Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 3. október 2025
25061031/501.00 HO

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Efni: Minnisblað vegna athugasemda Hestamannfélagsins Spretts vegna skipulagslýsingar Vatnsendahlíðar, Vatnsvíkur og Kjóavalla.
+
Eftirfarandi eru athugasemdir Spretts og viðbrögð við þeim:

1. **Vatnsendahlíð**

Gerð er krafa um fullt samráð við Sprett og reiðveganefnd félagsins í skipulagsvinnunni. Lögð er áhersla á eftirfarandi:

a. Að núverandi reiðvegir á skipulagssvæðinu haldist að mestu óbreyttir
b. Að þeir reiðvegir sem eru samkvæmt gildandi skipulagi, en hafa ekki verið uppbyggðir, verði ráðgerðir á nýju skipulagi og uppbyggðir sem allra fyrst.
c. Að gert verið ráð fyrir undirgöngum þar sem reiðvegir og akvegir skarast, til að tryggja öryggi reiðfólks og hesta.
d. Að helgunarsvæði meginreiðleiða verið lámarks 40-50 metrar til að tyggja bæði öryggi og framtíðarmöguleika á þróun reiðleiða.
e. Að gætt verið að fullnægjandi fjarlægð frá reiðvegum að öðrum mannvirkjum, svo sem vegum, göngustígum og girðingum.

2. **Vatnsvík**

Stjórn Spretts leggur áherslu á að vernda og viðhalda reiðvegum á skipulagssvæði Vatnsvíkur. Sérstaklega á þetta við um: a. Núverandi reiðveg nr. R14.02 sunnan Vatnsendavatns að áningarstað við Vatnsvík. b. Reiðveg nr. R16.07 frá Vatnsvík að Hríshól við Heiðmerkurhlið. c. Reiðvegatengingu nr. R101.04 af Vatnendaheiði frá vestanverðum Hríshól að Vatnsendavatni.

Svar við 1-2 :
Skipulagsvinnan er á frumstigi þar sem lýsing skipulagsverkefnis er fyrsta formlega skref skipulagsferlisins. Næsta skref er að skoða fyrirkomulag reiðstíga eins og annarra stíga í heild og hvort að gera þurfi breytingar frá núverandi fyrirkomulagi eða gildandi skipulagi til að aðlaga stíga að byggðaþróun á svæðinu.
Það er mikilvægt að á svæðinu verði góðar reiðleiðir í góðum tengslum við hestamannsvæðið og reiðleiðir sem liggja að skipulagssvæðinu, eins og á við um stígakerfi almennt. Í ferlinu verður haft samráð við reiðveganefnd Spretta um útfærslu reiðleiða.

3. **Kjóavellir- þjónustumiðstöð**

Gerðar eru alvarlega athugasemdir við áform Kópavogsbæjar um að koma upp áhaldahúsi/þjónustumiðstöð innan skipulagsmarka Kjóavalla. Slík breyting væri í andstöðu við gildandi skipulag og myndi rýra öryggi og velverð iðkenda á svæðinu verulega.

Um sé að ræða brot á samningi sveitarfélaganna og hestamannfélaganna. Í öllum samningum er skýrt kveðið á um að svæðið sé ætlað undir hestaíþróttir og að uppbygging og rekstur fari fram í samráði við hestamannafélagið. Samkvæmt samningum og deiliskipulagi má ekki breyta notkun landsins nema með samþykki beggja sveitarfélaga og í samvinnu við hestamannafélagið Sprett. Allar framkvæmdir og breytingar á skipulagi skulu vera í samræmi við upprunalegan tilgang og hlutverk svæðisins.

Áformin myndu skerða verulega möguleika Spretts til að þróa frekari íþrótta- og þjónustuaðstöðu fyrir hestaíþróttir. Félagið sé í mikilli uppbyggingu. Að þrengja að svæðinu með iðnaðarstarfsemi myndi rýra félagsaðstöðu, fæla iðkendur frá og hafa neikvæð áhrif á fasteignaverð lóða.

Svar: Vegna þess að starfsemi áhaldahúss/þjónustumiðstöðvar er í ósamræmi við gildandi deiliskipulag er lagt til að deiliskipulagi verði breytt. Verði af fyrrgreindum áformum mun þess verða gætt að starfsemin skapi ekki hættu fyrir iðkendur á svæðinu, en umferð við lóðina mun verða bundin við dagvinnutíma. Mesta iðkun hestamanna á svæðinu mun vera eftir vinnutíma og á kvöldin og um helgar. Bent skal á að mögulega hefði orðið meiri umferð ökutækja á svæðinu hefði risið verslun eða önnur þjónusta s.s. dýraspítali eða veitingahús.

Kjóavellir eru skilgreindir sem íþróttasvæði. Samkvæmt samningi Kópavogsbæjar, Garðabæjar og hestamannafélaganna Gusts og Andvara frá 18. maí 2006 yfirtók Kópavogsbær lóðaréttindi og mannvirki á Glaðheima svæðinu og skuldbatt sig jafnframt til að útvega Gusti og Andvara annað land undir starfsemina. Í þeim samningi kom enn fremur fram að Kópavogsbær myndi annast deiliskipulagsgerð á hinu nýja hesthúsasvæði í samráði við hestamannfélögin. Nýtt deiliskipulag fyrir Kjóavelli tók svo gildi þann 31. júlí 2008 og var í því gert ráð fyrir keppnisleikvangi, reiðhöllum og ýmsum verslunar- og þjónustuhúsum. Svæðið hefur byggst upp sem slíkt, fyrir utan að engin eftirspurn hefur verið eftir lóð til að starfrækja verslun eða aðra þjónustu, en til skoðunar er að koma fyrir þjónustumiðstöð fyrir Kópavogsbæ á þeim stað sem slík starfsemi skyldi rísa. Samkvæmt samningi Kópavogsbæjar, Garðabæjar og hestamannafélaganna Gusts og Andvara frá 8. júní 2012 skuldbundu sveitarfélögin og nýtt hestamannafélag að vinna að sameiginlegri uppbyggingu svæðisins, þ.e.a.s. byggingu reiðskemmu, keppnisleikvang og gerð reiðleiða, reiðgerða og annars frágangs innan svæðisins.

Eignarhald á landinu er í höndum Kópavogs og Garðabæjar en hvergi finnst þess staður hvorki í deiliskipulagi né í samningnum að ekki megi breyta deiliskipulagi eða notkun landsins nema í samvinnu við hestamannfélagið. Í skipulagskilmálum gr. 1.1.6 segir einungis að *„ Komi til þess í framtíðinni að gera þurfi breytingu á deiliskipulaginu munu bæði sveitarfélögin þurfa að samþykkja þá breytingu áður en hægt verður að hrinda henni af stað „* Hvergi segir heldur að allar framkvæmdir og breytingar á skipulagi skulu vera í samræmi við upprunalegan tilgang og hlutverk svæðisins.

Í 10. gr. samningsins frá 2012 segir einungis að í þinglýstum lóðaleigusamningum fyrir lóðir undir mannvirki á svæðinu skuli kveðið á um að óheimilt sé að breyta notkun landins og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

að landið og mannvirki á því megi aðeins nota til iðkunar hestaíþrótta á vegum (Spretts). Þetta ákvæði á einungis við um viðkomandi lóðir á svæðinu, en ekki svæðið sjálft.

Ljóst er því að ekki þarf samþykki Spretts fyrir skipulagsbreytingum, en stefn er að því að allar breytingar verði verði í sátt og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu. Í slíku samráði felst m.a. að kalla eftir athugasemdum við skipulagslýsinguna, eins og gert hefur verið. Ekki er verið að breyta svæðinu í iðnaðarsvæði, heldur yrði afmarkaður hluti svæðisins skilgreindur sem athafnasvæði. Ekki er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir að þar rísi frekari hesthúsabyggð, en eins og fyrr segir hefur ekki verið eftirspurn eftir að starfrækja hestatengda starfsemi á umræddum svæði/lóðum. Ekki er fallist á að verði af breytingunni að það muni rýra verðmæti eigna á svæðinu.

Athugasemdir Sigurbjörn Þorbergssonar lögmanns f.h. Magnúsar P. Hjaltested á Vatnsenda:

Gerir athugasend við að það komi ekki skýrt fram að öll Vatnsvíkin (35 ha) verði skipulagt sem íbúðarsvæði samkvæmt eignarnámssáttinni.

Svar: Staðan er sú að það er ekkert hægt að segja með vissu á þessu stigi málsins hve stóran hluta svæðisins er hægt að byggja. Kemur þar til að hluti þess er öryggissvæði vegna grunnvatns og sprungusvæðis.

Landeiganda ætti um að einungis sé hægt að efna 2/3 af kröfum um uppbyggingu sérbýlis á svæðinu á milli vatns og vegar vegna grunnvatnskvaða. Það kann hinsvegar að breytast enn frekar til minnkunar eða stækkunar vegna nýrrar vitneskju um öryggisógn af völdum sprungna á svæðinu. Það þarf að kortleggja það enn frekar áður en hægt er að svara þeirri spurningu með vissu, en það verður unnin ítarleg forsendugreining á þessum þáttum

F.h. skipulagsfulltrúa

_____

Harri Ormarsson
Lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026