Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur og tillaga að breyttu deiliskipulagi
Ferill málsins
Ábendingar, athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl

Kópavogi 13. júní 2025
Málsnr. 24032185
Umhverfissvið- skipulagsdeild/ EML

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur og tillaga að breyttu deiliskipulagi

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 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 áningarstöðum, 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 Sprettur hefur aðsetur á Kjóavöllum og Heimsenda. Auk hesthúsa og aðstöðu fyrir hestamenn er á svæðinu keppnishöll, útikeppnisvellir, skeiðbrautir, áhorfendapallar og dómarasvæði.

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 göngustígar með lýsingu en þeir eru að hluta til fyrrum reiðstígar sem tengdu saman hesthúsahverfi við Heimsenda og Glaðheimasvæðið við Reykjanesbraut, sem var hesthúsahverfi þegar deiliskipulag Hörðuvalla / Tröllakór var samþykkt þann 14. september 2004 msb. Bráðabirgðafrágangur var gerður á svæðinu fyrir um 10 árum síðan, en lítið meira fyrir utan ærslabelg sem settur var upp austan Tröllakórs árið 2021. Í skýrslunni „Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi“ dags. í mars 2022 (ONE 2011715) er eftirfarandi texti um svæðið á bls. 61: Leiksvæði eru ekki sýnd sérstaklega á deiliskipulagsuppdrætti 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 athafnasvæði hestamannafélagsins Spretts. Endurskoða þarf stígakerfið á svæðinu. Með tilkomu nýs Arnarnesvegar hefur fyrri aðstaða skólagarða vikið og er nauðsynlegt að koma þessari ræktun fyrir á nýjum stað.

Í breytingunni felst að komið verði fyrir skólagörðum og garðlöndum fyrir efri byggðir Kópavogs á opna svæðinu OP-5.10. Reiðleið sem liggur um opna svæðið norðan Markavegar færist nær fyrirhuguðum bílastæðum og meðfram henni að hluta til kemur mön sem skermir reiðleiðina frá opna svæðinu. Reiðleiðin sem liggur frá undirgöngum undir Vatnsendaveg og að Tröllakór verður að göngustíg sem heldur áfram um opna svæðið eins og núverandi göngustígar eru 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. Undirgöng undir Markaveg verða tekin út og upphækkuð gatnaþrenging sett inn í staðinn til að hægja á akandi umferð um Markaveg. Ný reiðleið kemur sunnan megin meðfram Markavegi og göngustígur fellur út og hann aðeins hafður norðan megin meðfram Markavegi. Þverun með upphækkaðri gatnaþrengingu 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. Einnig er fallið frá lóð númer 2 við Heimsenda og 23 bílastæðum við enda lóðar nr. 1 við Heimsenda. Fyrirkomulag annarra bílastæða, gámasvæðis, reiðleiða, tamninga- og hringgerðis innan svæði breytinga breytist lítillega. Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu helst óbreyttur. Samhliða þessari breytingu breytast skipulagsmörk deiliskipulags Hörðuvalla- Tröllakórs til samræmis og aðlagast að gildandi deiliskipulagi Kjóavalla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2) Ferill máls

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 11. mars 2025 með tilvísan í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavelli. Svæðið sem breytingin nær til er innan sveitarfélagsmarka Kópavogs.

Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 dags. 28. júní 2024, uppfærður 14. ágúst 2024 og 28. febrúar 2025.

Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu og Morgunblaðinu þann 10. apríl 2025 og Kópavogspóstinum þann 17. apríl 2025 og er hún jafnframt aðgengileg á vefsíðu Kópavogsbæjar og í Skipulagsgátt málsnr. 453/2025.

Kynningartími var frá 10. apríl 2025 til 30. maí 2025. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartíma.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. **Veitur.** Sbr. umsögn birt 13. maí 2025. Fylgiskjal 1.
2. **Hestamannafélagið Sprettur.** Sbr. umsögn birt 26. maí 2025. Fylgiskjal 2.

1. Veitur
Bæjarháls 1, 110 Reykjavík

1.1 Veitur hafa farið yfir framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavelli og gera engar athugasemdir. Bent er á að lagnir Veitna liggja um svæðið og mikilvægt er að tekið sé tillit til þeirra á framkvæmdastigi og leggja áherslu á gott samráð við undirbúning og framkvæmd verksins.

Umsögn 1.1
Umsögn 2.1 Skipulagsdeild tekur undir ábendingu frá Veitum um mikilvægi samráðs við Veitur á hönnunar- og framkvæmdatíma. Uppdráttur uppfærður dags. 13. apríl 2025 og eftirfarandi texta bætt við greinargerð: „Hafa skal samráð við Veitur ohf. á hönnunar og framkvæmdatíma. Framkvæmdaaðili upplýsi Veitur um áform og tímasetningar“.

2. Hestamannafélagið Sprettur
Hestheimar 14-16, 203 Kópavogur

2.1 Það er mat hestamannafélagsins Spretts að breytingar séu í samræmi við það sem rætt var á samráðsfundi fulltrúa Kópavogsbæjar og Spretts þann 22.04.2024. Hins vegar þarf að bæta inn á skipulagið reiðvegi milli Markavegar og Reiðhallar vestan Hestheima. Skipulagssvæðið sem skipulagsbreytingin nær til teygir sig inn á ofangreindan reiðveg. Reiðvegur þessi er ekki á deiliskipulagi Kjóavalla, er var gerður í samráði Reiðveganefndar Spretts og Framkvæmdadeildar Kópavogs (Stefán L. Stefánsson) og nauðsynlegt að festa hann á deiliskipulag Kjóavalla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsögn 2.1
Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið er ekki gert ráð fyrir reiðvegi vestan Hestheima og að keppnishöllinni. Skipulagsdeild bendir á að umrætt svæði nær út fyrir skipulagsmörk þessara tillögu að breyttu deiliskipulagi Kjóavalla. Jafnframt telur skipulagsdeild ekki þörf á að festa reiðstíg inn í deiliskipulag á þessum kafla þar sem reiðstígur er til staðar austan megin við Hestheima og er sá stígur í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

4) Niðurstaða umsagnar

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breytingu deiliskipulags Kjóavalla, uppdráttur dags. 28. júní 2924 uppfærður 14. ágúst 2024, 28. febrúar 2025 og 13. júní 2025 samræmist Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og að breytingin hafi jákvæð áhrif á nærumhverfi svæðisins sem breytingin tekur til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 1.

Mál nr. 0453/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0453/2025, Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir. (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa farið yfir framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Kjóavelli og gera engar athugasemdir. Bent er á að lagnir Veitna liggja um svæðið og mikilvægt er að tekið sé tillit til þeirra á framkvæmdastigi. Veitur leggja áherslu á gott samráð við undirbúning og framkvæmd verksins.

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir/helgarg@veitur.is

Sent inn þann: 13.05.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur

Fylgiskjal 2

Mál nr. 0453/2025 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0453/2025, Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir. (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Skipulag Kópavogs
Skipulagsgátt

Varðandi mál nr. 453 / 2025 Kópavogur – Garðabær. Kjóavellir. Breyting á deiliskipulagi. Það er mat hestamannafélagsins Spretts að breytingar séu í samræmi við það sem rætt var á samráðsfundi fulltrúa Kópavogsbæjar og Spretts þann 22.04.2024.

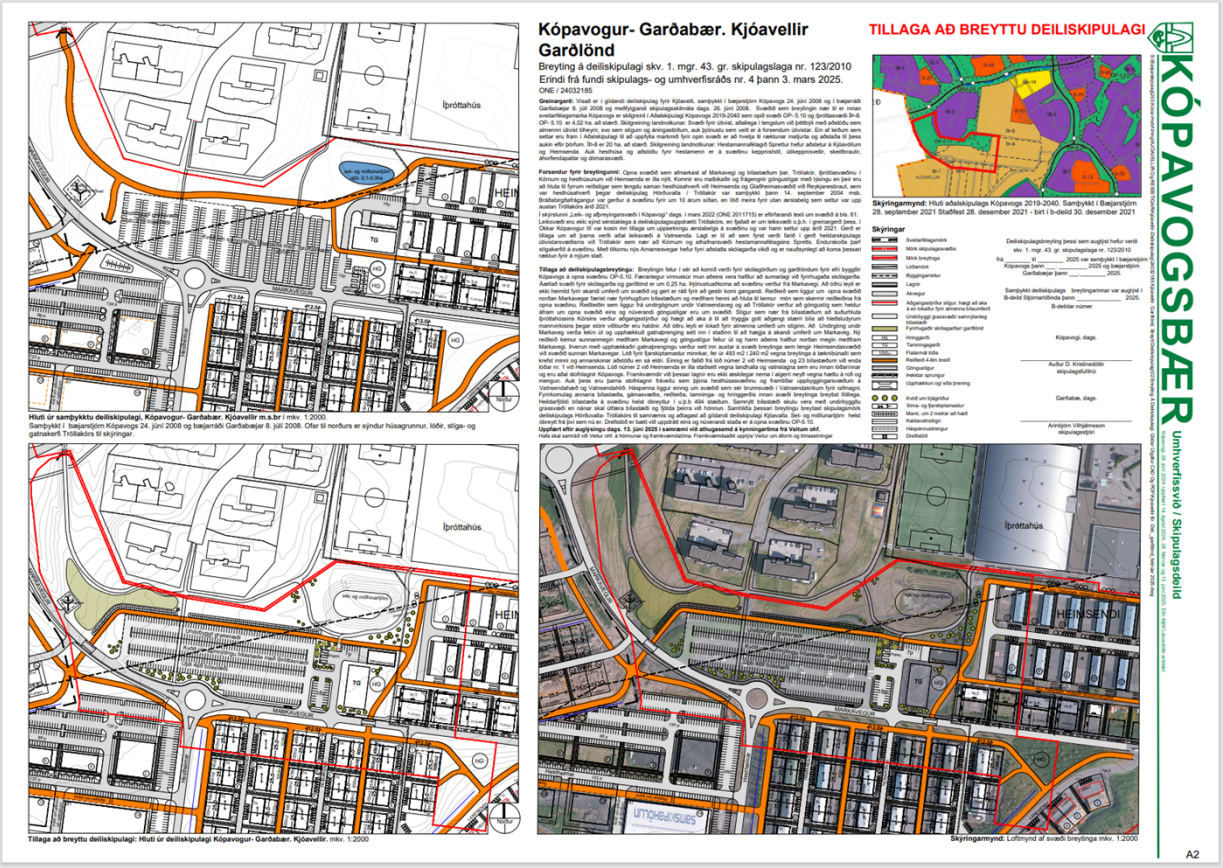
Hins vegar þarf að bæta inn á skipulagið reiðvegi milli Markavegar og Reiðhallar vestan Hestheima. Skipulagssvæðið sem skipulagsbreytingin nær til teygir sig inn á ofangreindan reiðveg. Reiðvegur þessi er ekki á deiliskipulagi Kjóavalla, er var gerður í samráði Reiðveganefndar Spretts og Framkvæmdadeildar Kópavogs (Stefán L. Stefánsson) og nauðsynlegt að festa hann á deiliskipulag Kjóavalla.
.
Varðandi mál nr. 455 / 2025 Hörðuvellir – Tröllakór. Breyting á deiliskipulagi.
Hestamannafélagið Sprettur gerir ekki efnislegar athugasemdir við breytingar á deiliskipulagsmörkum Kjóavalla og Tröllakórs.

f.h. Hestamannafélagsins Spretts

Höfundur: Jónína Björk Vilhjálmsdóttir/formadur@sprettur.is

Sent inn þann: 26.05.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026