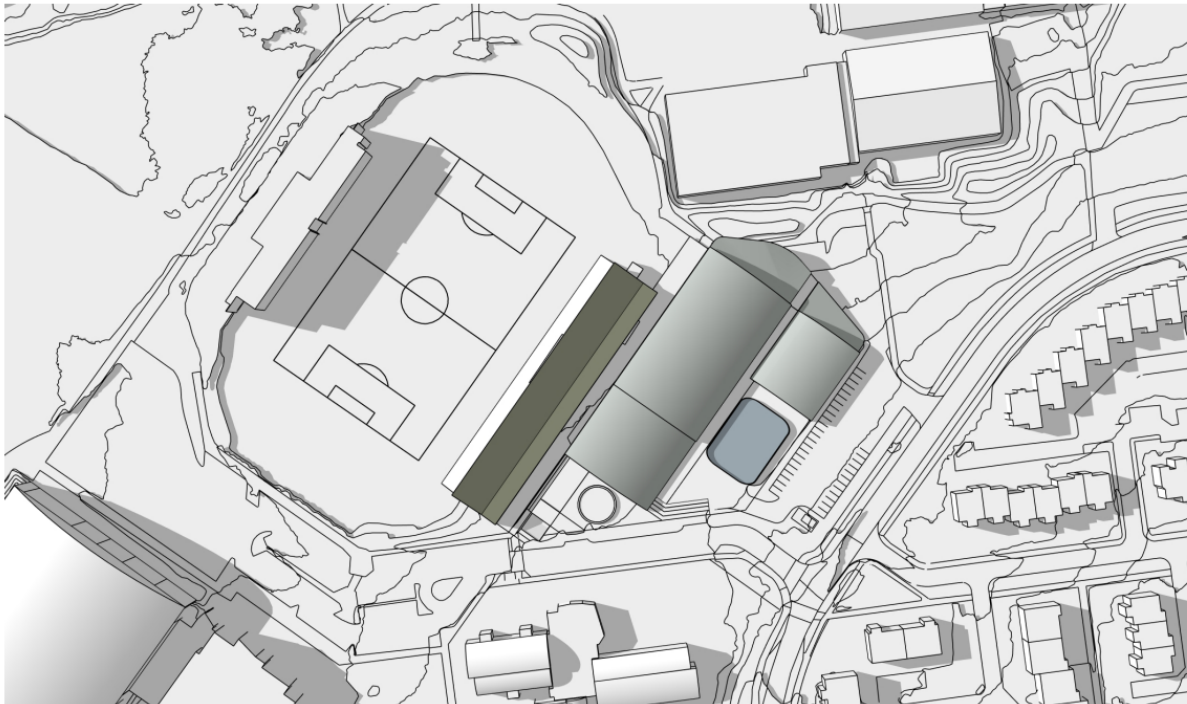


Mynd 8. Yfirlitsmynd af tillögu Skautasambandsins. Séð úr austri.

YFIRLITSMYND
-tillaga af þróunarmiðstöð með skautasvelli



Mynd 9. Yfirlitsmynd af tillögu Skautasambandsins. Séð úr suðri.



Mynd 10. Yfirlitsmynd af tillögu Skautasambandsins. Loftmynd.

Umsögn og niðurstaða

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 segir að vinna þurfi nýtt deiliskipulag á Íþ-4 á grundvelli þarfagreiningar félaganna og fyrirtækjanna á svæðinu. Það var gert við mótun heildarsýnar fyrir Kópavogsdal (sjá fylgiskjal í fundargerð). Í þeirri vinnu var einnig niðurstaðan að hefja þyrfti endurskoðun á deiliskipulagi íþróttasvæðisins, þó væri ekki hægt að stækka landnotkunarfláka íþróttasvæðisins í Kópavogsdal heldur þyrfti vöxturinn að eiga sér stað innan núverandi svæðis með betri nýtingu þess. Einnig segir að halda ætti hugmyndasamkeppni um betri landnýtingu með heildarsýnina til grundvallar ásamt þarfagreiningum hagsmunaaðila.

Á fundi bæjarfulltrúa og starfshóps um Heildarsýn fyrir Kópavogsdal þann 3. september 2024 var skipulagsfulltrúa falið að móta tillögur um næstu skref í skipulagsvinnu fyrir Kópavogsdal s.s. endurskoðun deiliskipulags, byggðar á tillögum starfshópsins sem lagðar voru fyrir bæjarráð Kópavogs þann 23. maí 2024. Tillögur skipulagsfulltrúa voru lagðar fram og samþykktar með fimm atkvæðum á fundi bæjarráðs 23. janúar 2025 (sjá fylgiskjal í fundargerð), þær voru eftirfarandi:



Tillögur að áframhaldandi skipulagsvinnu í Kópavogsdal

Lagt er til að skipulagsvinnan verði í þremur áföngum.

- 1. Dalvegur 1.** Leitað verði eftir samstarfsaðilum til að taka þátt í samstarfsverkefni um nýtingu lóðarinnar. Farin verði útboðsleið þar sem óskað verði eftir því að áhugasamir aðilar leggi fram tillögur að byggingum og starfsemi sem fellur að landnotkun í aðalskipulagi Kópavogs og tillögum starfshópsins fyrir lóðina.
- 2. Efling íþróttasvæðisins.** Haldin verði eins þreps samkeppni um aukna nýtingu á íþróttasvæðinu í samræmi við tillögur starfshópsins. Haft verði samráð við Breiðablik og aðra hagsmunaaðila á svæðinu og unnar frekari þarfagreiningar samhliða vinnu við forsögn og samkeppnislýsingu.
- 3. Endurskoðun deiliskipulags Kópavogsdals.** Gerð verði endurskoðun á deiliskipulagi Kópavogsdals frá 1990 með það að markmiði að móta framtíð dalsins, stýra uppbyggingu, vernda náttúru og tryggja áframhaldandi íþróttastarfsemi á svæðinu. Skoðaðir verði möguleikar á breytingum á ljósabúnaði á Kópavogsvelli svo völlurinn uppfylli alþjóðlega staðla.

Samtal hefur átt sér stað við Arkitektafélag Íslands um tilhögun samkeppnisformsins á svæðinu og var mælt með að fara í opna eins þrepa framkvæmdarsamkeppni.

Ekki er talið tímabært að taka afstöðu til einstakra umsókna fyrr en niðurstaða ofangreindrar vinnu liggur fyrir.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
verkefnastjóri

