Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Breyting á aðalskipulagi

Vatnsendahvarf/Vatnsendahæð

Tillaga til forkynningar skv. 2. mgr. 30. gr.

Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar samkvæmt

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

Verður kynnt samkvæmt

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

Breyting nr. 2

Tillaga dags. 2. september 2022

málsnr. ONE 2208338

Skipulagsdeild

Umhverfissvið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Tillaga að deiliskipulagi er unnin samhliða aðalskipulagsbreytingu og er stefnt að því að auglýsa deiliskipulagstillögu og aðalskipulagsbreytingu saman eftir forkynningu með vísan til 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 í forkynningu er sett fram í greinargerð þessari á A4.

Efnisyfirlit

1 Inngangur 2
2 Forsendur 2
2.1 Aðdragandi breytingar 2
2.2 Deiliskipulag Vatnsendahæð – Vatnsendahvarf, tillaga í vinnslu 3
2.3 Staðhættir 4
3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir. 4
a. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040 4
b. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 5
4 Breytingar 5
4.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar 5
4.1.a Markmið, lýsing, breyting 5
4.1.b Landnotkun – Tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti 6
4.1.c Breytingar á greinargerð 7
5 Umhverfisáhrif áætlunar 10
6 Kynning og samráð 11
6.1. Forkynning 11
6.2. Umsagnar- og hagsmunaaðilar 11
6.3. Auglýsing tillögu 11
6.4. Tengsl við kynningu og samráð vegna deiliskipulagstillögu 12
6.5. Skipulagsferli 12
Fylgiskjal 1: Samráðsáætlun deiliskipulags 13

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 þess 28. desember 2021. Tilgangur breytingar á aðalskipulagi er að samræma stefnu í aðalskipulagi við þá útfærslu byggðar sem unnið er að í deiliskipulagi og uppfæra aðalskipulagið m.t.t. nýrra upplýsinga um fornminjar og gróðurfar.

Tillaga um breytingar á aðalskipulagi eru hér lögð fram til forkynningar. Óskað er eftir ábendingum um tillöguna sem geta nýst við að fullvinna tillöguna, en til stendur að auglýsa hana formlega á sama tíma og deiliskipulags-tillagan verður auglýst. Á meðan aðalskipulagsbreytingin er í forkynningu verður haldið áfram að móta deiliskipulagstillöguna.

2 Forsendur

2.1 Aðdragandi breytingar

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 var sett stefna um uppbyggingu nýs íbúðarsvæðis í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð. Í samræmi við þá stefnu hefur verið unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið og er búið að forkynna deiliskipulagstillögu. Á kynningartíma komu fram ábendingar og umsagnir sem hafa haft áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögunnar sem kallar á tilfærslu á landnotkunarreitum í aðalskipulagi. Kópavogsbær hefur því ákveðið að leggja fram til forkynningar tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samræmi við breyttar forsendur úr deiliskipulagsferlinu og nýjar upplýsingar sem hafa komið fram í því ferli.

Gera þarf breytingar á afmörkun íbúðarsvæða og opinna svæða. 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.

Í aðalskipulagi 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 deiliskipulagstillögu. 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.

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.

Búið er að skoða náttúrufar á svæðinu og úttektin leiddi í ljós 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 þar um.

Innan nýja hverfisins er gert ráð fyrir að Kambavegur verði safngata og tengi hverfið við íbúðasvæðið í Kórum um Kóraveg og athafnasvæðið í Hvörfum um Turnahverfi/Vatnendahvarf.

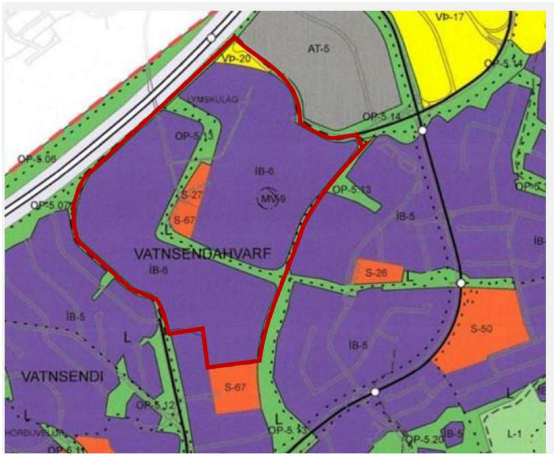
Í kring um vinnu við síðustu endurskoðun aðalskipulags Kópavogs fjölluðu Minjastofnun Íslands og Húsafriðunarnefnd um varðveislu á húsi Útvarpsstöðvar Íslands sem reist var á Vatnsendahæð árið 1929. Mælt er með því í aðalskipulaginu að húsið sé varðveitt (kafli 4.1.9 Minjavernd) en tilmæli um verndun 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 Ríkisins vilji benda á mikilvægi þess að varðveita húsið. Í ljósi ríkulegrar sögu á svæði Útvarpsstöðvarinnar eru settir skilmálar um að þar verði útsýnis og upplýsingastaður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

2.2 Deiliskipulag Vatnsendahæð – Vatnsendahvarf, tillaga í vinnslu

Í mars-apríl 2022 var tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahæðar í Vatnsendahvarfi til forkynningar. Megintilgangur deiliskipulagsvinnunnar er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Tillagan gerir ráð fyrir nýju íbúðarhverfi með fjölbreyttu formi íbúða, leikskóla og útivistarsvæðum ásamt verslun- og þjónustu. Gerr 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 1a og b má sjá deiliskipulagsuppdráttinn eins og hann leit út þegar tillagan var forkynnt, ásamt gildandi aðalskipulagi, og á mynd 2a og b má sjá drög að deiliskipulagsuppdrætti sem nú er í vinnslu, og á eftir að móta frekar, ásamt drögum að tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Enn er unnið að samráði og umferðargreiningu og fleiru við frekari mótun deiliskipulagstillögunnar.



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 – hluti uppdráttar. Rauð lína afmarkar deiliskipulagssvæði.

Mynd 1a.



Tillaga að deiliskipulagi sem var forkynnt í mars-apríl 2022.

Mynd 1b.

Myndir eingöngu birtar til skýringar



Drög að tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 – hér birt til skýringar.

Mynd 2a.



Tillaga að deiliskipulagi Vatnsendahæðar-Vatnsendahvarf, drög í vinnslu eftir forkynningu tillögu.

Mynd 2b.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

2.3 Staðhættir

Svæðið sem breytingin 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. Sjá einnig mynd 1. hér á eftir.



Mynd 3. Íbúðahvefið í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð er afmarkað með hvítri punktalínu, loftmynd úr LUKK. Myndin er ekki í mælikvarða.

Vatnsendahvarf liggur hæst í um 148 my.s. og liggur hærra í landinu en aðliggjandi svæði. Á hæðinni hefur verið útvarpssendistöð umkringd fjarskiptamöstrum en svæðið er að öðru leyti óbyggt en aðliggjandi byggð hefur byggst upp á síðastliðnum tveimur áratugum. Á stórum hluta svæðisins eru ríkjandi landgerðir alaskalúpína, skógarkerfill, tún eða annað manngerð 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.

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.

Umhverfisáhrif uppbyggingar íbúðarhverfis í Vatnsendahvarfi voru metin í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og þar voru metin neikvæð áhrif af uppbyggingu íbúðarsvæðisins 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. 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 uppbyggingin innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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.

Breyting á aðalskipulagi nær yfir eftirfarandi svæði ÍB-6, S-27 og S-67, VÞ-20, OP-5.13 og MV-9. Allar breytingarnar eru í samræmi við útfærslu deiliskipulags sem unnið er að og í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins. Göngu- og hjólaleiðir eru uppfærðar en engar breytingar eru á stofnbrautum eða tengibrautum.



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

4 Breytingar

4.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, Vatnsendahvarfs/Vatnsendahæðar

4.1.a Markmið, lýsing, breyting

Meginmarkmið breytingar er að styrkja og bæta íbúðarbyggð í Vatnsendahvarfi /Vatnsendahæð með vísan til niðurstöðu forkynningar deiliskipulags á sama svæði.

Aðalskipulagsbreytingin felst í að samhæfa/aðlaga aðalskipulag að tillögu að deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf/ Vatnsendahæð í kjölfar samráðs á forkynningarstigi – sjá einnig kafla 2 Forsendur framar i greinargerðinni.

Vorið 2022 var deiliskipulagstillaga í vinnslu kynnt þ.e. forkynning auglýst og kynnt m.a. á vefsíðu Kópavogs. Auk þess voru samráðsfundir haldnir með vísan til samráðsáætlunar (fskj. 1). Í kjölfar forkynningar og samráðs liggur fyrir ný tillaga að deiliskipulagi sem kallar á breytingu á aðalskipulagi. Auk þess sem leiðrétta þarf staðsetningu á skráðum ,,fornminjum“ á einum stað. Sjá einnig kafla 1.1 Aðdragandi breytingar framar í greinargerð þessari.

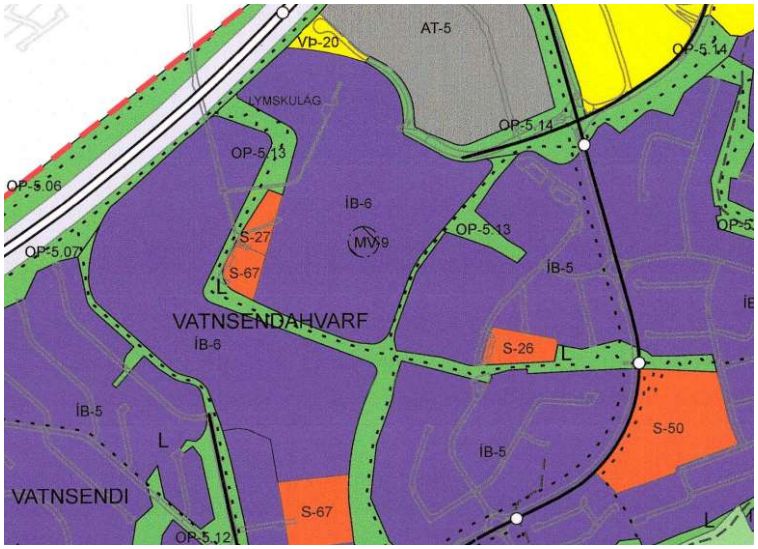
Í umhverfisskýrslu áætlunar kemur m.a. að fram að þegar á heildina er litið séu breytingar á aðalskipulagi fyrir Vatnsendahvarf líklegar til að hafa jákvæð áhrif á samfélag , samgöngur, náttúrufar og minjar, og þar með á umhverfi sitt, í samræmi við markmið breytingarinnar. Sjá kafla 5 Umhverfisáhrif áætlunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1.b Landnotkun – Tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti

Breytingar á þéttbýlisuppdrætti eru þessar:

- verslunar- og þjónustureitur VÞ-20 fellur niður og svæðið verður hluti af ÍB-6,
- samfélagsreitir nr. S-27 og S-67 eru sameinaðir og stækkaðir og fá auðkennið S-27,
- 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.



Mynd 5a. Hluti þéttbýlisuppdráttar fyrir breytingu, mælikvarði 1:10.000.



Mynd 5b. Hluti þéttbýlisuppdráttar eftir breytingu, mælikvarði 1:10.000. *Svæðið sem breytingin nær til er afmarkað með brotalínu.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1.c Breytingar á greinargerð

Breytingar á greinargerð eru þessar:

- Íbúðarsvæði, ÍB-6. uppfærðir skilmálar fyrir útvarpshúsið, verslunar- og þjónustustarfsemi, leik- og grunnskóla 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 dvalar- og leikskvæði og útsýnis- og upplýsingastað.

Íbúðarsvæði

Reitur ÍB-6

Skipulagsákvæði **fyrir breytingu**. Sá texti sem er grálitaður fellur út.
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 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 **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. Á svæði ÍB-16 er gert ráð fyrir :

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

		-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% - Bent er að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti. **Á Vatnsendahæðinni stóð gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda. Þar er nú gert ráð fyrir útsýnis- og upplýsingareit. Útfærist nánar í deiliskipulagi.** **Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð lóða(r) í 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 í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands, það skal útfært í deiliskipulagi. Úttekt á fuglalífi hefur leitt í ljós að það er fábreytt.** Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um **23,3 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 **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 1,3 ha.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 **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.**

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.

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 **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. Einnig dvalar- og leiksvæði auk útsýnisstaðar frá háholtinu þar sem gamla „útvarpshúsið“ var áður og upplýsingaskilti. Verður útfært í deiliskipulagi. Stærð **um 7 ha**.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

5 Umhverfisáhrif áætlunar

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif áætlunarinnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Í aðalskipulagsbreytingunni er afmörkun landnotkunarreita fyrir íbúðarsvæði, opin svæði og samfélagsþjónustu breytt, fellt er 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 sem staðsetning minjasvæðis er leiðrétt. Breytingarnar eru gerðar í tengslum við vinnu deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við ábendingar og umsagnir sem hafa borist.

Tveir reitir fyrir samfélagsþjónustu eru sameinaðir og færðir til innan hverfisins. Á reitunum tveimur er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir uppbyggingu leikskóla og möguleikanum á skóla, kirkju og/eða annarri starfsemi. Tillagan miðar við að færa svæðið og sameina í einn reit og koma þar fyrir leikskóla og skóla fyrir yngstu deildir í samræmi við þarfir hverfisins. Breytingin er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um aðgengi að leikskólum og gerð í kjölfarið á samráði við Menntasvið Kópavogs og skólastjórnendur í nálægum skólum, þar sem kom fram að æskilegt væri að koma fyrir skóla fyrir yngsta stig grunnskóla í tengslum við nýjan leikskóla. Breytingin styður við framboð samfélagsþjónustu í hverfinu og hefur þannig jákvæð umhverfisáhrif á **samfélag**, auk þess sem staðsetning skólanna er miðsvæðis í hverfinu.

Færsla áætlaðs svæðis fyrir verslun og þjónustu frá jaðri íbúðarsvæðisins inn í hverfið og að miðju þess er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið hverfisáætlana í aðalskipulagi Kópavogs um að borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins, sem byggir m.a. á aðgengi íbúa að þjónustu í nærumhverfi sínu. Með þessari breytingu aukast líkur á að t.d. verslun, kaffihús eða ámóta starfsemi verði í göngufæri við íbúa hverfisins. Breytingin er því líkleg til að hafa jákvæð umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi íbúa að þjónustu.

Í aðalskipulagsbreytingunni er áætlað útivistarsvæði í grænum geira í gegn um íbúðarhverfið stækkað og við þá breytingu er opnað fyrir fjölbreyttari not af útivistarsvæðinu sem endurspeglast í áformum í deiliskipulagi um upplýsingasvæði, sleðabrekku, leiksvæði, dvalarsvæði, hundagerði, almenningsrými og boltavöll. Breyting er gerð á því hvar grænn geiri mætir Arnarnesvegi og er það gert í samræmi við útfærslu stígatengingar yfir Arnarnesveg á áætluðu vistloki, sem skapar góða tengingu við meginleiðir gangandi og hjólaleiðanet höfuðborgarsvæðisins. Með breytingunni er stutt við aukið aðgengi íbúa að fjölbreyttu útivistarsvæði í nærumhverfi sínu t.a.m. í Elliðaárdal, skíðasvæði í Seljahverfi í samræmi við stefnu aðalskipulags Kópavogs, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði. Breytingin hefur jákvæð umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi fyrir íbúa að grænum svæðum og stígakerfi.

Gert er ráð fyrir að Kambavegur verði safnbraut í gegn um hverfið – eins og gert hefur verið ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Þetta hefur jákvæð áhrif á samfélag með því að gera ráð fyrir götu með lágan umferðarhraða sem bætir öryggi óvarinna vegfarenda, meðal annars í nálægð við skóla. Gert er ráð fyrir hönnun götunnar og útfærslu í deiliskipulagi með viðeigandi hraðatakmarkandi aðgerðum. Áhrif þeirrar úrvinnslu í deiliskipulagi á **samgöngur** er jákvæð.

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið var unnin náttúrufarsúttekt í samræmi við tilmæli úr umhverfismati aðalskipulags Kópavogs um að áður en til uppbyggingar kæmi yrði gerð úttekt á vistgerðum og fuglalíf metið hvort tilefni væri til mótvægisaðgerða. Úttektin leiddi í ljós að fuglalíf á svæðinu væri ekki sérstætt og gæfi ekki tilefni til aðgerða. Hins vegar kom 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. Í aðalskipulagsbreytingu er brugðist við þessu með skilmálum fyrir þá landnotkunarreiti sem blátoppan fannst á og í deiliskipulagstillögu eru útfærðar mótvægisaðgerðir sem miða við að gróðurtorfur með blátoppu skuli varðveittar. Með tilliti til skilmála í aðalskipulagi og mótvægisaðgerða í deiliskipulagi, sem unnar eru í samráði við Náttúrufræðistofnun eru áhrif á **náttúrufar** metin óveruleg, að því tilskyldu að mótvægisaðgerðirnar verði farsælar.

Komið hefur í ljós að staðsetning minjasvæðis MV-9 í gildandi aðalskipulagi var ónákvæm. Í aðalskipulagsbreytingunni er staðsetning minjasvæðisins uppfærð miðað við upplýsingar sem var aflað í tengslum við vinnu við deiliskipulag á svæðinu. Að öðru leyti hefur aðalskipulagsbreytingin ekki áhrif á **minjar** og áhrifin því óveruleg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Þegar á heildina er litið þá eru breytingar á aðalskipulagi fyrir Vatnsendahvarf líklegar til að hafa jákvæð áhrif á samfélag , samgöngur, náttúrufar og minjar, og þar með á umhverfi sitt, í samræmi við markmið breytingarinnar.

Nánar er fjallað um umhverfisáhrif af útfærslu deiliskipulags svæðisins í þeirri áætlun, sem auglýst er samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

6 Kynning og samráð

6.1. Forkynning

Með forkynningu aðalskipulagsbreytingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

Allar forsendur fyrir uppbyggingu íbúðarhverfis í Vatnsendahvarfi/ Vatnsendahæð liggja fyrir í aðalskipulagi. Sú tillaga sem hér er forkynnt 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, umsagnir og ábendingar sem borist hafa í ferli deiliskipulags fyrir hverfið.

Tillaga í forkynningu verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í skipulagsráði og bæjarstjórn Kópavogs. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Forkynning skipulagsins verður auglýst í blöðum og verður aðgengileg samhliða á vef Kópavogsbæjar https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu.

Á kynningartíma er almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir við kynnta tillögu, og skal ábendingum og athugasemdum við kynnta tillögu skila skriflega til skipulagsdeildar Kópavogs, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi eða með tölvupósti á skipulag@kopavogur.is.

6.2. Umsagnar- og hagsmunaaðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirfarandi hagsmunaaðilum í forkynningu þessari.

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

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

Einnig verður horft til umsagna sem hafa borist (í forkynningu deiliskipulags) sbr. samráðsáætlun deiliskipulags, sjá fylgiskjal 1. Þegar tillögur að deiliskipulagi og breytingar á aðalskipulagi verða auglýstar verður einnig haft samráð/samtal við eftirfarandi m.a. með vísan til forkynningar deiliskipulags.

- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla.
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Foreldrafélög og nemendafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla
- Stjórn félags eldri borgara í Kópavogi

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

6.3. Auglýsing tillögu

Að lokinni forkynningu verður breyting á aðalskipulagi auglýst samhliða nýju deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf/ Vatnsendahæð en útfærsla þess deiliskipulags er megin ástæðan fyrir þessari aðalskipulagsbreytingu.

6.4. Tengsl við kynningu og samráð vegna deiliskipulagstillögu

Vert er að geta þess að nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf/ Vatnsendahæð hefur verið unnið eftir samráðsáætlun, sjá fylgiskjal 1 og við mótun verklags vegna forkynningar aðalskipulagsbreytingarinnar var horft til þeirrar samráðsáætlunar.

Eftir að forkynningu er lokið og þegar tillögur (deiliskipulag og aðalskipulagsbreyting) verða auglýstar verður samráðsferli vegna þessara tveggja tillaga samþætt. Við gerð deiliskipulagsins var í fyrstu ekki reiknað með að vinna breytingu á aðalskipulagi en í tengslum við og í kjölfar forkynningar á deiliskipulagstillögunni komu fram margar góðar hugmyndir að breytingum sem talið er að hafi jákvæði áhrif - og er unnið að breytingum á deiliskipulagstillögunni í framhaldi af þeim. Í kjölfarið varð ljóst að breyta þyrfti aðalskipulagi til að það yrði í samræmi við þær breytingar sem ákveðið var að fara í. Tekið er fram að samráð stendur enn yfir varðandi úrvinnslu deiliskipulagstillögunnar.

6.5. Skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

TAFLA 1 Drög að skipulagsferli

MÁNUÐUR	LÝSING	
September 2022	Aðalskipulags-breyting forkynning	Drög að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 lögð afgreidd frá skipulagsráði og bæjarstjórn til forkynningar.
September 2022	Deiliskipulagstillaga	Unnið áfram að deiliskipulagstillögu.
Október /nóvember 2022	Aðalskipulags-breyting og deiliskipulagstillaga	Tillögur fullunnar í framhaldi af samráði vegna deiliskipulags og forkynningu aðalskipulagstillögu
Desember 2022	Aðaskipulags-breyting og deiliskipulagstillaga	Tillaga að nýju deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir í skipulagsráði þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanlegar tillögur samþykktar til auglýsingar í samræmi við skipulagslög.
Janúar og febrúar 2022	Aðalskipulags-breyting og deiliskipulagstillaga - auglýsing	Tillögur auglýstar í samræmi við skipulagslög. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Mars 2022	Tillagan /tillögur afgreidd(ar) hjá sveitarfélögunum	Tillögur afgreiddar í bæjarstjórn að undangenginni umræðu í skipulags-ráði með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til. Þeim sem gerðu athugasemdir er svarað.
Apríl 2023	Samþykktarferli	Bæjarstjórn samþykkir deiliskipulagið og breytingu á aðalskipulagi. - Aðalskipulagsbreytingin send til Skipulagsstofnunar til staðfestingar og auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. - Auglýsing um deiliskipulag birt í B – deild Stjórnartíðinda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fylgiskjal 1: Samráðsáætlun deiliskipulags

Uppfærð samráðsáætlun dags. 24.02.2022.

Kópavogsbær

Kópavogur 24. 02. 2022
One mál: 2011714

Uppfærð samráðsáætlun

Samráð við gerð deiliskipulags á Vatnsendahæð
- með fyrirvara um breytingar -

Við gerð deiliskipulags á Vatnsendahæð verður eftir föngum leitað eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta.

Á vinnslustigi verður haft samráð við nemendaráð í nærliggjandi skólum, Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla. Haldin verður kynningarfundur í félagsmiðstöðinni Boðaþingi og eldri borgarar hvattir til að senda inn skriflegar athugasemdir að því gefnu leyfi fáist hjá skólastjórnendum og forstöðumanni Boðaþings.

Einnig verður haldinn opinn íbúafundur með íbúum sem láta sig málið varða. Útbúin verða kynningargögn, plaköt og/eða plansjar sem hengdir verða upp á forkynningartímabili vinnslutillögunar. Notast verður við samfélagsmiðla til að vekja athygli á vinnslutillögunni og fólk hvatt til að koma með ábendingar og athugasemdir. Að lokum verður útbúið rafrænt kynningarmyndband þar sem tillagan er kynnt og gert aðgengilegt á vef Kópavogsbæjar og á samfélagsmiðlum.

Á kynningartíma deiliskipulags er stefnt á að halda opið hús og kynningafundi.

Stuðst verður við handbók Sambands íslenskra sveitarfélaga og samráðsaðferðum í fyrsta, öðru og þriðja þrepi þátttökustiga sambandsins beitt, en fyrsta þrepið er **upplýsingagjöf** og fimmta þrepið **ákvörðun** (Íbúasamráð í sveitarfélögum og þátttaka íbúa, (Anna Guðrún Björnsdóttir/Samband íslenskra sveitarfélaga, 2017).



Þátttökustigi

Mynd 1. Yfirlit yfir mismunandi þátttökustig íbúa. Í samráðsferlinu verður leitast við að ná góðu samráði með íbúum og hagsmunaðilum og samtali með börnum og ungmennum. Mynd tekin úr handbók Sambands íslenskra sveitarfélaga (bls. 5).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær

Samráð við upphaf deiliskipulagsvinnu

Deiliskipulagslýsing fyrir Vatnendahæð er dagsett 25. mars 2021. Skipulagslýsingin er eins konar verkáætlun um mótun deiliskipulagstillögu þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu. Deiliskipulagslýsing var auglýst og kynnt á tímabilinu 23. apríl - 25. maí 2021. Í kjölfar kynningar bárust 22 athugasemdir og ábendingar.

Ábendingar og athugasemdir voru kynntar skipulagsráði á fundi 8. júní 2021.

Forkynning -samráð við mótun deiliskipulagstillögu (vinnslutillaga)

Með forkynningu á vinnslustigi er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi.

Fyrirhugað samráð mun fara fram á vormánuðum 2022. Vinnslutillaga verður kynnt og gerð aðgengileg almenningi í kjölfarið samþykktar skipulagsráðs að kynna vinnslutillöguna skv. fjórðu málsgrein 40 gr skipulagslaga.

Þrenns konar samráðsaðferðum verður beitt á þessu stigi deiliskipulagsvinnunnar.

1. Vinnustofur með nemendaráðum í nærliggjandi skólum

Samráð við börn og ungmenni fellur undir þriðja þrep samráðsstiga handbókarinnar, samtal, þar sem leitast er við að gefa fulltrúum barna rödd í skipulagi. Sérstök áhersla verður á að fá hugmyndir barna um útfærslur opinna svæða og samgöngur í nýja hverfinu.

Eftirfarandi samráð fer fram með börn og ungmennum:

- Vinnustofur með nemendaráðum Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla.

2. Samráðsfundir með eldri borgurum sem sækja félagsmiðstöðina Boðaþing:

Samráð við eldri borgurum fellur undir annað þrepið, samráð. Haldinn verður stutt kynning í félagsmiðstöðinni Boðaþingi og verkefnið kynnt fyrir áhugasömum eldri borgurum,

Eftirfarandi samráð fer fram með eldri borgunum:

- kynningarfundur með áhugasömum eldri borgurum í Boðaþingi.

3. Opið hús og íbúafundur

Opið hús og íbúafundur fellur undir fyrsta og annað þrepið, opinn fundur, sem hefst á upplýsingagjöf og endar á endurgjöf.

Á opnu húsi með íbúum verða kynntar hugmyndir sem hafa komið frá börnum.

4. Kynningargögn og veggspjöld

Útbúin verða kynningargögn og veggspjöld sem hengd verða upp á forkynningar tímabili vinnslutillögunar.

- Kynningargögn/veggspjöld verða útbúin og þau gerð aðgengileg í verslunarkjörnum og viðeigandi stofnununum
- Kynningarmyndband útbúið um deiliskipulagstillöguna
- Samfélagsmiðlaðir notaðir til að vekja athygli á vinnslutillögu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

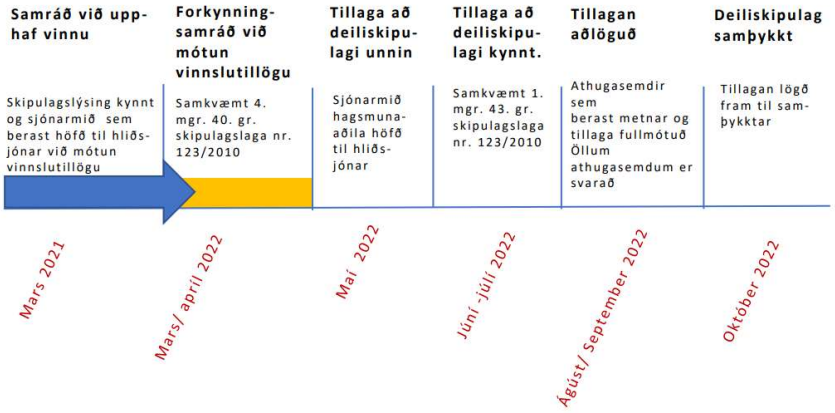
Kópavogsbær

Kynning -Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst
Eftir úrvinnslu úr hugmyndaleit, athugasemda og ábendinga er unnin deiliskipulagstillaga.

Áætlað er að formleg deiliskipulagstillaga verði kynnt og auglýst vor 2022. Þá verður fólki boðið upp á að mæta á opið hús og kynna sér tillöguna, og senda inn athugasemdir og ábendingar að nýju.

Deiliskipulag samþykkt
Eftir úrvinnslu innsendra athugasemda og ábendinga verður deiliskipulag lagt fyrir skipulagsráð, bæjarráðs og bæjarstjórn til samþykktar haustið 2022.

Áætluð tímalína samráðsferlis
Eftirfarandi eru drög að samráðsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.



Kópavogsbær

Samráðsaðilar/umsagnaraðilar

Listinn er ekki tæmandi

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Samgöngustofa
- Veitur ohf
- Landsnet
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis
- Strætó
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Reykjavík, Umhverfis- og samgöngusvið
- Garðabær
- Ríkiseignir
- Sögufélag Kópavogs
- Íþróttafélög; Breiðablik, HK, Gerpla
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Foreldrafélög Vatnsenda- og Hörðuvallaskóla
- Hópur barna úr Vatnsenda- og Hörðuvallaskólum
- Nemendur í Hörðuvalla- og Vatnsendaskólum
- Stjórn félags eldri borgara í Kópavogi
- Hópur eldri borgara sem sækja félagsmiðstöðina Boðaþing
- Ofl.

Fylgiskjal 1, bls 3 og 4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026