Fyrirspurn Sportvangs ehf. um stækkun lóðar og auknar byggingarheimildir

One 2407481

Dags. 11. júlí 2024

Umsögn skipulagsdeildar

Sportvangur ehf. eigendur hússins Dalsmára 9-11 óskar eftir stækkun lóðar um 3380 m^2 til norðurs og auknar byggingarheimildir fyrir 3528m^2 nýbyggingu á tveimur hæðum ásamt 100m^2 millibyggingu við núverandi hús á lóðinni. 11. júlí 2024 bárust uppfærðar teikningar og uppfært bréf til skipulagsfulltrúa sem tilgreindu nákvæma stærð stækkun lóðar sem óskað er um.

Dalsmári 9 og 11 voru byggð 1993-1994 og var fyrsta tennishöllin á landinu með sex tennisvelli innanhús. Sportvangur ehf. eignaðist húsin 2001 og var farið í gagngerar breytingar á húsinu, t.d. ný tengibygging, í kjölfarið opnaði Sporthúsið 2002 með fjölbreyttri heilsuræktarstarfsemi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið skilgreint sem ÍÞ-4 Kópavogsdalur en á þessu svæði er í gildi deiliskipulag Kópavogsdals frá 1990. Var gerð breyting á því skipulagi til að koma fyrir tennishúsum og tennisvöllum, samþykkt í bæjarstjórn 23. júní 1992. Í skilmálum fyrir tennishúsin segir að húsin skulu aðeins nýtt fyrir íþróttastarfsemi en helstu rök Sportvangs fyrir stækkun eru vegna langra biðlista sjúkraþjálfara sem er íþróttatengd heilbrigðisþjónusta. 2005 var breyting gerð á skipulaginu frá 1992 en þá var stofnuð ný lóð að Dalsmára 13 og gerður byggingarreitur 55 x 43m að stærð fyrir stálgrindarhús sömu gerðar og húsið að Dalsmára 11.

Í heildarsýn fyrir Kópavogsdal, sjá fylgiskjöl með málinu í fundarboði, sem var unnin síðastliðinn vetur og starfshópur skilaði inn til bæjarstjórnar 12. apríl 2024, segir um 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.

Ennfremur eru teknir niður nokkrir punktar um íþróttasvæðið og af þeim sem eiga hér við segir:

- „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.“
- „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.“

Í Viðauka 1 við heildarsýnina fyrir Kópavogsdalinn eru tekin saman nokkur leiðarljós sem hafa má í huga við frekari vinnu, þessar hugmyndir komu bæði innan úr starfshópnum sem og í gegnum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

íbúasamráð. Ítrekað var að ekki væri mögulegt að uppfylla ýtrustu óskir allra en mikilvægt er að við alla vinnu er snertir Kópavogsdalinn eigi að líta til stefnumörkunar Kópavogs. Leiðarljós sem eiga við hér eru eftirfarandi:

- „Gæta þess að byggingarmagn sé ekki óhóflegt og rími 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 þjónustuhúsnæði í þeim tilgangi að afla tekna til að fjármagna stofnkostnað og rekstur innviða."
- „Skoða mætti aukna nýtingu á lóðunum við Dalsmára 9-13 þannig að svigrúm skapist fyrir endurnýjun og endurbygginu á núverandi húsnæði á lóðunum. Mikilvægt er að hafa í huga við endurnýjun þess húsnæðis að útlit taki mið af staðsetningunni í dalnum og náttúrulegu yfirbragði hans."

Í Viðauka 2 við heildarsýnina fyrir Kópavogsdal, óskað var eftir að hagaðilar með starfsemi í dalnum myndu senda inn þarfagreiningar til vinnuhópsins sem myndi spegla framtíðarsýn þeirra á Kópavogsdalinn. Allir aðilar sem sendu inn áttu það sameiginlegt að vilja betrumbæta aðstöðu sína í dalnum, til þess að stuðla að bættri líkamlegri, andlegri og félagslegri heilsu íbúa í Kópavogi. Sportvangur óskaði eftir því að fá skikann norðan við Dalsmára 9, sem hér um ræðir, til að geta stækkað við sig og mætt aukinni eftirspurn viðskiptavina. Nágrannar Sportvangs við Dalsmára 13 Tennisfélagið ehf. skilaði inn ítarlegri þarfagreiningu en þar kemur fram að félagið sjái fram á enn frekari þörf fyrir fleiri velli. Það vill halda möguleikanum opnum á framþróun á svæðinu til **vesturs**, norðurs og austurs. Tennisfélagið skilaði inn teikningum um þeirra framtíðarsýn á svæðinu, sjá fylgiskjal 1.

Núverandi staða. Á því svæði sem sótt er um stækkun lóðar og auknar byggingarheimildir eru þrír tennisvellir lagðir gervigrasi sem voru settir niður í skipulaginu frá 1992 og gerðir samhliða byggingu tennishallarinnar við Dalsmára 9 og 11. Einnig er útilyftingasvæði lagt með gervigrasi, steyptur tennisveggur sem og körfuboltakarfa og er opið bæjarbúum til notkunar. Einnig er svæðið staðsett á bæjarlandi og er í gildi rekstrarsamningur á milli Kópavogsbæjar og Tennisfélags Kópavogs, samþykktur í bæjarráði 13. júlí 2017, sem tennisvellirnir utandyra falla undir. Vellirnir eru komnir til ára sinna og er undirlagið sem og girðing umhverfis völlinn orðin léleg. Stendur til að endurnýja þetta því notkun á völlunum er mikil yfir sumartímann, bæði fyrir reglulegar tennisæfingar en einnig sumarnámskeið fyrir börn. Þrengt yrði allverulega að stígum fyrir gangandi og hjólandi á svæðinu með nýbyggingunni, einn stígur liggur meðfram Dalsmára 9 til norðvestur og af afstöðumyndinni að dæma færi húsið yfir stíginn. Annar göngustígur liggur frá Kópavogslæknum suður að vesturhlið Dalsmára 13 og svo vestur milli Dalsmára 9 og útitennisvallanna að Kópavogsvelli, millibyggingin myndi loka þessari tengingu og lengja gönguleiðir um dalinn.

Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að líta beri neikvætt á innsenda umsókn um stækkun lóðar Dalsmára 9-11, Sportvangs ehf., um 3380m^2 til norðurs og aukningu byggingarmagns. Tennisvellirnir sem eru á svæðinu sem sótt er um að stækka lóð til að byggja á, eru í mikilli notkun þó þeir séu komnir til ára sinna sama er hægt að segja um leiksvæðið austan við tennisvellina. Einnig yrði gengið á göngustíga og göngutengingar innan Kópavogsdalsins með nýbyggingunum.

Í skýrslum vinnuhópsins um heildarsýn fyrir Kópavogsdal kemur fram að hefja þurfi endurskoðun á deiliskipulagi íþróttasvæðisins í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu. Einnig er tekið skýrt fram að passa þurfi að byggingarmagn verði ekki óhóflegt og að fagurfræði allra nýrra bygginga rími við ásýnd

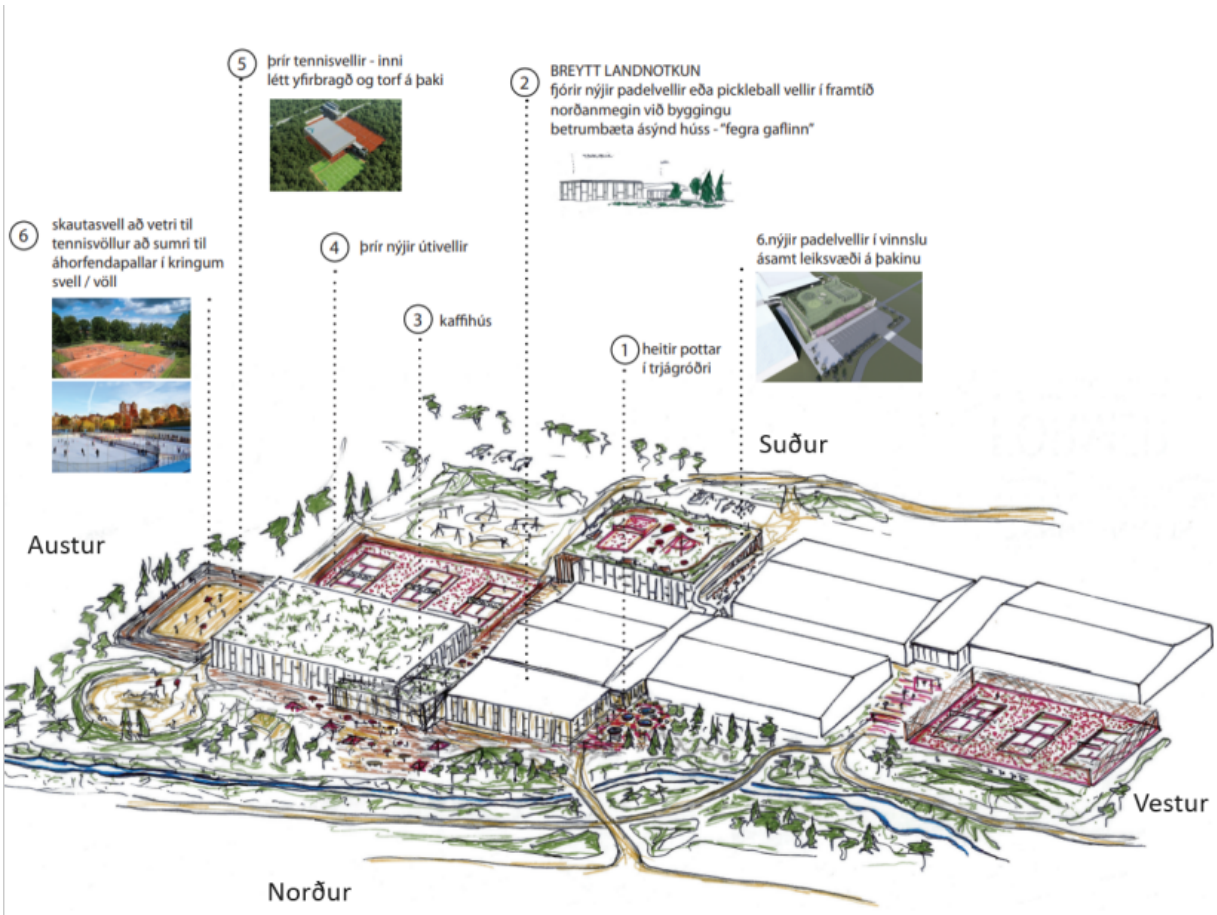
Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

dalsins. Skoða mætti aukna nýtingu á lóðunum við Dalsmára 9-13 þannig að hægt sé að skapa rými fyrir endurnýjun og endurbyggingu á núverandi húsum á lóðunum. Við endurnýjun húsanna þyrfti útlit að taka mið af staðsetningunni og náttúrulegu yfirbragði dalsins. Í almennum leiðarljósum er einnig minnst á að huga þurfi að byggingu aðlaðandi bílastæðahúss sem yrði með fjölþætta nýtingu fyrir t.d. skrifstofur eða sali til að bæta landnotkun í Kópavogsdalnum. Möguleg staðsetning fyrir slíkt hús gæti verið á bílaplaninu austan við Kópavogsvöll og sunnan við Dalsmára 9-11.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Fylgiskjöl

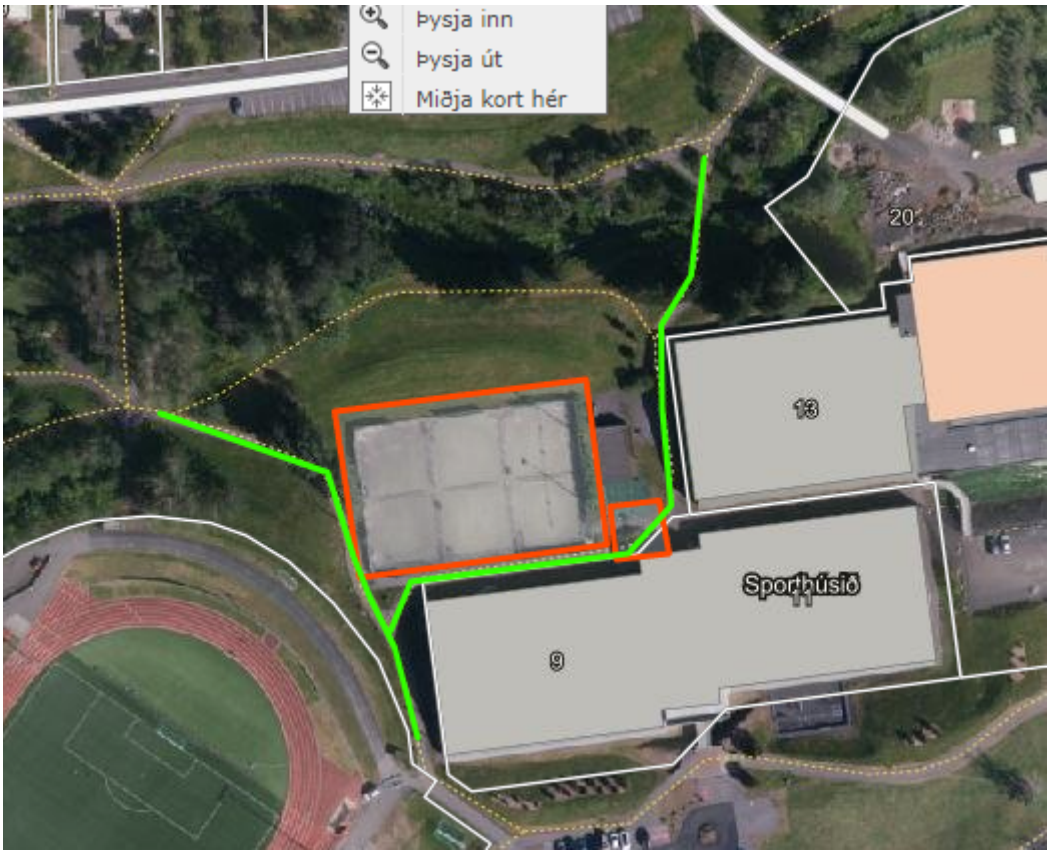
Fylgiskjal 1. Framtíðarsýn Tennishallarinnar.



Mynd 8: Framtíðarsýn Tennishallarinnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Fylgiskjal 2. Göngustígar sem þrengt yrði að.



Sjá einnig fylgiskjöl undir málinu í fundarboðinu: Heildarsýn fyrir Kópavogsdal, dags. 12. apríl 2024, og viðauka 1 og 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026