Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir Garðlönd

Breyting á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulags- og umhverfisráðs nr. 4 þann 3. mars 2025.

ONE / 24032185

Greinargerð: 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 áningastöðum, 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 aðstetur á Kjóavöllum og Heimsenda. Auk hesthúsa og aðstöðu fyrir hestamenn er á svæðinu keppnisholl, útikeppnisvellir, skeiðbrautir, áhorfendapallar og dómarasvæði.

Forsendur fyrir breytingunni: 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 athafnarsvæði 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.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu: Breytingin felur í sér að komið verði fyrir skólagörðum og garðlöndum fyrir efri byggðir Kópavogs á opna svæðinu OP-5.10. Færanlegur vinnuskúr mun aðeins vera hafður að sumarlagi við fyrirhugaða skólagarða. Áætlað svæði fyrir skólagarða og garðlönd er um 0,25 ha. Þjónustuaðkoma að svæðinu verður frá Markavegi. Að öðru leyti er ekki heimild fyrir akandi umferð um svæðið og gert er ráð fyrir að gestir komi gangandi. 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. Að öðru leyti er lokað fyrir almenna umferð um stíginn. Að Undirgöng undir Markaveg verða tekin út og upphækkuð gatnaþrenging sett inn í staðinn til að hægja á akandi umferð um Markaveg. Ný reiðleið kemur sunnanmegin 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 vegna breytinga á tæknibúnaði sem krefst minni og annarskonar aðstöðu en sá eldri. Einnig er falliið frá lóð númer 2 við Heimsenda og 23 bílastæðum við enda lóðar nr. 1 við Heimsenda. Lóð númer 2 við Heimsenda er illa staðsett vegna landhalla og vatnslagna sem eru innan lóðarinnar og eru aðal stofnlagnir Kópavogs. Framkvæmdir við þessar lagnir eru ekki æskilegar nema í algerri neyð vegna hættu á rofi og mengun. Auk þess eru þarna stofnlagnir fráveitu sem þjóna hesthúsasvæðinu og framtíðar uppbyggingarsvæðum á Vatnsendahæð og Vatnsendahlíð. Háspenna liggur einnig um svæðið sem sér brunnsvæði í Vatnsendakrikum fyrir rafmagni. Fyrirkomulag annarra bílastæða, gámasvæðis, reiðleiða, tamninga- og hringgerðis innan svæði breytinga breytist lítillega. Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu helst óbreyttur í u.þ.b 494 stæðum. Samnýtt bílastæði skulu vera með undirbyggðu grassvæði en nánar skal útfæra bílastæði og fjölda þeirra við hönnun. Samhliða þessari breytingu breytast skipulagsmörk deiliskipulags Hörðuvalla- Tröllakórs til samræmis og aðlagast að gildandi deiliskipulagi Kjóavalla. Set- og miðlunartjörn helst óbreytt frá því sem nú er. Drefistöð er bætt við uppdrátt eins og núverandi staða er á opna svæðinu OP-5.10.
Uppfært eftir auglýsingu dags. 13. júní 2025 í samræmi við athugasemd á kynningartíma frá Veitum ohf.
Hafa skal samráð við Veitur ohf. á hönnunar og framkvæmdatíma. Framkvæmdaaðili upplýsi Veitur um áform og tímasetningar

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021 Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Skýringar

- Sveitarfélagsmörk
- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk breytinga
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Lagnir
- Akvegur
- Aðgangsstýrður stígur, hægt að aka á en lokaður fyrir almenna bílaumferð
- Undirbyggt grassvæði/ samnýtanleg bílastæði
- Fyrirhugaðir skólagarðar/ garðlönd
- HG Hringgerði
- TG Tamningagerði
- 1000m² Flatarmál lóða
- Reiðleið 4-6m breið
- Göngustígur
- Þekktar sprungur
- Upphækkun og/ eða þrening
- Kvöð um trjágróður
- Síma- og fjarskiptamastur
- Manir, um 2 metrar að hæð
- Kaldavatnslögn
- Háspennustrengur
- Dreifistöð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ 2025 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann ___. _____ 2025 og bæjarstjórn Garðabæjar þann ___._____ 2025.

Samþykkt deiliskipulags breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025.

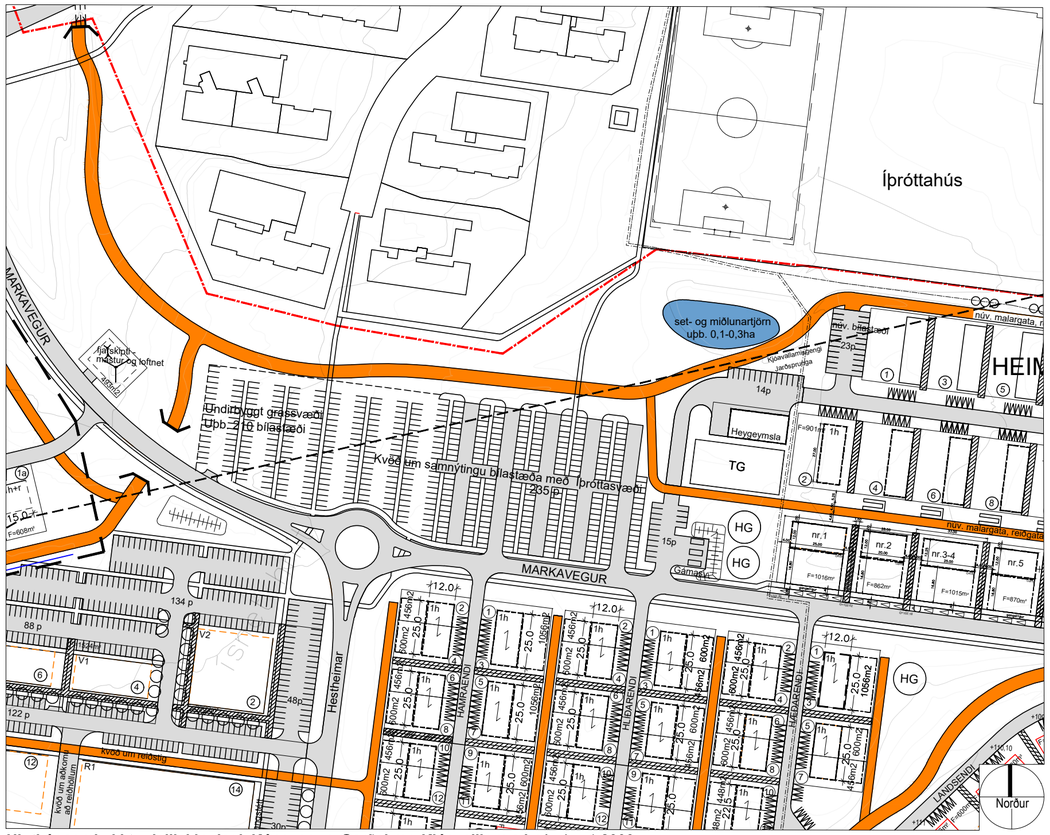
B-deildar númer

Kópavogi, dags.

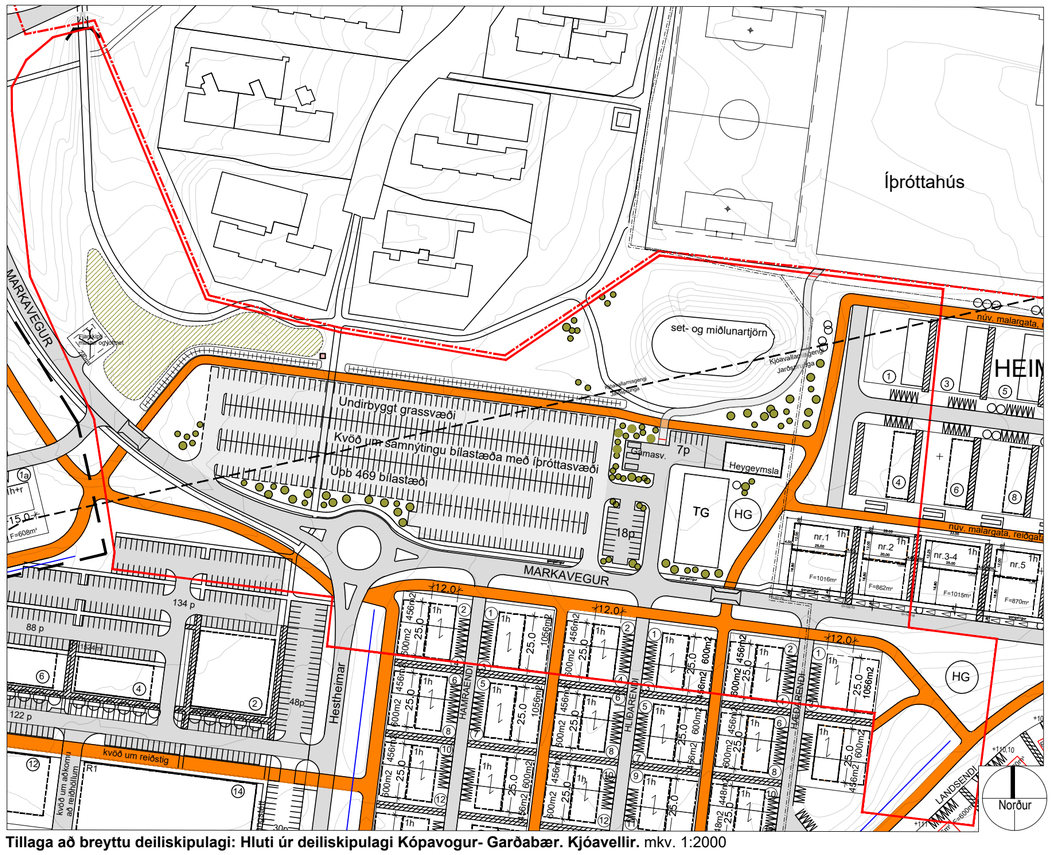
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Garðabæ, dags.

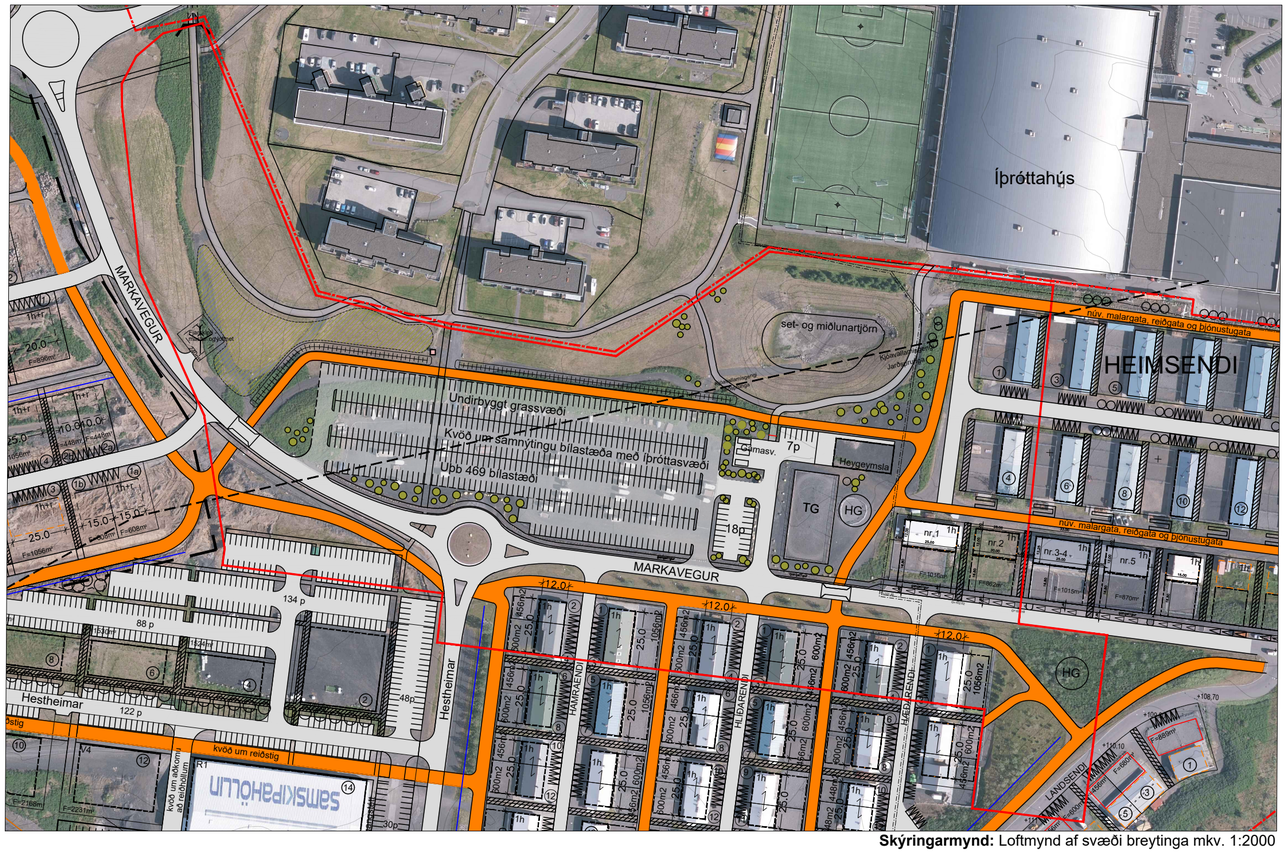
Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri



Hluti úr samþykktu deiliskipulagi, Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir m.s.br í mkv. 1:2000.
Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008. Ofar til norðurs er sýndur húsagrunnur, lóðir, stíga- og gatnakerfi Tröllakórs til skýringar.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Hluti úr deiliskipulagi Kópavogur- Garðabær. Kjóavellir. mkv. 1:2000



Skýringarmynd: Loftmynd af svæði breytinga mkv. 1:2000

KÓPAVOGSBÆR Umhverfissvið / Skipulagsdeild

Kópavogi, 28. júní 2024. Uppfært 14. ágúst 2024, 28. febrúar og 13. júní 2025. Elín Mjöll Lárusdóttir arkitekt

S:\Bæjarskipulag\203 Kóran-Hvörf-Eng\KJÓAVELLIR Og REÐSTÍGAR\Kjóavelli-Deiliskipulag\24032185 Kjóavellir- Garðlönd. Breytt Deiliskipulag\02 Breyting Á Deiliskipulagi- Gildar Ögðfur CAD Og PDF\Kjóavellir Br. Deil._garðlönd_febrúar 2025.dwg

Skjal sótt af 0000000000' dags: 23.10 2026