Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Nýr miðlunargeymir Heimsenda. Kjóavellir

Landsendi 31

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Umsögn

Forsendur

Ferill málsins

Athugsemdir og umsagnir

Niðurstaða

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogi 2. febrúar 2024

Umhverfissvið – skipulagsdeild

málsnr. 23091637

1) Forsendur

Forsendur og tillaga að breytingu

Þegar horft er til núverandi vatnsnotkunar í Kópavogi og Garðabæ og gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og Aðalskipulag Garðabæjar 2016- 2030, þá er orðið aðkallandi að auka miðlunarrými Vatnsveitu Kópavogs í Heimsenda. Er það gert til þess að auka afhendingaröryggi veitunnar til almennrar notkunar og við bruna og einnig til að draga út álagstoppum á virkjanasvæðinu á Vatnsendakrikum.

Fyrirhugað er að koma fyrir að Landsenda 31 nýjum byggingarreit um 30.8m að þvermáli fyrir nýjan 4.000m^3 miðlunargeymi norðan megin við núverandi vatnstank á svæði sem er að mestu leyti óhreyft. Nýr geymir yrði eins og eldri geymir í sömu hæð og stærð. Áætlaður gólfkóti geymis er 111.0 og hæsti punktur á efri brún þakplötu verður 118.5 (Reykjavíkurhæðakerfi). Lóð stækkar til norðvesturs um 2.125m2 og mun ná 2-3 metra út fyrir fyrirhugaðar lagnir. Lóðin verður girt af með 2m hárri mannheldri girðingu á lóðarmörkum. Núverandi aðkoma helst óbreytt frá Landsenda en fyrirkomulag bílastæða breytist. Fallið er frá byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur en gera skal ráð fyrir lóð fyrir fjarskiptamastur í deiliskipulagi Vatnsendahlíðar. Jarðgrunnsrannsóknir hafa verið framkvæmdar af Mannvit og sýna að jarðvegsskilyrði eru nokkuð hentur fyrir fyrirhugað mannvirki þar sem frekar djúpt er á burðarhæfan botn. Lóð fer úr 2.134m^2 í 4.259m^2.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Kjóavelli, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og í bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008 og skipulagsskilmálar dags. 26. júní 2008. Umrætt svæðið sem er innan sveitarfélagsmarka Kópavogs er skilgreint í Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 sem skógræktar- og landgræðslusvæði, SK-1, skógræktarsvæðið í Vatnsenda. Á lóð nr. 31 við Landsenda er um 4.000m^3 steyptur vatnsgeymir með aðkomubyggingu og bílastæði. Lóðin er 2.134m^2 að stærð.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs Kópavogs 6. nóvember 2023 var lögð fram tillaga umhverfissviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 31 við Landsenda. Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu.

Bæjarstjórn Kópavogs staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs þann 14. nóvember 2023.

Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 dags. 2. nóvember 2023.

Kynningartími var frá 7. desember 2023- 23. janúar 2024, athugasemdir bárust.

Erindið var lagt fram að nýju að lokinni kynningu á fundi skipulagsráðs þann 29. janúar 2024. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. **Þröstur Magnússon, Skógræktarfélag Kópavogs.** Fylgiskjal 2.
2. **Heilbrigðiseftirlitið.** Fylgiskjal 3.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1. Þröstur Magnússon, Skógræktarfélag Kópavogs
Leiðarendi 1, 200 Kópavogur

1.1

Fyrir hönd Skógræktarfélags Kópavogs sendi ég inn ábendingu vegna byggingu á nýjum vatnstanki við Kjóavelli. Félagið leggur áherslu á að í leiðinni verði nýr vegur lagður að Guðmundarlundi. Tenging frá vatnstankinum og að Guðmundarlundi er örstutt og við það myndi gamall, mjór og úr sér genginn vegur upp á hæðina afleggjast. Vetrarþjónusta og öll önnur þjónusta verður miklu auðveldari. Jafnframt verður mögulegt að bæta aðkeyrslu að svæðinu og auka öryggi gesta með því að færa aðkomu bifreiða utar á bílastæðið. Í dag er innkoma bifreiða á bílastæðið þannig að öryggi getur varla talist ásættanlegt og þurfum við í sameiningu að finna betri farveg þannig að öryggi verði tryggt.

Umsögn 1.1

Skipulagsdeild tekur undir ábendingu um að bæta megi tengingar við svæði í kringum og að Guðmundarlundi. Vegur Leiðarenda að Guðmundarlundi er að mestu leiti inn á svæði Vatnsendahlíðar sem er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 skilgreint sem íbúðarsvæði, ÍB-7, þar sem gert er ráð fyrir nýju íbúðarhverfi ásamt svæði fyrir samfélagsþjónustu, S-30 og S-51. Við deiliskipulagsgerð Vatnsendahlíðar verður gatna- og stígakerfi á svæðinu skipulagt í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Í framtíðinni er gert ráð fyrir að aðkoma að Guðmundarlundi verði eftir nýrri götu Leiðarenda og núverandi tenging frá Landsenda leggist af. Núverandi aðkoma að Guðmundarlundi frá Landsenda er til bráðabirgða og mun vera það áfram þar til nýr vegur verður gerður.

2. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.
Hlíðarsmári 14, 200 Kópavogur

2.1

Heilbrigðiseftirlitið hefur skoðað tillögur að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavellir Landsendi 31, breytt deiliskipulag. Í breytingunni felst að komið verði fyrir nýjum byggingarreit um 30.8m að þvermáli fyrir nýjan 4.000 m3 miðlunargeymi fyrir neysluvatn norðan megin við núverandi vatnstank á svæði sem er að mestu leyti óhreyft. Fyrirhugaður miðlunargeymir mun vera að sömu stærð og núverandi vatnstankur og mun hæðasetning á nýja geyminum einnig miðast við tankinn sem fyrir er. Lóð verður girt af með 2m hárri mannheldri girðingu á lóðarmörkum.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi en óskar eftir því að fá að fylgjast með hönnun miðlunargeymis, efnisnotkun og byggingu.

Umsögn 2.1

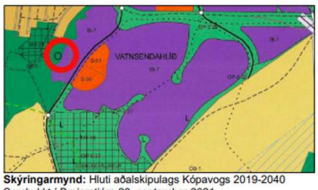
Ábendingum frá Heilbrigðiseftirlitinu verður komið áfram til framkvæmdadeildar Kópavogsbæjar sem annast hönnun og framkvæmdir á fyrirhuguðum miðlunargeymi. Upplýsingum verður einnig komið áfram til umhverfisfulltrúa Kópavogsbæjar. Uppdráttur uppfærður dags. 2. febrúar 2024 þar sem bætt er við greinargerð eftirfarinn texta: „Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness á hönnunar og uppbyggingartíma“.

4) Niðurstaða

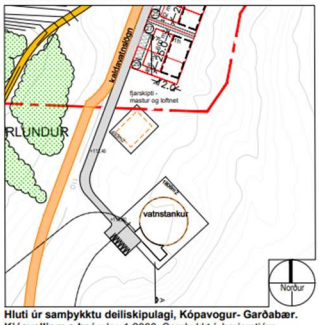
Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðir og nærumhverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

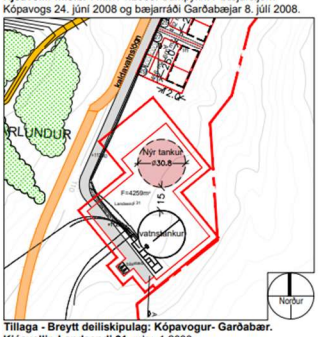
Fylgiskjal 1
Kynningargögn



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



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.



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir. Landsendi 31. mkv. 1:2000

Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir Landsendi 31

TILLAGA- BREYTT DEILISKIPULAG KYNNINGARUPPDRÁTTUR

Breyting á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 152 þann 6. nóvember 2023. ONE / 23091637

Greinargerð: Vísað er í gildandi deiliskipulag fyrir Kjóavelli, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og í bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008 og meðfylgjandi skipulagsskilmála dags. 26. júní 2008. Svæðið sem er innan sveitarfélagsmarka Kópavogs er skilgreint í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem skógræktar- og landgræðslusvæði, SK-1, skógræktarsvæðið í Vatnsenda. Á lóð nr. 31 við Landsenda er um 4.000m² steyptur vatnsgeymir með aðkomubyggingu og bílastæði. Lóðin er 2.134m2 að stærð.

Forsendur fyrir breytingunni: Þegar horft er til núverandi vatnsnotkunar í Kópavogi og Garðabæ og gildandi aðalskipulags Kópavogs 2019- 2040 og aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, þá er orðið aðkallandi að auka miðlunarrými Vatnsveitu Kópavogs í Heimsenda. Er það gert til þess að auka afhendingaröryggi veitunnar til almennrar notkunar og við bruna og einnig til að draga úr álagstoppum á virkjanasvæðinu í Vatnsendakrikum. Nýr geymir yrði eins og eldri geymir í sömu hæð og 4000m³ stærð.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu: Breytingin felur í sér að komið verði fyrir nýjum byggingarreit um 30.8m að þvermáli fyrir nýjan 4.000m³ miðlunargeym norðan megin við núverandi vatnstank á svæði sem er að mestu leyti óhreyft. Fyrirhugaður miðlunargeymir mun vera að sömu stærð og núverandi vatnstankur, 30.8m í þvermál og rúmar um 4.000m³. Hæðasetning á nýja geyminum tekur mið af núverandi geymi. Áætlaður gólfkóti geymis er 111.0. Hæsti punktur á efri brún þakplötu verður 118.5 (Reykjavíkurhæðarkerfi). Lóð stækkar til norðvesturs um 2.125m² og mun ná 2-3 metra út fyrir fyrirhugaðar lagnir. Lóðin verður girt af með 2m hárri mannheldri girðingu á lóðarmörkum. Núverandi aðkoma helst óbreytt frá Landsenda en fyrirkomulag bílastæða breytist. Fallið er frá byggingarreit og lóð fyrir fjarskiptamastur en gera skal ráð fyrir lóð fyrir fjarskiptamastur í deiliskipulagi Vatnsendahlíðar. Jarðgrunnsrannsóknir hafa verið framkvæmdar af Mannvit og sýna að jarðvegsskilyrði eru nokkuð hentug fyrir fyrirhugað mannvirki þar sem frekar djúpt er á burðarhæfan botn.

Lóð fer úr 2.134m² í 4.259m².

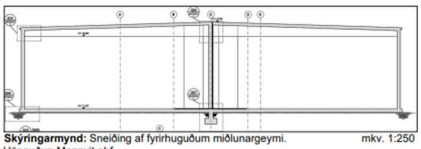
Ferill máls:
Á fundi skipulagsráðs nr. 152 þann 6. nóvember 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavelli. Landsenda 31. **Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 14. nóvember 2023.**

Kópavogi, dags.

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

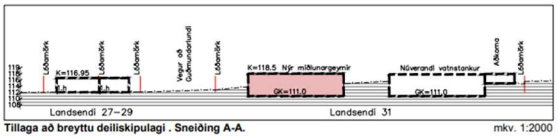
Garðabæ, dags.

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

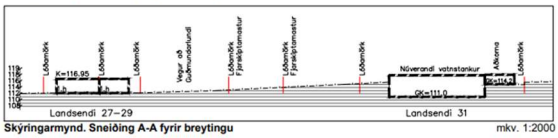


Skýringarmynd: Sneiðing af fyrirhuguðum miðlunargeymi. mkv. 1:250
Hönnuður: Mannvit ehf.

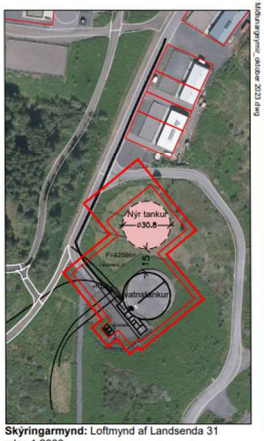
Skýringar
- Byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Mörk breytinga
- Stækkun / Breytingar
- Lagnir
- Aðkoma/ bílastæði
- 1h Fjöldi hæða
- K / GK Kóti / Gólf kóti. Reykjavíkur hæðarkerfi



Tillaga að breyttu deiliskipulagi . Sneiðing A-A. mkv. 1:2000



Skýringarmynd. Sneiðing A-A fyrir breytingu mkv. 1:2000



Skýringarmynd: Loftmynd af Landsenda 31
mkv. 1:2000

KÓPAVOGSBÆR Umhverfissvið / Skipulagsdeild

A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

23.1.2024

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogur-Garðabær. Kjóavellir landsendi

Fyrir hönd Skógræktarfélags Kópavogs sendi ég inn ábendingu vegna byggingu á nýjum vatnstanki við Kjóavelli. Félagið leggur áherslu á að í leiðinni verði nýr vegur lagður að Guðmundarlundi. Tenging frá vatnstankinum og að Guðmundarlundi er örstutt og við það myndi gamall, mjór og úr sér genginn vegur upp á hæðina afleggjast. Vetrarþjónusta og öll önnur þjónusta verður miklu auðveldari. Jafnframt verður mögulegt að bæta aðkeyrslu að svæðinu og auka öryggi gesta með því að færa aðkomu bifreiða utar á bílastæðið. Í dag er innkoma bifreiða á bílastæðið þannig að öryggi getur varla talist ásættanlegt og þurfum við í sameiningu að finna betri farveg þannig að öryggi verði tryggt.

F.h. Skógræktarfélags Kópavogs
Þröstur Magnússon

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 3
Innsendar athugasemdir

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðabær • Hafnarfjörður • Kópavogur
Mosfellsbær • Seltjarnarnes

Kópavogur - Garðabær
Kjóavellir Landsendi 31
https://skipulagsgatt.is/issues/2023/963

Kópavogur, 23. janúar 2024
Tilvísun: K-18981

Efni: Kjóavellir Landsendi 31 breytt deiliskipulag

Heilbrigðiseftirlitið hefur skoðað tillögur að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavellir Landsendi 31 breytt deiliskipulag. Í breytingunni felst að komið verði fyrir nýjum byggingarreit um 30.8m að þvermáli fyrir nýjan 4.000 m3 miðlunargeymi fyrir neysluvatn norðan megin við núverandi vatnstank á svæði sem er að mestu leyti óhreyft. Fyrirhugaður miðlunargeymir mun vera að sömu stærð og núverandi vatnstankur og mun hæðasetning á nýja geyminum einnig miðast við tankinn sem fyrir er. Lóð verður girt af með 2m hárri mannheldri girðingu á lóðarmörkum.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi en óskar eftir því að fá að fylgjast með hönnun miðlunargeymisins, efnisnotkun og byggingu.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins
Árni Davíðsson

Árni Davíðsson

Hlíðasmári 14 • 201 Kópavogur • Sími 550 5400 • www.heilbrigdiseftirlit.is • hef@heilbrigdiseftirlit.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026