Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Breyting á aðalskipulagi

Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð

Greinargerð og upprættir

Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar samkvæmt

30. gr., 31. gr. og 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Kynning samkvæmt 3. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 31. gr. sömu laga

Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs auglýst samtímis samkvæmt 2. mgr. 41. gr. sömu laga

TILLAGA

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Breyting nr. 2

Tillaga, febrúar 2023

málsnr. ONE 2208338

Skipulagsdeild

Umhverfissvið

Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er/var auglýst um leið og tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi með vísan til 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010.

Samþykktar- og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs þann _____ 20__.

_____

var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann _____ 20__.

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann_____20__.

_____

Tillaga þessi að aðalskipulagsbreytingu sett fram í greinargerð þessari, A4. Uppdrættir fyrir og eftir breytingu eru í greinargerðinni.

TILLAGA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnisyfirlit

1 Inngangur 2
2 Forsendur 2
2.1 Breyting og aðdragandi breytingar 2
2.2 Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, tillaga 3
2.3 Staðhættir 5
3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir. 5
3.1.a Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040 5
3.1.b Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. 6
4 Breytingar 7
4.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar 7
4.1.a Markmið, breyting, umhverfismatsskýrsla, heimsmarkmið SÞ 7
4.1.b Landnotkun, tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti 7
4.1.c Tillaga að breytingum í greinargerð 9
5 Umhverfisáhrif áætlunar 12
5.1 Samantekt umhverfismatsskýrslu 12
6 Ferill máls, kynning, samráð, málsmeðferð 13
6.1 Ferill máls -Aðdragandi, lýsing skipulagsverkefnis, forkynning tillögu, kynning tillögu 13
6.1.a Aðdragandi. Tillaga að deiliskipulagi – forkynning, samráð – úrvinnsla 13
6.1.b Lýsing skipulagsverkefnis – tillaga að breytingu á aðalskipulagi - kynning 13
6.1.c Tillaga að breytingu á aðalskipulagi á vinnslustigi - forkynning 14
6.1.d Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi 14
6.2 Auglýsing, kynning – tillögur auglýstar samtímis 14
6.3 Umsagnar- og hagsmunaaðilar 15
6.4 Málsmeðferð, áfangar og tímaáætlun 16
7 Heimildir 17
Fylgiskjal 1: Umhverfismatsskýrsla. Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag. Dags. 24. janúar 2023. 18
Fylgiskjal 2: Minnisblað. Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Niðurfelling tengibrautar á Kambavegi í aðalskipulagi, dags. 15.11.2022. 18
Fylgiskjal 3: Minnisblað. Vatnsendahvarf. Mat á þjónusturýmd, dags. 4.11.2022. 18

TILLAGA
Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

1 Inngangur

Hér er lögð fram tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð. Um er að ræða 2. breytingu frá staðfestingu aðalskipulagsins 28. desember 2021. Tilgangur breytingar á aðalskipulagi er að samræma stefnu í aðalskipulagi við þá útfærslu byggðar sem unnið er að í deiliskipulagi m.a. í kjölfar forkynningar og samráðs og uppfæra aðalskipulagið m.t.t. nýrra upplýsinga um fornminjar og gróðurfar. Sjá nánar kafla *2.1 Breyting og aðdragandi breytingar*.

Tillaga að breytingum á aðalskipulagi er hér lögð fram til kynningar samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að lokinni athugun Skipulagsstofnunar samkvæmt 3. mgr. 30. gr. sömu laga.

2 Forsendur

2.1 Breyting og aðdragandi breytingar

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er sett stefna um uppbyggingu nýs íbúðarsvæðis í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð samanber m.a. mynd 4 í kafla *3.1.b Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040* aftar í greinargerð þessari.

Í samræmi við þá stefnu hefur verið unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið og var deiliskipulagstillaga á vinnslustigi (drög) forkynnt vorið 2022. Á kynningartíma komu fram ábendingar og umsagnir sem hafa haft áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögunnar.

Tillögur að breytingum deiliskipulagsins – að lokinni forkynningu með vísan til ábendinga - kalla á að breyta þarf gildandi aðalskipulagi - breyta afmörkun íbúðarsvæða, opinna svæða, samfélagsþjónustusvæði o.fl. Áætlað er að færa og stækka opið svæði í gegnum byggðina til að gefa tækifæri á fjölbreyttari útivistarmöguleikum. Þá er æskilegt að færa opna svæðið norðar þar sem það mætir Arnarnesvegi í samræmi við áætlaða legu stíga á vistloki/brú yfir veginn til að skapa betri göngu- og hjólatengingar.

Hér með er í greinargerð þessari er lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi – til kynningar. Sjá tillögu að breytingu á mynd 5 í kafla *4.1.b Landnotkun, tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti*. Sjá jafnframt skýringarmyndir (myndir 1 og 2) sem sýna annars vegar deiliskipulagstillögu á vinnslustigi, drög (mynd 1) sem forkynnt var vorið 2022 og hins vegar sömu tillögu uppfærða/breytta (mynd 2) í kjölfar forkynningar og samráðs.

Í aðalskipulagi (gildandi þ.e. fyrir breytingu þessa) er gert ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu til norðurs við Arnarnesveg í útjaðri íbúðarsvæðisins. Í kynningarferli deiliskipulagsins komu fram ábendingar um að betra aðgengi væri fyrir íbúa í hverfinu ef þjónustan væri í því miðju og er nú unnið með þá útfærslu í deiliskipulags-tillögu. Því er ekki lengur gert ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu í jaðri íbúðarsvæðisins en þess í stað er gert ráð fyrir verslun og þjónustu inni í miðju hverfinu og settir skilmálar þar um, sjá kafla *4.1.c.*

Innan nýja hverfisins er gert ráð fyrir að Kambavegur verði safngata og tengi hverfið við íbúðarsvæðið í Kórum um Kóraveg og Kambaveg og athafnasvæðið í Hvörfum. Í tillögu þessari að breytingu er lagt til að skilgreiningin tengibraut á hluta Kambavegar (og Kóravegar) að og frá hverfinu verð felld niður þ.e. gatan verði ekki skilgreind sem tengibraut.

Búið er að skoða náttúrufar á svæðinu og úttektin leiddi í ljós að á svæðinu eru nokkrir staðir þar sem blátoppa vex, en hún er æðplanta og nýtur friðunar skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og flétta nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Brugðist er við þessum nýju upplýsingum og settir skilmálar, sjá kafla *4.1.c.*

Við minjaskráningu í tengslum við deiliskipulagið kom í ljós að staðsetning friðaðra minja í aðalskipulaginu var ónákvæm. Því þarf að leiðrétta staðsetningu minjanna á aðalskipulagsuppdrætti. Fyrir liggur ,,Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi, 2022. Bjarni F. Einarsson.“

Í tengslum við síðustu endurskoðun aðalskipulags Kópavogs fjölluðu Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd um varðveislu á húsi Útvarpsstöðvar Íslands sem reist var á Vatnsendahæð árið 1929. Mælt er með í aðalskipulaginu að húsið verði varðveitt (kafli 4.1.9 Minjavernd í gildandi aðalskipulagi) en tilmæli um verndun náðu einkum til ytra borðs eldri hluta hússins. Minjastofnun benti þá á að sjá mætti fyrir sér að húsið fengi nýtt hlutverk í deiliskipulagi og að húsið hefði listrænt gildi sem eitt af verkum Guðjóns Samúelssonar fyrrum húsameistara ríkisins. Frá því að aðalskipulagið var staðfest hafa komið fram nýjar upplýsingar. Í ljós hefur komið að húsið er að öllum líkindum gert skv. teikningu danskra arkitekta og hliðstæðar byggingar eru til í Danmörku. Þá reyndist húsið við nánari skoðun að heita má ónýtt og undirlagt af myglu. Í kjölfar þessara upplýsinga var veitt heimild fyrir því að húsið yrði rifið. Í ljósi þessa breytta varðveislugildis er ástæða til að taka út úr aðalskipulagi ákvæði um íbúðarhverfið (ÍB-6) þar sem segir að Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd vilji benda á mikilvægi þess að varðveita húsið. Í ljósi sögu á svæði Útvarps-stöðvarinnar eru settir skilmálar um að þar verði útsýnis- og upplýsingastaður, sjá *kafla 4.1.c*.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2.2 Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, tillaga

Vor 2022. Forkynning deiliskipulags á vinnslustigi – kynnt vor 2022

Í mars-apríl 2022 (10. mars til 22. apríl 2022) var tillaga að deiliskipulagi í Vatnsendahvarfi til forkynningar. Megintilgangur deiliskipulagsvinnunnar er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Í tillögunni er unnið með nýtt íbúðarhverfi með fjölbreyttu formi íbúða, leikskóla og útivistarsvæðum ásamt verslun- og þjónustu. Gert er ráð fyrir 500 íbúðum alls, þar af um 150-200 íbúðum í sérbýli, (einbýli, raðhús/parhús). Hámarkshæð bygginga er 3 hæðir auk kjallara.

Á **mynd 1** er skýringarmynd af deiliskipulagstillögu á vinnslustigi þegar tillagan var forkynnt vor 2022.

Á næstu blaðsíðu á mynd 2 má sjá tillögu að deiliskipulagi (skýringarmynd) eins og hún er auglýst í dag (febrúar 2023). Breytingar á deiliskipulagstillögunni kalla á breytingu á aðalskipulagi sem er til umfjöllunar í greinargerð þessari.

Mynd 1. Tillaga (drög) að deiliskipulagi (á vinnslustigi) sem forkynnt var vorið 2022.
Drögin/tillagan á vinnslustigi samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kópavogs (fyrir breytingu sem kynnt er í greinargerð þessari) samanber mynd 4 í kafla *3.1.b Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.*

Skýringarmynd, ekki í mælikvarða. Birt til upplýsinga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

<u>Uppfærð tillaga (breytt) að deiliskipulagi í kjölfar forkynningar og samráðs deiliskipulags</u>

Á mynd 2 er skýringarmynd ef lokatillögu deiliskipulags þ.e. að uppfærðri (breyttri) tillögu að deiliskipulagi – í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem er til umfjöllunar í greinargerð þessari.

Mynd 2. Uppfærð tillaga að deiliskipulagi, <u>breytt í kjölfar forkynningar og samráðs</u>.
Í samræmi við <u>tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem skilgeind er</u> í kafla *4. Breytingar*. Sjá m.a. mynd 5 í kafla *4.1.b Landnotkun, tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti* og kafla *4.1.c Tillaga að breytingum í greinargerð.*

Skýringarmynd, ekki í mælikvarða. Birt til upplýsinga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2.3 Staðhættir

Svæðið sem fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi nær til er í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð en íbúðarhverfið liggur að fyrirhuguðum Arnarnesvegi til norðvesturs (á mörkum Kópavogs og Reykjavíkur), að íbúðarbyggð í Kórum til suðvesturs, fyrirhuguðu samfélagsþjónustusvæði (S-67) til suðurs, íbúðarbyggð í Hvörfum til austurs og athafnasvæði í Hvörfum til norðurs. Auk breytinga á umræddu svæði er gert ráð fyrir að skilgreining á tengibraut á Kambavegi að og frá hverfinu á tveimur stöðum verði felld niður.

Mynd 3. Fyrirhugað nýtt íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð er afmarkað með hvítri punktalínu, loftmynd úr LUKK. Skýringarmynd, ekki í mælikvarða.

Vatnsendahvarf liggur hæst í um 148 m.y.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Á hæðinni hefur verið útvarpssendistöð umkringd fjarskiptamöstrum en svæðið er að öðru leyti óbyggt. Aðliggjandi byggð hefur byggst upp á síðastliðnum tveimur áratugum. Á stórum hluta svæðisins eru ríkjandi landgerðir alaskalúpína, skógarkerfill, tún eða annað manngert land. Alaskalúpínan er ríkjandi á svæðinu en inn á milli eru misstórir mólendisblettir. Í úttekt Náttúrufræðistofnunar sem unnin var fyrir deiliskipulagsgerð á svæðinu kom í ljós að fjöldi æðplantna er á svæðinu og þar af ein grastegund, blátoppa, sem er á válista Náttúrufræðistofnunar sem tegund í nokkurri hættu og nú friðuð.

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir.

3.1.a Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Breytingar á afmörkun landnotkunarreita í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Vatnsendahvarf á Vatnsendahæð eru í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins með því að styðja við:

- Aðgengi að fjölbreyttum útivistarsvæðum, bæði innan hverfis og með góðum stígatengingum.
- Markmið um nærþjónustu í göngufæri með möguleika á verslun og þjónustu í miðju íbúðarhverfisins.
- Markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

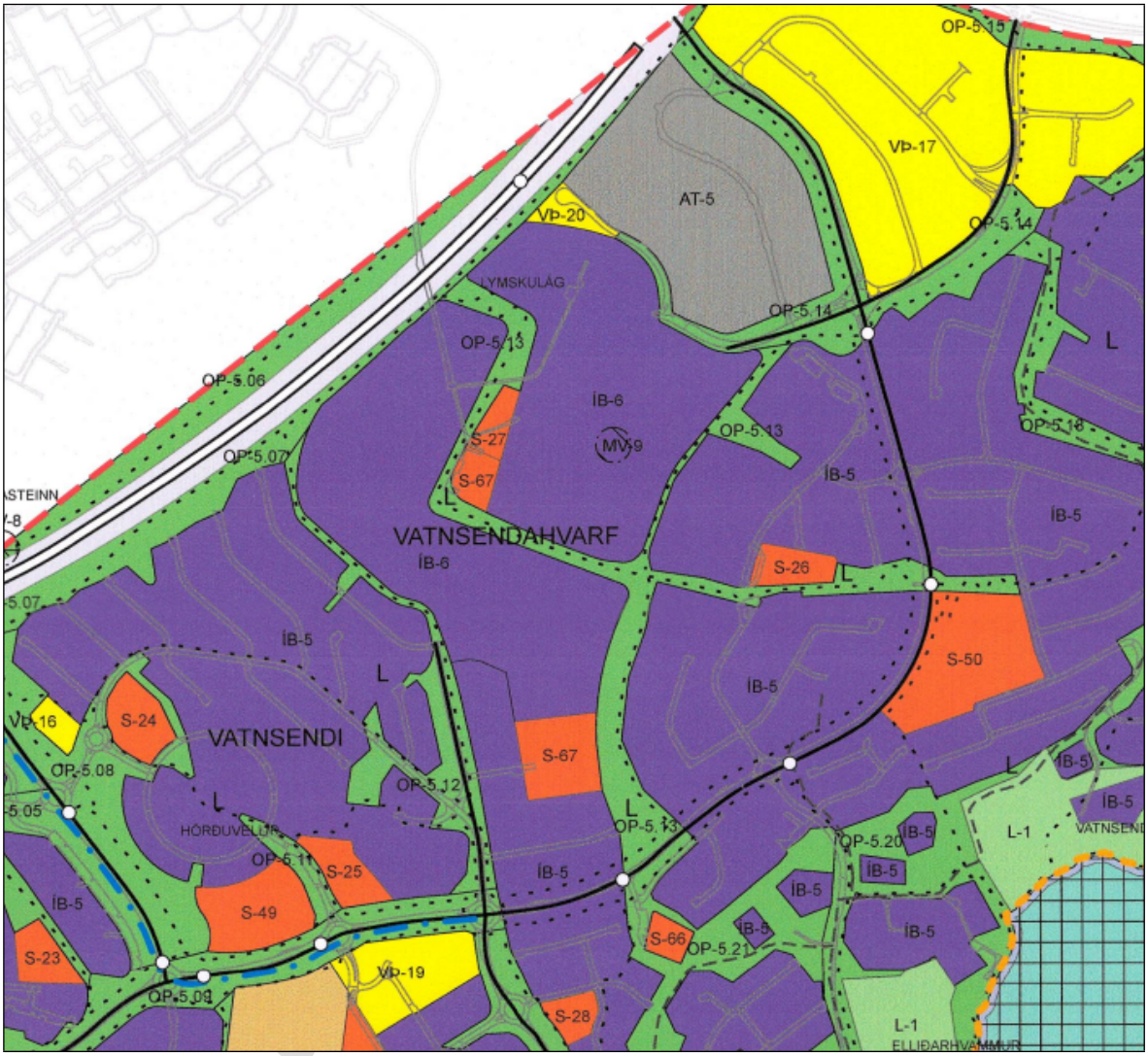
Umhverfisáhrif uppbyggingar íbúðahverfis í Vatnsendahvarfi voru metin í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og voru þar metin neikvæð áhrif af uppbyggingu íbúðasvæðisins á andrúmsloft. Bent var á að uppbygging í útjaðri byggðar gæti haft neikvæð áhrif þar sem aðgengi að almenningssamgöngum og fjarlægð í atvinnusvæði gætu valdið meiri notum á einkabílnum, sem vinnur á móti markmiðum svæðisskipulagsins um að meginþunga vaxtar sé beint á miðkjarna og önnur þróunarsvæði. Í umhverfisskýrslu sem fylgdi aðalskipulaginu (k. *9.5.2 Valkostir fyrir íbúðarbyggð*) er einnig bent á að uppbygging almenningssamgöngukerfisins og stígakerfis og efling atvinnusvæða í Hvörfum gæti dregið úr þessum áhrifum. Þrátt fyrir að Vatnsendahvarf sé utan þessara vaxtarsvæða þá er uppbyggingarsvæðið engu að síður mikilvægt þéttingarsvæði innan núverandi byggðar sem nýtir vel núverandi innviði, er staðsett nálægt atvinnukjarna sem byggst hefur upp í Hvörfum, auk þess sem stutt er í tengingu inn á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Þá er svæðið (uppbyggingin) innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og styður við markmið um fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3.1.b Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Breyting á landnotkunarreitum í aðalskipulagi styður við markmið aðalskipulagsins (kafli 2.1.1.1) um þéttingu byggðar með fjölbreyttu framboði af húsnæði, aðgengi að útivistarsvæðum og möguleika á þjónustu innan hverfis, sem og greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Á mynd 4 hér fyrir neðan má sjá hluta af þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags Kópavogs (fyrir breytingu sem kynnt er í greinargerð þessari). Tillögu að breytingu á aðalskipulagi er lýst í kafla *4.1.a, 4.1.b* og *4.1.c*



Skýringar

- Athafnasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Strandsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Vegir, götur og stígar
- Verslun og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði

Önnur tákn[1], verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Minjavernd MV-9
- Göngu og/eða hjólreiðaleið
- Reiðleið
- Borgarlína
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Göngubrú / Undirgöng
- Vaxtarmörk
- L Leiksvæði

HELGUNARSVÆÐI VEGA OG VEITNA
Right of way

[1] Staðsetning á táknum er til hliðsjónar.
[2] Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýndir eru á uppdrætti enda sé tilgangur að auka umferðaröryggi.
[3] Staðsetning tákns fyrir stíg á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur.

Mynd 4. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, mælikvarði 1:10.000.

Gildandi aðalskipulag Kópavogs FYRIR BREYTINGU.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4 Breytingar

4.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar

4.1.a Markmið, breyting, umhverfismatsskýrsla, heimsmarkmið SÞ

Meginmarkmið breytingar er að styrkja og bæta íbúðarbyggð í Vatnsendahvarfi /Vatnsendahæð. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi felst í að samhæfa/aðlaga aðalskipulag að tillögu að deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf í kjölfar samráðs á forkynningarstigi. Sjá einnig m.a. kafla *2 Forsendur, kafla 2.1 og 2.2* og kafla *6.5 Ferill máls*.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar (sjá *Fylgiskjal 1*, kafla *3 Tengsl við aðrar áætlanir*) kemur m.a. fram að tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs. Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins var í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði. Sjá kafla *5. Umhverfisáhrif áætlunar og 5.1 Samantekt umhverfismatsskýrslu* og *fylgiskjal 1: Umhverfismatsskýrsla. Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð. Dags. 24.01.2023.*

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu aðalskipulagsins. Við breytingu á aðalskipulagi og mótun nýs deiliskipulags hefur verið litið til markmiða aðalskipulagsins sem voru mótuð með sterkri tengingu við heimsmarkmiðin.

4.1.b Landnotkun, tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti

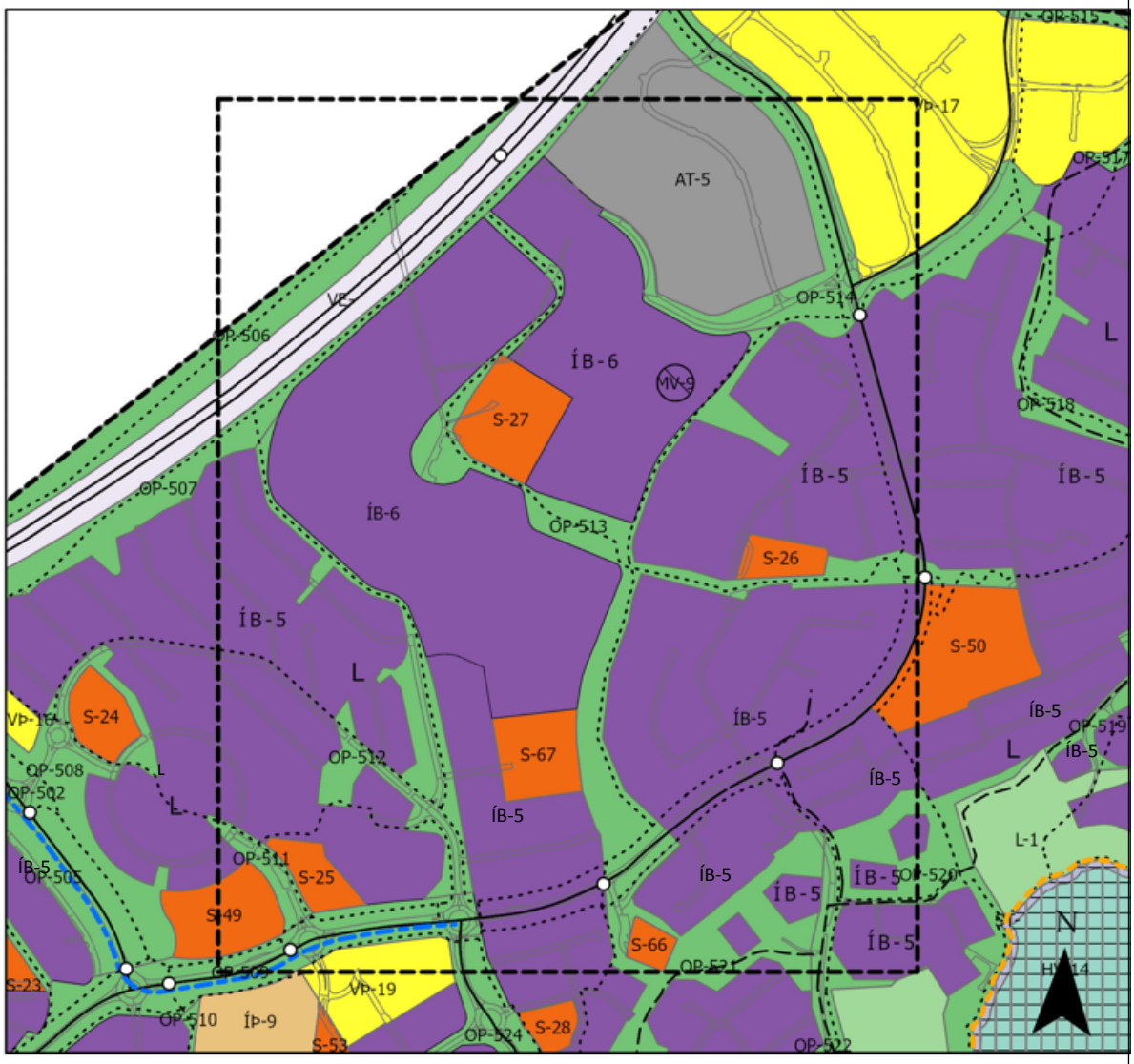
Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, mynd 5, nær yfir svæðin ÍB-6, S-27 og S-67, VÞ-20, OP-5.13 og MV-9. Breytingar eru í samræmi við deiliskipulagstillögu sem auglýst er samtímis tillögu þessari. Breytingar eru í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins. Göngu- og hjólaleiðir eru uppfærðar. Skilgreiningin „tengibraut“ á Kambavegi (og hluta Kóravegar) að og frá hverfinu (ÍB-6) er felld niður. Sjá einnig kafla *4.1.a* hér að framan.

Nánar tiltekið eru breytingar á þéttbýlisuppdrætti þessar:

- Verslunar- og þjónustureitur VÞ-20 fellur niður og svæðið verður hluti af ÍB-6
  - samkvæmt breytingartillögu þessari eru skilmálar um verslun og þjónustu í töflu ÍB-6 í kafla 4.1.c
- Samfélagsreitir S-27 og S-67 efst á hæðinni eru sameinaðir og stækkaðir og fá auðkennið S-27
- Samfélagsreitur S-67 sunnan til á svæðinu er óbreyttur
- Opið svæði OP-5.13 stækkar/breikkar og er aðlagað að stígatengingum yfir nýjan Arnanesveg
- Lögun íbúðarsvæðis ÍB-6 breytist
- Lega göngu- og/eða hjólaleiðar breytist í samræmi við legu opins svæðis
- Staðsetning á minjaverndarsvæði MV- 9 lagfærð

- Skilgreiningin „tengibraut“ á hluta Kambavegar og Kóravegar að hverfinu og Kambavegar frá hverfinu (ÍB-6) þ.e. frá Vatnsendavegi felld niður á tveimur stöðum

TILLAGA
Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Skýringar

- Athafnasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Strandsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Vegir, götur og stígar
- Verslun og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði

Önnur tákn[1], verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Minjavernd MV-9
- Göngu og/eða hjólreiðaleið
- Reiðleið
- Borgarlína
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Göngubrú / Undirgöng
- Vaxtarmörk
- L Leiksvæði

[1] Staðsetning á táknum er til hliðsjónar.
[2] Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýndir eru á uppdrætti enda sé tilgangur að auka umferðaröryggi.
[3] Staðsetning tákns fyrir stíg á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur.

Mynd 5. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, mælikvarði 1:10.000.

TILLAGA AÐ BREYTINGU, haust 2022, breyttur uppdráttur febrúar 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4.1.c Tillaga að breytingum í greinargerð

Breytingar á greinargerð eru þessar:

- Íbúðarsvæði, ÍB-6, uppfærðir skilmálar fyrir útvarpshúsið, verslunar- og þjónustustarfsemi, leik- og grunnskóla, fjarskipti o.fl.
- Leikskólar, S-27, breyting á skilmálum fyrir leikskóla eða samþættan leik- og grunnskóla
- Skólar, kirkjur, félög/samfélagsþjónusta, S-67, skilmálar gilda nú fyrir einn reit en ekki tvo
- Verslunar- og þjónustusvæði VÞ-20 fellt út
- Opin svæði, OP-5.13, skilmálum bætt við um hundagerði, fjarskipti, dvalar- og leiksvæði og útsýnis- og upplýsingastað

- Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt.

Íbúðarsvæði

Reitur ÍB-6

Skipulagsákvæði **fyrir breytingu**. Sá texti sem er grálitaður fellur út. **Nýr texti er feitletraður.**
Hluti af töflu 2-9. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi.

Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB-6	Vatnsendi Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð)	Í Vatnsendahvarfi (á Vatnsendahæð) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í hverfinu eða við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir samfélagsþjónustu, S-67 og S27, litlu verslunar- og þjónustusvæði, VÞ-20 og opnu svæði, OP-16. Á svæði ÍB-16 er gert ráð fyrir : -Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 300 byggðar (eða bygging hafin) árið 2030. - Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. - Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara. - Einbýli-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara. - Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70% og - Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40% - Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti. Á Vatnsendahæðinni er gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda en Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd hafa fjallað um sögulegt gildi byggingarinnar (haust 2020) og vilja benda á mikilvægi þess að varðveita húsið. Áætlað er að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Náttúrufar á þessum svæðum hefur lítið verndargildi en bent er á að æskilegt sé að gera úttekt á fuglalífi áður en til framkvæmda komi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 24 ha.

Skipulagsákvæði í töflu 2-9 **eftir breytingu**. Nýr texti er **feitletraður**.

Nr.	Heiti.	Lýsing
ÍB-6		Í Vatnsendahvarfi (á Vatnsendahæð) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

		Á svæði ÍB-16 er gert ráð fyrir : -Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 300 byggðar (eða bygging hafin) árið 2030 **og/eða allt hverfið uppbyggt á þeim tíma.** - Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. - Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara. - Einbýli-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara. - Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70% og - Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40% **- Gera skal ráð fyrir sambýli. Það skal útfæra nánar í deiliskipulagi.** - Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti. **Staðsetning hefur verið lagfærð á uppdrætti.** **Á Vatnsendahæðinni stóð gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda. Þar er nú gert ráð fyrir útsýnis- og upplýsingareit. Útfærist nánar í deiliskipulagi.** **Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt.** **Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi miðju hverfisins, á lóðum við græna geirann sunnan við skólann. Um þessar lóðir skal setja skilmála í deiliskipulagi.** **Um leik- og grunnskóla, sjá umfjöllun um S-27 í töflu 6-2. Yfirliti yfir leikskóla.** **Á svæðinu hefur blátoppa fundist sem er grastegund á válista Náttúrufræði-stofnunar sem tegund í nokkurri hættu. Hún er nú friðuð skv. auglýsingu nr. 1385 frá 18. nóvember 2021. Unnið skal að verndun/varðveislu blátoppu samkvæmt tillögu Kópavogsbæjar með vísan til ábendinga Náttúrufræði-stofnunar Íslands. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Úttekt á fuglalífi hefur leitt í ljós að það er fábreytt.** **Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi.** Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um **23 til 24 ha.**

Leikskólar /grunnskólar

Reitur S-27

Skipulagsákvæði **fyrir breytingu.** Sá texti sem er grálitaður fellur út.

Hluti af töflu 6-2. Yfirlit yfir leikskóla.

Nr.	Heiti	Lýsing
S-27	Vatnsendahvarf / Vatnsendahæð	Gert er ráð fyrir leikskóla í Vatnsendahvarfi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir möguleika á að hafa skóla, kirkju og/eða aðra starfsemi, S-67. Ákvörðun verður tekin við gerð deiliskipulags. Stærð 0,41 ha.

Skipulagsákvæði í töflu 6-2 **eftir breytingu**. Nýr texti er **feitletraður**.

Nr.	Heiti	Lýsing
S-27	Vatnsendahvarf/ Vatnsendahæð	**Gert er ráð fyrir leikskóla eða samþættum leik- og grunnskóla fyrir yngri deildir í Vatnsendahvarfi. Auk þess er áætlað að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð. Stærð: um 1,6 ha.**

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skólar, kirkjur, félög/samfélagsþjónusta

Reitur S-67

Skipulagsákvæði **fyrir breytingu**. Sá texti sem er grálitaður fellur út.

Hluti af töflu 6-5. Yfirlit yfir aðra skóla, kirkjur og félög/samfélagsþjónustu.

Nr.	Heiti	Lýsing
S-67	Vatnsendahvarf/-hæð	Svæði fyrir samfélagsþjónustu s.s. skóla, kirkju og/eða aðra starfsemi. Tveir reitir (svæði) koma til greina og eru báðir merktir á uppdrætti (sama númeri). Á öðrum svæðinu er jafnframt gert ráð fyrir leikskóla, S-27. Ákvörðun verður tekin við gerð deiliskipulags. Stærð 1,8 ha.

Skipulagsákvæði í töflu 6-5 **eftir breytingu**. Nýr texti er **feitletraður**.

Nr.	Heiti	Lýsing
S-67	Vatnsendahvarf/-hæð	**Svæði fyrir samfélagsþjónustu, sunnan við nýtt íbúðarsvæði (ÍB-6) í Vatnsendahvarfi (á Vatnsendahæð) s.s. skóla, kirkju og/eða aðra starfsemi.** Stærð um 1,8 ha.

Verslunar- og þjónustusvæði

Reitur VÞ-20.

Skipulagsákvæði **fyrir breytingu en reiturinn er felldur út.**

Hluti af töflu 3-6. Yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði

Nr.	Heiti	Lýsing
VÞ-20	Vatnsendahvarf /Vatnsendahæð	Nýtt verslunar- og þjónustusvæði sem tengist fyrirhugaðri íbúðarbyggð í Vatnsendahvarfi/Vatnsendahæð. Stærð 0,45 ha.

Skipulagsákvæði **eftir breytingu**. Sjá nýjan texta, **feitletraðan**, í töflu 2-9 um íbúðarsvæði, ÍB-6, eftir breytingu.

Opin svæði

Reitur OP-5.13

Skipulagsákvæði fyrir breytingu. Sá texti sem er grálitaður er felldur út.

Hluti af töflu 4-3. Yfirlit yfir opin svæði.

Nr.	Heiti	Lýsing
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman. Stærð 6.39 ha.

Skipulagsákvæði í töflu 4-3 **eftir breytingu**. Nýr texti er **feitletraður.**

Nr.	Heiti	Lýsing
OP-5.13	Vatnsendahvarf	Opið svæði í tengslum við nýja byggð í Vatnsendahvarfi (-hæð). Þar eru fyrirhugaðir stígar sem tengja hverfin saman**. Gert er ráð fyrir hundagerði, útvistar- og leiksvæði, upplýsingaskilti auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi.** **Fornleifar. Útlínur skráðra fornleifa sem hafa verið mældar skulu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt þ.e. þess svæðis sem er deiliskipulagt.** **Huga skal að fjarskiptalausnum t.d. með mastri/möstrum á hæðinni og/eða með öðrum fjarskiptalausnum. Það skal skilgreina nánar í deiliskipulagi.**

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

		Stærð **6,7 ha**.

5 Umhverfisáhrif áætlunar

Umhverfismatsskýrsla fylgir tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs vegna Vatnsendahvarfs-/Vatnsendahæðar sem og tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs. Umfjöllunin á við báðar tillögurnar.

Lagt er mat á umhverfisáhrif tillagnanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Eftirfarandi samantekt umhverfisskýrslu (í kafla *5.1*) er birt í báðum tillögunum þ.e. tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs.

Umhverfismatsskýrslan í heild sinni er í *fylgiskjali 1: Umhverfismatsskýrsla. Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag. Dagsett 24.01.2023.*

5.1 Samantekt umhverfismatsskýrslu

Samantekt:

Þegar á heildina er litið þá eru breytingar á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð líklegar til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Landslag og ásýnd	Neikvæð áhrif þar sem náttúrulegt umhverfi víkur fyrir byggð. Eftir uppbyggingu mun uppbyggt svæði falla inn í umhverfi nálægrar borgarbyggðar.	−
Samfélag	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með grænum geira, skóla, leikskóla, verslun og þjónustu, góðu stígakerfi og götum þar sem gert er ráð fyrir lágum umferðarhraða. Almennar tengingar við hverfið og gott stígakerfi vinna á móti aukinni umferðarsköpun.	+
Náttúrufar	Jákvæð áhrif á náttúrufar þar sem blátoppa, sem í dag á undir högg að sækja í vaxandi lúpínubreiðu, verður færð í öruggara umhverfi.	+
Hljóðvist og loftgæði	Jákvæð útfærsla í aðalskipulagi þar sem Kambavegur er ekki lengur áætluð sem tengibraut, sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist, loftgæði og umferðaröryggi og útfærslu byggðar í deiliskipulagi.	+
Menningarminjar	Jákvæð áhrif á minjar, þar sem minjar sem áður voru skráðar á rangan stað, eru nú skráðar á réttum stað, auk þess sem skipulagið tekur tillit til minjanna.	+
Vatnafar	Óveruleg áhrif á vatnafar, þar sem engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu.	◯

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Kópavogs.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á blátoppu, sem vex innan skipulagssvæðisins, var tekin ákvörðun um að varðveita gróðurtorfur frá fundarstöðum hennar og koma þeim fyrir þar sem hún getur dafnað til framtíðar innan hverfisins eða annars staðar í landi Kópavogs.

Til að draga úr áhrifum þéttara yfirborðs á ofanvatn er brugðist við í deiliskipulagi með því að setja skilmála um aðgerðir sem hægja á rennsli ofanvatns inn í lagnakerfi.

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6 Ferill máls, kynning, samráð, málsmeðferð

Forsendur fyrir uppbyggingu íbúðarhverfis í Vatnsendahvarfi/ Vatnsendahæð liggja fyrir í aðalskipulagi. Sú tillaga sem hér er kynnt felur ekki í sér neinar grundvallarbreytingar á stefnu aðalskipulagsins heldur er um að ræða minni breytingar á útfærslu byggðar í hverfinu í samræmi við nýjar upplýsingar (s.s. náttúrufarsúttektar og fornleifaskráningar), umsagnir og ábendingar sem borist hafa í tengslum við forkynningu deiliskipulagstillögu.

6.1 Ferill máls -Aðdragandi, lýsing skipulagsverkefnis, forkynning tillögu, kynning tillögu

6.1.a Aðdragandi. Tillaga að deiliskipulagi – forkynning, samráð – úrvinnsla

Febrúar-apríl 2022. Tillaga að deiliskipulagi í forkynningu. Skipulagsráð samþykkti 28. febrúar 2022 með tilvísun í 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að kynna framlagða vinnslutillögu skv. samráðsáætlun. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarstjórn staðfesti 8. mars 2022 afgreiðslu skipulagsráðs. Tillagan var auglýst í forkynningu frá 10. mars til 22. apríl 2022. Opinn kynningarfundur var í sal Hörðuvallaskóla 7. apríl 2022 kl. 17-18. Athugasemdafrestur var til 22. apríl 2022 kl. 13. Við gerð deiliskipulags var leitað samráðs samkvæmt samráðsáætlun (uppfærð 24.02.2022). Umsagnir og ábendingar bárust sem höfðu áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögunnar. Lagðar voru til breytingar á deiliskipulagstillögunni sem kölluðu á breytingu á aðalskipulagi. Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf var unnin samkvæmt samráðsáætlun. Sjá gögn á vef Kópavogs sem kynnt voru í forkynningu deiliskipulags. https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu.

Vor, sumar 2022. Úrvinnsla.

Tillaga að úrvinnslu (breytingu) á deiliskipulagstillögu í kjölfar samráðs – kallar á breytingu á aðalskipulagi. Við gerð deiliskipulagstillögu var í fyrstu ekki reiknað með að vinna breytingu á aðalskipulagi en í tengslum við og í kjölfar forkynningar á henni (deiliskipulagstillögunni) komu fram margar góðar hugmyndir að breytingum sem talið er að hafi jákvæði áhrif - og er unnið að breytingum á deiliskipulags-tillögunni í framhaldi af þeim. Í kjölfarið varð ljóst að breyta þyrfti aðalskipulagi til að það yrði í samræmi við þær breytingar nú er lagt til að verði gerðar.

Vor, sumar 2022. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í kjölfar samráðs á forkynningarstigi deiliskipulags. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er afmörkun landnotkunarreita breytt fyrir íbúðarsvæði, opin svæði og samfélagsþjónustu - fellt verður út svæði fyrir verslun og þjónustu í útjaðri íbúðarsvæðisins og sú þjónusta sem þar var fyrirhuguð færð miðsvæðis inn í hverfið nálægt skóla og leikskóla. Auk þess er staðsetning minjasvæðis leiðrétt. Einnig er lagt til að skilgreiningin tengibraut á hluta Kambavegar að og frá hverfinu verði felld niður þ.e. gatan verði ekki skilgreind sem tengibraut.

6.1.b Lýsing skipulagsverkefnis – tillaga að breytingu á aðalskipulagi - kynning

September 2022. Lýsing skipulagsverkefnis - tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Skipulagsráð Kópavogs samþykkti 19. september 2022 að framlögð skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 yrði kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 27. september 2022 var lögð fram og samþykkt **lýsing skipulagsverkefnis** (skipulagslýsing) – með vísan til bókunar skipulagsráðs - varðandi fyrirhugaða breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð.

Lýsingin var auglýst í Fréttablaðinu 1. október 2022 og á vefsíðu Kópavogs. Gögn til kynningar voru sett á vefsíðu Kópavogs undir „Íbúar/Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu“ 30. sept. 2022.

Athugasemdafrestur til fim. 27. október 2022 kl. 15. Athugasemdir og ábendingar bárust frá 15 aðilum og voru þær hafðar til hliðsjónar við úrvinnslu tillögunnar.

Óskað var eftir umsögnum umsagnaraðila (í tölvupósti 30.9.2022) í samræmi við 1. mgr. 30.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnaraðilar voru: *Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun, Náttúrufræðistofa Kópavogs, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn Reykjavíkur, Vegagerðin, Samgöngustofa, Isavia, Heilbrigðiseftirlit Gb., Hfj. Kóp., Mos. og Seltj., Veðurstofa Íslands, Veitur, Landsnet, Strætó, Samtök sveitarfél. á höfuðb.svæðinu (ssh), Reykjavíkurborg/Umhverfis- og samgöngusvið, sveitarfélagið Ölfus, Hafnarfjörður, Mosfellsbær, Garðabær,*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Framkvæmdasýslan-Ríkiseignir. Auk þess var sendur tölvupóstur til upplýsinga til samráðshóps vegna deiliskipulags í Vatnsendahvarfi.

6.1.c Tillaga að breytingu á aðalskipulagi á vinnslustigi - forkynning

Desember 2022, janúar 2023. Forkynning - tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Tillaga á vinnslustigi (forkynning í vinnslu) að breytingu á aðalskipulagi var kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs Kópavogs 28. nóvember 2022.

Tillagan var auglýst í forkynningu 2., 3. og 5. desember 2022. Auglýsing var m.a. birt í Fréttablaðinu 3. des. 2022, 2. des. á vefsíðu Kópavogs og 5. des. í Lögbirtingablaðinu. Gögn til kynningar voru sett á vefsíðu Kópavogs 2. des. 2022 undir „Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu". Frétt var einnig birt á vefsíðu Kópavogs um ,,Breytingar á skipulagi í Vatnsendahvarfi í kjölfar samráðs".

Athugasemdafrestur var til miðv. 11. janúar 2023 eigi síðar en kl. 16:00. Eitt erindi barst - þar sem ekki var gerð athugasemd við tillöguna.

Umsagnaraðilar. Erindi (tölvupóstur) var sent 2. des. 2022 til sveitarstjórna aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefndar svo og til Skipulagsstofnunar.

Opið hús var fimmtudag 8. desember 2022 milli 15-17 á bæjarskrifstofum Kópavogs að Digranesvegi 1 þar sem tillagan á vinnslustigi var kynnt þeim sem þess óskuðu.

16. janúar 2023 samþykkti skipulagsráð Kópavogs á grundvelli framlagðrar tillögu á vinnslustigi fyrir Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð að hafin yrði vinna við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi samhliða vinnu við tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði (Vatnsendahvarf).

6.1.d Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi

Fyrir liggur tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð ásamt umhverfisskýrslu. Eins og fram kemur hér að framan (í kafla *6.1.a* um aðdraganda) er tillagan unnin samhliða tillögu að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs þ.e. uppfærðri tillögu deiliskipulags í kjölfar forkynningar og samráðs.

Tillagan er í grundvallaratriðum eins og tillaga sem kynnt var á vinnslustigi (í forkynningu).

Sjá einnig kafla *6.1.b* um lýsingu skipulagsverkefnisins og *6.1.c* um forkynningu tillögu á vinnslustigi hér að framan.

Tillögurnar verða auglýstar samtímis sjá kafla *6.2 Auglýsing, kynning – tillögur auglýstar samtímis*.

6.2 Auglýsing, kynning – tillögur auglýstar samtímis

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi. Febrúar-apríl 2023. Vatnsendahvarf. Kynning - tillaga að breytingu á aðalskipulagi auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi.

Breyting á aðalskipulagi nr.2, tillaga lögð fram í skipulagsráði Kópavogs í febrúar 2023 með vísan til 3. mgr. 30. gr. og 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

■ **30. gr.** *Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.*
□ Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.
□ Áður en tillaga að aðalskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat, þegar við á, kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Einnig skal tillagan kynnt sveitarstjórnum aðliggjandi sveitarfélaga og svæðisskipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem starfandi er slík nefnd. Tillagan skal jafnframt kynnt öðrum sveitarfélögum sem kunna að eiga hagsmuna að gæta vegna skipulagsins.
□ Að lokinni kynningu skv. 2. mgr. skal aðalskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. Telji Skipulagsstofnun að tillagan fullnægi ekki settum kröfum um aðalskipulag skal hún leita samkomulags við sveitarstjórn um breytingar. Náist ekki samkomulag er sveitarstjórn engu síður heimilt að auglýsa tillöguna en athugasemdir Skipulagsstofnunar skulu þá jafnframt auglýstar og liggja frammi með tillögunni.
■ **31. gr.** *Auglýsing aðalskipulagstillögu.*
□ Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu [og vera aðgengileg á netinu]. [1] … [1]
□ Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum. [1)] *L. 111/2021, 38. gr.*

Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs lögð fram í skipulagsráði Kópavogs í febrúar 2023 með vísan til 1. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

41. gr. *Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.*
Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. … [1)] Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.
Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.
Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst.
Ákveði sveitarstjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 1. mgr. [1)] *L. 111/2021, 38. gr.*

Tillaga að breytingum á aðalskipulagi verður auglýst að lokinni athugun Skipulagssstofnunar samkvæmt 3. mgr. 30. gr. sömu laga. Eins og áður hefur komið fram þá verða báðar tillögurnar auglýstar samtímis samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6.3 Umsagnar- og hagsmunaaðilar

Við kynningu lýsingar skipulagsverkefnisins (þessarar breytingar) var kallað eftir umsögnum frá neðangreindum hagsmunaaðilum. Sjá einnig umfjöllun í kafla ***6.1.b*** hér að framan.

Gerð er grein fyrir forkynningu tillögu þessarar að breytingu á aðalskipulagi í kafla ***6.1.c*** hér að framan.

Hér með er kynnt tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahvarfs — sjá umfjöllun í kafla ***6 Kynning, samráð – Ferill máls*** *(og undirköflum)* hér að framan.

Kallað er eftir umsögnum frá sömu hagsmunaaðilum og áður:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Isavia
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Veðurstofa Íslands
- Veitur ohf.
- Landsnet
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis og samgöngusvið
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hafnarfjörður
- Garðabær
- Framkvæmdasýslan-Ríkiseignir

Eins og fram hefur komið í greinargerð þessari hefur verið horft til umsagna sem hafa borist (í forkynningu deiliskipulags) við úrvinnslu deiliskipulagstillögunnar og við úrvinnslu tillögu þessarar að breytingu á aðalskipulagi.

Einnig verða eftirfarandi aðilar upplýstir m.a. með vísan til forkynningar deiliskipulags – listi hefur verið uppfærður. Boðið verður upp á opið hús á kynningartímanum.

- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla
- Landssamtök hjólreiðamanna

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- Nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla /tengiliðir skólarnir
- Eldri borgarar sem sækja félagsmiðstöðina í Boðaþingi í Kópavogi /tengiliður Boðaþing

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

6.4 Málsmeðferð, áfangar og tímaáætlun

Málsmeðferð

Aðalskipulagsbreyting er/verður unnin samkvæmt 1. mgr. 36. gr. -og 30. gr., 31. gr. og 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillaga að aðalskipulagsbreytingu er kynnt samkvæmt 3. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 31. gr. sömu laga.

Deiliskipulag er og hefur verður unnið, kynnt og afgreitt samkvæmt 40. gr., 41. gr. og 42. gr. sömu laga.

Tillögurnar eru/verða auglýsar samtímis samkvæmt 2. mgr. 41. gr. sömu laga.

Tillaga að breytingum á aðalskipulagi er hér lögð fram til kynningar samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að lokinni athugun Skipulagsstofnunar samkvæmt 3. mgr. 30. gr. sömu laga

Skipulagsferli – áfangar og drög að tímaáætlun

Eftirfarandi eru helstu áfangar og drög að tímaáætlun, birt með fyrirvara um breytingar.

Aðalskipulags-breyting Lýsing á skipulagsverkefni	Aðalskipulags-breyting, **tillaga í vinnslu** **Forkynning**	Aðalskipulagsbr. og deiliskipulag, **tillögur** Auglýsing, kynning	Aðalskipulagsbr. og deiliskipulag, **tillögur** Úrvinnsla	Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag, **tillögur** Afgreiðsla	Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag Gildistaka
<u>Samþykkt að kynna/auglýsa lýsingu</u> að tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kynningartími um 3-4 vikur Unnið úr athugasemdum Tillaga að breytingum	<u>Samþykkt að forkynna /augl. tillögu</u> að breytingum á aðalskipulagi Kynningartími um 3-4 vikur **Unnið úr athugasemdum** Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi samhæfðar	<u>Samþykkt að auglýsa tillögur samtímis</u> **a.**Tillaga að breytingu á aðalskipulagi -send til Skipulags-stofnunar til athugunar – svar innan 4ra vikna **b**.Uppfærð tillaga að deiliskipulagi **c.** Tillögur auglýstar samtímis -6 vikna athugasemdafrestur	Að auglýsingu lokinni -Athugasemdir berast -Unnið úr athugasemdum, greinargerð skrifuð Greinargerð og endanlegar tillögur lagðar fram til afgreiðslu	<u>Tillögur ásamt viðbrögðum við athugasemdum í greinargerð afgreiddar /samþykktar</u> -Niðurstaða sveitarstjórnar auglýst -Aðilum sem sendu inn athugasemdir svarað Gögn aðalskipulags-breytingar send til Skipulagsstofnunar til staðfestingar Gögn deilskipulags send til Skipulagsstofnunar til skoðunar áður en gildistaka verður auglýst	Skipulagsstofnun staðfestir breytingu á aðalskipulagi og auglýsir gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda Kópvogsbær auglýsir gildistöku deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda
September-oktbóber 2022	Nóvember 2022 - janúar 2023	Mars 2023 til maí 2023	Maí-júní 2023	Júní-júlí 2023	Ágúst-september 2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7 Heimildir

Helstu heimildir. Listinn er ekki tæmandi.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Aðgengilegt á vefsíðu Kópavogs og skipulagssjá Skipulagsstofnunar.
https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/adalskipulag

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040. Aðgengilegt á vefsíðu ssh.is.

Deiliskipulagstillaga til auglýsingar. Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð.

Deiliskipulagstillaga í vinnslu. Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð.

Deiliskipulagstillaga til forkynningar (á vinnslustigi) fyrir Vatnsendahvarf-Vatnsendahæð. Kynnt 10. mars til 22. apríl 2022. Gögn aðgengileg á vefsíðu Kópavogs https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/vatnsendahaed-vatnsendahvarf-forkynning-deiliskipulagstillogu

Deiliskipulagstilllaga til forkynningar (uppdráttur, 11.02.2022)
Vatnsendahvarf, greinargerð (dags. 11.02.2022)
Vatnsendahvarf, kynning fyrir skipulagsráð (14.02.2022)
Vatnsendahvarf, samráðsáætlun (uppfærð, dags. 24.2.2022)
Vatnsendahvarf, náttúrufarsúttekt (vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar).

Lýsing fyrir skipulagsverkefni, fyrir nýtt deiliskipulag á Vatnsendahæð /Vatnsendahvarf, dags. 25. mars 2021. Kynnt vor 2021.

Náttúrufarsúttekt. Minnisblað. Úttekt á fuglalífi og gróðurfari vegna deiliskipulags Vatnsendahæðar. Náttúrufræðistofnun Íslands, unnið fyrir Kópavogsbæ. Rannveig Thoroddsen og Borgný Katrínardóttir.

Minnisblað skipulagsdeildar, dags. uppfært 25.5.2022, um samráð og kynningu deiliskipulagstillögu á vinnslustigi – forkynningarstigi.

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vatnsenda, Kópavogi, 2022.

Deiliskipulagstillaga (að lokinni forkynningu), skýringarmynd (mynd 2) í greinargerð þessari.

Breyting á aðalskipulagi, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð. Breyting nr. 2.

Lýsing. Breyting á aðalskipulagi, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð, Lýsing á skipulagsverkefni, dags. 15. september 2022. Breyting nr. 2. Kynnt 1. – 27. október 2022. (Bent er á að um er að ræða lýsingu vegna breytingartillögu (í vinnslu sem er var forkynnt)). https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/vatnsendahvarf-lysing-skipulagsverkefnis

Forkynning. Breyting á aðalskipulagi, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð. Tillaga á vinnslustigi í forkynningu. Sjá nánar feril máls í kafla 6.5.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Reglugerð um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 1381/2021.

Leiðbeiningar Skipulagsstofnunar m.a. Lýsing fyrir skipulagsáætlun.

o.fl.

TILLAGA
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1: Umhverfismatsskýrsla. Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð og Vatnsendahvarf-deiliskipulag. Dags. 24. janúar 2023.

Sjá pdf fylgiskjal.

Fylgiskjal 2: Minnisblað. Vatnsendahæð í Vatnsendahvarfi. Niðurfelling tengibrautar á Kambavegi í aðalskipulagi, dags. 15.11.2022.

Sjá pdf fylgiskjal.

Fylgiskjal 3: Minnisblað. Vatnsendahvarf. Mat á þjónusturýmd, dags. 4.11.2022.

Sjá pdf fylgiskjal.

TILLAGA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026