Kópavogsbær

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og breyting á deiliskipulagi/nýtt deiliskipulag.

Vatnsendahlíð, Vatnsvík og Kjóavellir

Lýsing skipulagsverkefna

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfissvið
Skipulagsdeild
13. júní 2025
Málsnr. One.: 25061031

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 1
2. Forsendur skipulagsáætlana 1
2.1. Forsendur og markmið 1
2.2. Skipulagssvæðið og staðhættir 2
2.3. Forsendugreiningar 3
2.4. Tengsl við áætlanir 3
2.4.1. Landsskipulagsstefna 2024-2038 3
2.4.2. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 3
2.4.3. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 5
2.4.4. Staða deiliskipulagsáætlana 5
2.4.5. Aðrar áætlanir 5
3. Breyting á aðalskipulagi 5
3.1. Vatnsendahlíð 8
3.2. Vatnsvík 8
3.3. Kjóavellir – þjónustumiðstöð 9
4. Nýtt deiliskipulag/breyting á deiliskipulagi 9
4.1. Vatnsendahlíð og Vatnsvík 9
4.2. Kjóavellir – þjónustumiðstöð 11
5. Umhverfisáhrif áætlana 11
6. Kynning og samráð 12
6.1. Kynning lýsingar 12
6.2. Samráðsaðilar 12
6.3. Tímaáætlun 12
6.4. Samráðsáætlun 12

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1. Inngangur

Lögð er fram skipulagslýsing, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, vegna breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040, breytingar á deiliskipulagi Vatnsendahlíðar – Þing, samþykkt. dags. 13.01.2009 m.s.br., fyrir nýtt deiliskipulag Vatnsvíkur og breytingar á deiliskipulagi Kjóavalla, samþykkt dags. 8. júlí 2008 m.s.br.

Í skipulagsferlinu verður skoðað hvaða fyrirkomulag og framsetning hentar best fyrir verkefnið. Hvort gerð verður ein aðalskipulagsbreyting fyrir öll svæðin eða þeim skipt í minni skipulagsáætlanir. Lagt er upp með að breyting á deiliskipulagi Kjóavalla verði sér breyting. Hins vegar verður í ferlinu tekin ákvörðun um fyrirkomulag skipulagsáætlana fyrir Vatnsendahlíð og Vatnsvík. Þ.e. hvort gert verður nýtt deiliskipulag fyrir Vatnsendahlíð og að það deiliskipulag sem nú er í gildi verði fellt alfarið út. Einnig hvort gerðar verði ein, tvær eða fleiri deiliskipulagsáætlanir fyrir Vatnsendahlíð og Vatnsvíkur svæðið. Þá mun afmörkun deiliskipulagssvæða verða skilgreind í skipulagsvinnunni.

Um er að ræða umfangsmikið skipulagsverkefnis sem tekur til stórs svæðis. Töluverð undirbúningsvinna er hluti af skipulagsvinnunni og mun hún verða grunnur að aðal- og deiliskipulagsbreytingum. Nánar er fjallað um þær greiningar og rannsóknir sem vinna þarf í forsendukafla lýsingar.

2. Forsendur skipulagsáætlana

2.1. Forsendur og markmið

Breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagsáætlunum eru gerðar til að bæta aðstæður fyrir íbúa sveitarfélagsins, koma til móts við íbúafjölgun og svara þörfum samfélagsins með því að skipuleggja eftirsóknarverð íbúðahverfi í sveitarfélaginu. Íbúðabyggð er skipulögð í góðu samhengi við hverfi í austurhluta Kópavogs. Slík þróun byggðar stuðlar að betri nýtingu innviða. Einnig er forsenda breytinga að finna þarf þjónustumiðstöð Kópavogs nýja staðsetningu sem uppfyllir þarfir starfseminnar. Markmið skipulagsvinnunnar er að móta heildstæða framtíðarsýn fyrir þróun svæðisins með sjálfbærni, náttúruvernd og samfélagslega velferð að leiðarljósi.

Helstu markmið fyrir skipulagsáætlanir eru eftirfarandi:

- Móta heildstæð íbúðahverfi í Vatnsendahlíð og Vatnsvík í samfelldri og vistvænni byggð sem tengist núverandi byggð í Vatnsenda á skilvirkan og aðlaðandi hátt
- Skipuleggja íbúahverfi í Vatnsendahlíð og Vatnsvík sem uppfyllir nútímakröfur um gæði byggðar með tilheyrandi samfélagslegum innviðum.
- Skipuleggja byggð þar sem byggð og samgöngur eru samþættar með áherslu á vistvænar samgöngur, það er almenningssamgöngur og virka ferðamáta.
- Þróa byggð m.t.t. náttúru svæðisins og verndarákvæða innan svæðis m.a. í tengslum við hverfisvernd við Guðmundarlund, hverfisvernd Elliðavatns og öryggissvæðis vegna grunnvatns.
- Móta góð almenningsrými og útivistarsvæði í góðum tengslum við byggð og náttúruna, m.a. leiksvæði, útivistarstíga, reiðleiðir o.s.frv.
- Skipuleggja byggð í Vatnsvík þar sem skipulagi er í dag frestað skv.aðalskipulagi.
- Finna þjónustumiðstöð Kópavogs nýja staðsetningu og skipuleggja með þeim hætti að hún uppfylli kröfur sem gerðar eru til starfseminnar. Þjónustumiðstöðin mun þjóna bæjarlandi og þannig íbúum Kópavogs. Nánar er fjallað um þjónustumiðstöð í kafla 3.3 og 4.2.

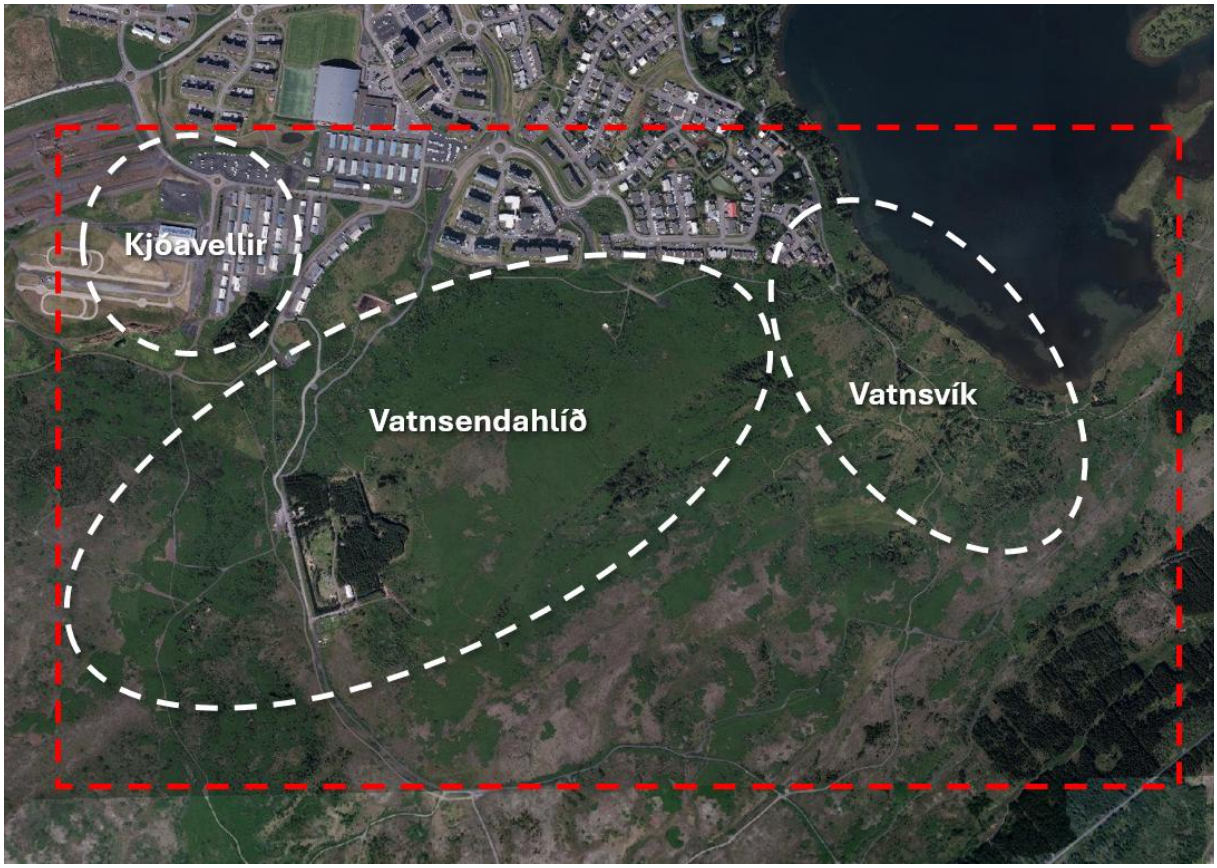
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í skipulagvinnunni verður litið til leiðbeininga SSH og Skipulagsstofnunar um sjálfbært skipulag. og vistvænar samgöngur í þéttbýli.[1]

2.2. Skipulagssvæðið og staðhættir

Vatnsendahlíðin er hæst 154 m.y.s. Svæðið er að mestu óbyggt. Nokkur minni í frístundahús eru á svæðinu. Þá eru nokkur mannvirki í tengslum við Guðmundarlund. Svæðið er í nokkrum halla og hallar úr vestri niður að Elliðavatni. Stór hluti svæðisins er vaxið lúpínum, einnig er á svæðinu graslendi, skóglendi, mólendi og moslendi.

Svæðið sem um ræðir hefur fjölbreytta landnotkun. Innan þess svæðis sem er til skoðunar er skv. aðalskipulagi íþróttasvæði (ÍÞ-7, 8), íbúðarbyggð (ÍB-7), samfélagsþjónusta (S-30, 51), opið svæði (OP-5.25, 5.26, 5.27), óbyggt svæði (ÓB-1) og skógræktar- og landgræðslusvæði (SK-1) (sjá Mynd 4). Á svæðinu er hverfisverndarsvæði Guðmundarlundar (HV-18) Vatnsvík er á svæði þar sem skipulagi var frestað með leyfi umhverfis- og auðlindamálaráðherra dags. 11. júní 2021.



Mynd 1 sýnir afmörkun þess svæðis sem er til skoðunar á loftmynd, með rauðu. Hvítu hringirnir sína grófa staðsetningu þeirra svæða sem til stendur að vinna deiliskipulag eða breytingu á þeim fyrir.

Á svæðinu eru tvö raflínubelti. Annarsvegar Hamarsneslínur 1 og 2 sem ekki stendur til að breyta. Hins vegar er innan Vatnsvíkur svæðis, þar sem skipulagi er frestað, loftlína sem til stendur að færa í jörðu.

Svæðið liggur að vaxtamörkum höfuðborgarsvæðisins, að grannsvæði vatnsverndar og að Elliðavatni. Innan skipulagssvæðisins er skilgreint öryggissvæði vegna grunnvatns. Elliðavatn er hverfisverndað skv. aðalskipulagi (HV-14) og er á B-hluta Náttúruminjaskrár skv. 13. gr. laga um náttúruvernd.

[1] Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Svæði í Vatnsvík, þar sem skipulagi er frestað, er um 35 ha að stærð. Stærð íbúðasvæðis og svæði fyrir samfélagsþjónustu í Vatnsendahlíð er rúmlega 40 ha. Heildar svæðið sem skipulagslýsingin nær til er um 150.000 ha.

2.3. Forsendugreiningar

Áður en hafin er vinna við skipulag svæðisins er mikilvægt að fram fari greiningar á stöðu svæðisins. Þekktar sprungur og misgengi eru á svæðinu og á svæðinu er öryggissvæði vegna grunnvatns. Þar sem svæðið er við vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins og við hraun sem runnið hafa á nútíma er æskilegt að skoða svæðið með tilliti til hættu á eldsumbrotum.

Mikilvægt er að skoða þá innviði og náttúrugæði sem fyrir eru til að hægt sé að skipuleggja byggð sem er í góðum tengslum við samgöngukerfi Kópavogsbæjar og höfuðborgarsvæðisins í heild. Einnig er mikilægt að leggja mat á náttúrugæði með það fyrir augum að draga þau fram í skipulagi og uppbyggingu svæðisins.

Til að leggja mat á þær forsendur sem liggja þar að baki stendur til að vinna eftirfarandi greiningar fyrir svæðið:

- Greining á jarðtæknilegum aðstæðum og sprungum..
- Áhættumat vegna náttúruvár
- Áhættumat vegna loftslagsbreytinga
- Skoða tengsl uppbyggingar og vatnsverndar
- Greining á rennslisleiðum og vatnasviði sem grunnur að hönnun blágrænna ofanvatnslausna
- Samgöngumat
- Landslagsgreining
- Greiningar á náttúrufari

Áhersla er á að hefja þessa greiningu í byrjun skipulagsvinnu en listinn er þó ekki tæmandi og gögnum aflað eins og þurfa þykir í skipulagsferlinu.

2.4. Tengsl við áætlanir

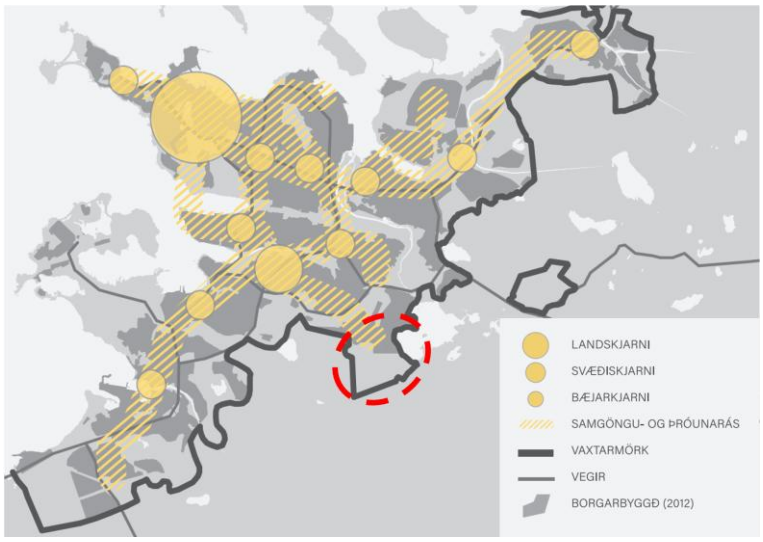
2.4.1. Landsskipulagsstefna 2024-2038

Skipulagsverkefnin eru í samræmi við landsskipulagsstefnu. Svæðið er hluti af samfelldri byggð Kópavogsbæjar. Unnið að því að útfæra byggð þannig að hún sé vel tengd fyrir alla samgöngumáta, að farið sé vel með land og gæði svæðisins. Í vinnunni verður litið til þeirra markmiða sem sett eru fram í stefnunni og stuðlað að framfylgd þeirra.

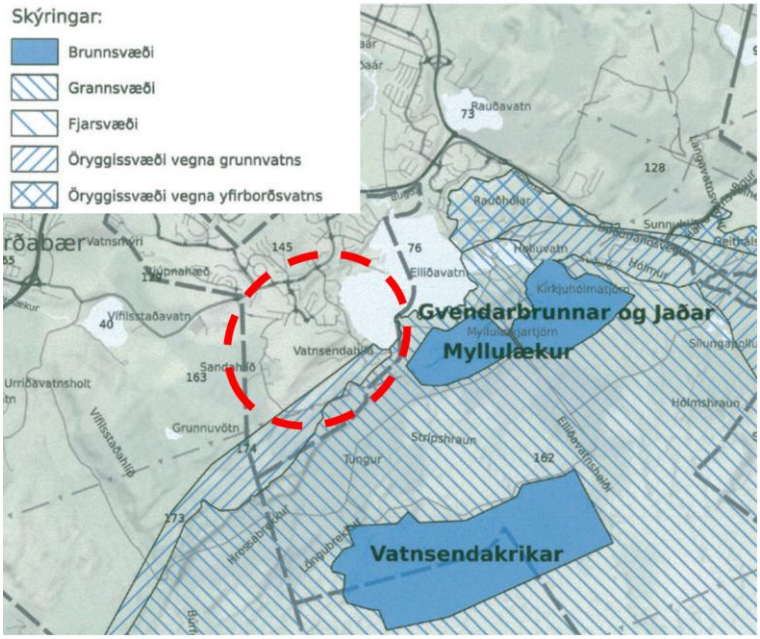
2.4.2. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Skipulagssvæðið er í jaðri Kópavogsbæjar og liggur nærri vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins og er innan markanna. Svæðið er rétt utan við samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins (sjá Mynd 2) og í beinu framhaldi ássins. Skoðað verður hvernig hægt er að tengja svæðið samgönguásnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 2 sýnir skipulagssvæðið í samhengi við samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins.



Mynd 3 staðsetning skipulagssvæðis gagnvart vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu.[2]

Öryggissvæði vegna grunnvatns er á suðurhluta svæðisins (sjá Mynd 3). Í skipulagsferlinu verður samhengi byggðar við vatnsvernd skoðuð.

Um öryggissvæði gildir [3]:

> „Skipulag byggðar, þ.m.t. íbúðarbyggðar, framkvæmdir og starfsemi innan öryggissvæða skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hætta sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir. Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til

[2] Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu. Uppdráttur. SSH. 20.02.2015.
[3] Heilbrigðissamþykkt nr. 555/2015 um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar .

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs.“ (56. gr.)

„Allar framkvæmdir og mannvirkjagerð á öryggissvæðum skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Mannvirkjagerð þarf starfsleyfi heilbrigðisnefndar áður en framkvæmdir hefjast. Heilbrigðisnefnd er heimilt að veita tímabundin starfsleyfi vegna rannsókna er tengjast nýtingu svæðisins.“ (59. gr.)

Fjallað verður um samræmi með nákvæmari hætti í skipulagstillögum.

2.4.3. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Markmið skipulagsbreytinga eru í samræmi við markmið aðalskipulags að því leyti að það felur í sér að endurskoða íbúðauppbyggingu á svæði sem þegar er skilgreint sem íbúðasvæði með það að markmiði að auka gæði byggðar. Það felur einnig í sér að útfæra byggð á svæði þar sem skipulagi var frestað í samræmi við skilgreiningu skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, með leyfi umhverfis- og auðlindamálaráðherra dags. 11. júní 2021.

Góð aðstaða fyrir þjónustumiðstöð bæjarlands er í samræmi við markmið aðalskipulags um gæði byggðar og útivistasvæða enda mikilvæg aðstaða sem gerir sveitarfélaginu kleyft að sinna viðhaldi og öðru sem tengist rekstri bæjarlandsins.

Ekki stendur til að gera stefnumótandi breytingu á aðalskipulagi heldur endurskoða og útfæra nánar þær áætlanir sem gildandi eru á svæðinu. Nánar verður fjallað um samræmi í skipulagstillögum.

2.4.4. Staða deiliskipulagsáætlana

Í gildi er deiliskipulag Vatnsendahlíðar, samþykkt dags. 13.01.2009 m.s.br. Að öðru leyti er ekki deiliskipulag í gildi. Áfram er gert ráð fyrir sambærilegri landnotkun en verður hún útfærð með það að markmiði að auka gæði byggðar.

2.4.5. Aðrar áætlanir

Skipulagsáætlanir eru í samræmi við samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins, heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og í góðu samræmi við þær áætlanir sem gilda um svæðið.

Nánar verður fjallað um samræmi við áætlanir í skipulagsáætlunum.

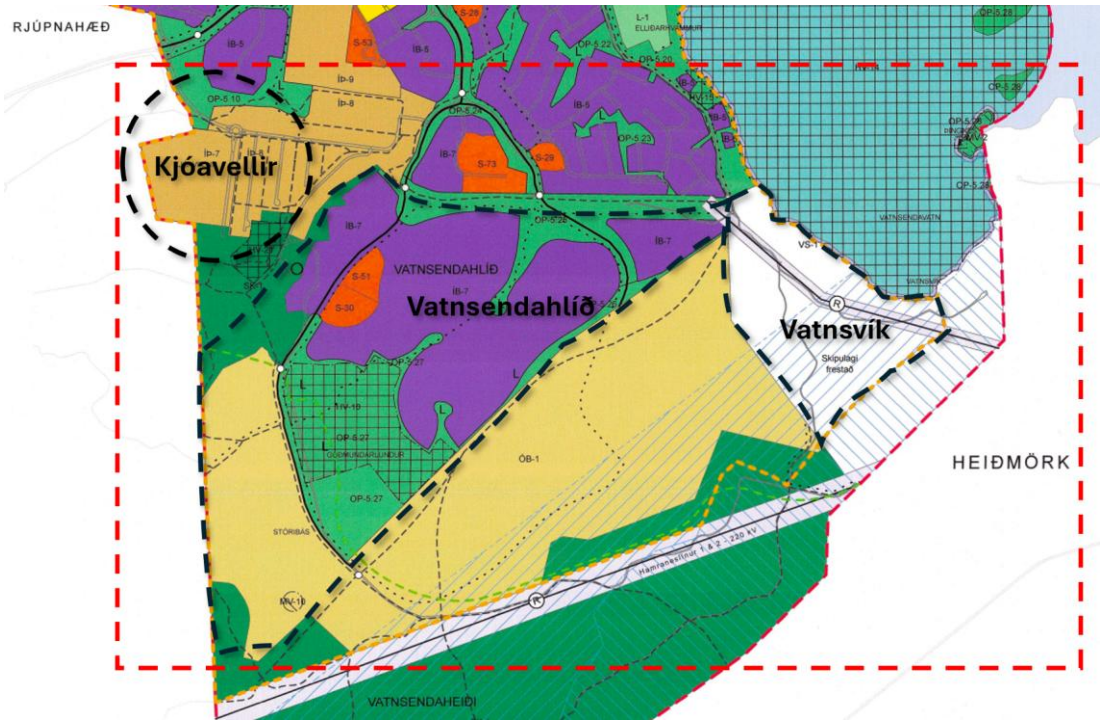
3. Breyting á aðalskipulagi

Töluvert stórt landsvæði er til skoðunar varðandi breytingu á aðalskipulagi. Lykilsvæði eru í raun þrjú (sjá Mynd 4):

- Vatnsendahlíð
- Vatnsvík
- Kjóavellir

Einnig ertu til skoðunar svæði í jöðrum þessar svæða s.s. óbyggt svæði við Stórabás, nálægt sveitarfélagamörkum við Garðabæ, svæði Guðmundarlundar og önnur jaðarsvæði. Í skipulagsvinnunni verður lagt mat á hvort skipulagsgreining leiði í ljós að gera þurfi breytingar á aðalskipulagi fyrir þessi svæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 4 sýnir afmörkun þess svæðis sem er til skoðunar á aðalskipulagsuppdrætti. Rauð brotalína sýnir heildarsvæðið sem er til skoðunar. Svört afmörkun eru svæði sem eru sérstaklega til skoðunar varðandi deiliskipulag.

Til skoðunar eru svæði á íþróttasvæði; svæði fyrir íbúðarbyggð; samfélagsþjónustu; óbyggt svæði; skógræktar- og landgræðslusvæði;veitur og helgunarsvæði; og svæði þar sem skipulagi er frestað. Tafla 1 sýnir yfirlit yfir og lýsingu svæðanna í gildandi aðalskipulagi.

Þessi svæði eru samliggjandi og þess vegna er sett fram sameiginleg lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi ásamt deiliskipulagsáætlunum þeirra. Mögulegt er að ekki verði þörf á að gera breytingu á aðalskipulagi fyrir einhvern hluta svæðisins og mun ferlið þá enda hér. Það kemur til greina að gerð verði sameiginleg breyting á aðalskipulagi fyrir öll svæðin eða að sérstök breyting á aðalskipulagi verði gerð fyrir hvert svæði o.s.frv.

Tafla 1 sýnir yfirlit yfir þá landnotkunarreiti sem stendur til að gera breytingar á eða við.

Nr.	**Heiti svæðis**	**Lýsing**
ÍB-7	Vatnsendi Vatnsendahlíð	Í Vatnsendahlíð, beggja vegna fyrirhugaðrar tengibrautar, (Þingmannaleiðar) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi. Svæðið skiptist í þrennt: - Minna svæði vestan fyrirhugaðrar tengibrautar (Þingmannaleiðar). - Stórt svæði austan og sunnan við sömu tengibraut (Þingmannaleið). - Minna svæði austast í hlíðinni, nær Elliðavatni. Gert er ráð fyrir að byggðin verði þéttust á norðvesturhluta svæðisins, beggja vegna tengibrautarinnar. Grunnskóli (S-51) og leikskóli (S-30) eru áætlaðir næst þéttasta hluta byggðarinnar á norðvesturhluta svæðisins. Áætlað er að skólahverfið nái til stærra svæðis. Sjá einnig kafla 6. Samfélagsþjónusta um svæði fyrir leikskóla og svæði fyrir skóla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
		Gert er ráð fyrir: - Samtals um 900 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 180 íbúðir byggðar eða - bygging hafin árið 2030. - Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. - Fjölbýli verði á 2 til 12 hæðum auk kjallara og niðurgrafinna bílageymslna. - Einbýlis-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara. - Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum er áætlað um 40 %. - Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60 %. Grænt svæði liggur umhverfis hverfið og teygir sig inn í byggðina. Stærð um 11 ha. Guðmundarlundur er suðvestan og vestan við svæðið. 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 svæðis, ÍB-7, um 40 ha.
S-30	Vatnsendahlíð	Óbyggt svæði fyrir leikskóla. Stærð: 1,22 ha.
S-51	Vatnsendahlíð	Svæði fyrir skóla. Stærð: 1,1 ha.
OP-5.25	Rjúpnadalshlíð /Smalaholt	Milli Þinga og Vatnsendahlíðar er opið svæði sem liggur frá vestri til austurs. Reiðstígur liggur um svæðið frá Kjóavöllum og göngustígur er fyrirhugaður. Stærð: 9,15 ha.
ÍÞ-7	Kjóavellir	Nýtt íþróttasvæði tengt hestaíþróttum á Heimsenda og Kjóavöllum. Svæðið var áður skilgreint sem verslun og þjónusta og var minna. Stærð svæðis um 3-4 ha. Afmarka þarf svæðið nánar og vinna deiliskipulag. Stærð: 6 ha.
ÍÞ-8	Kjóavellir	Hestamannafélagið Sprettur hefur aðsetur á Kjóavöllum og Heimsenda. Svæðið er í kvosinni á milli Vatnsendahlíðar, Rjúpnahæðar og Sandahlíðar. Auk hesthúsa og aðstöðu fyrir hestamenn er á svæðinu keppnishöll, útikeppnisvellir, skeiðbrautir, áhorfendapallar og dómarasvæði. Stærð: 20 ha
OP-5.26	Vatnsendahlíð	Svæði sem liggur frá suðvestri til norðausturs að Elliðavatni frá Guðmundarlundi. Stærð: 1,60 ha.
OP-5.27	Guðmundarlundur	Árið 1997 fékk Skógræktarfélag Kópavogs til umsjónar landsspildu við Stórabás á Vatnsenda sem þá var 6,5 ha. Guðmundarlundur er nú um 11 ha að stærð. Þar er m.a grillaðstaða, leiksvæði og garður sem tileinkaður er Hermanni Lundholm, fyrsta garðyrkjumanninum sem ráðinn var til Kópavogsbæjar. Þar er einnig umhverfissetur sem er sameign Kópavogsbæjar og Skógræktarfélags Kópavogs. Guðmundarlundur er hverfisverndaður HV-18. Stærð: 17,96 ha.
HV-14	Elliðavatn	Skilgreint sem hverfisverndað (bæjarverndað) svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægis vatnsins til útivistar. Verndin nær frá fjöruborði og að sveitarfélagamörkum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
		Kópavogs og Reykjavíkur um miðbik vatnsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram vatninu og áningarstöðum við hann. Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Landnotkun á helgunarsvæðinu einkennist af því að það er að mestu leyti óbyggt svæði, en að hluta til landbúnaðarland Vatnsenda, trjárækt og útivistarsvæði Sjálfsbjargar. Stærð: 92,11 ha.
HV-15	Trjálundur við Laxatanga	Ræktun hófst á fjórða áratug 20. aldar og eru til góðar og ítarlegar heimildir um ræktun þar frá upphafi. Trjágróður er fjölbreyttur, m.a. nokkur af elstu sitkagrenitrjám landsins. Stærð: 0,54 ha.
HV-18	Guðmundarlundur	Samkvæmt samningi við Skógræktarfélag Kópavogs 2006 hefur Skógræktarfélagið umsjón með landsspildunni og sér um gróðursetningu og umhirðu plantna en í náinni samvinnu við Kópavogsbæ. Guðmundarlundur er alls um 11 hektarar sem nýta ber til skógræktar og útivistar. Skógurinn er eitt af útivistar- og skógræktarsvæðum Kópavogs og er þar að finna ýmsa aðstöðu til útivistar. Lundurinn er í sífelldri uppbyggingu og er unnið að því að bæta hana til muna meðal annars með byggingu félags- og þjónustuhús fyrir Skógræktarfélag Kópavogs. Stærð: 10,82 ha.

Yfirlit yfir svæði þar sem kemur til greina að breyta aðalskiplagi og lýsing þeirra skv. aðalskipulagi Kópavogs er sýnd í töflu (Tafla 1). Áhersla er á svæðin þrjú, Vatnsendahlíð, Vatnsvík og Kjóavelli.

3.1. Vatnsendahlíð

Stærsti hluti svæðisins er skilgreindur sem íbúðabyggð með samfélagsþjónustu og opið svæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið í dag er afmarkað með nákvæmum hætti um deiliskipulag svæðisins sem til stendur að endurskoða, sbr. umfjöllun í kafla 4.1. Þá er lögð áhersla á að endurskoða samgöngukerfi svæðisins m.t.t. þess að stuðla að samgöngumiðuðu skipulagi þar sem svæðið er skipulagt með áherslu á góðar samgöngutengingar fyrir alla ferðamáta.

Í skipulagsferlinu verður skoðað hvort gera þurfi frekari breytingar á aðalskipulagi til að stuðla að markmiðum fyrir svæðið, sbr. kafla 2.1. Skoðað verður hvort æskilegt er að gera breytingu á landnotkun til að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við markmið skipulagsbreytinga.

Gert er ráð fyrir að settir verði skilmálar um eftirfarandi atriði:

- Fjöldi íbúða, fyrirkomulag byggðar og hæðir bygginga
- Fyrirkomulag útivistarsvæða og tengsl byggðar við náttúru
- Bílastæðaviðmið
- Fyrirkomulag og áherslur fyrir samgöngukerfi.

3.2. Vatnsvík

Í gildandi aðalskipulagi er skipulagi frestað í Vatnsvík. Í skipulagsvinnunni stendur til að afmarka þar svæði fyrir íbúðabyggð og mögulega tengda starfsemi, sbr. markmið skipulagsvinnu í kafla 2.1. Gert er ráð fyrir að næst Elliðavatni verði afmarkað opið svæði og eftir atvikum á öðrum svæðum. Skoðað verður að breyta landnotkun fyrir rafmagnsloftlínu, en gert er ráð fyrir að sú lína verði færð í jörðu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skilgreina þarf samgöngutengingar að Vatnsvík. Samgöngur í Vatnsvík verða skoðaðar í samhengi við núverandi byggð og skipulag Vatnsendahlíðar.

Lögð verður sérstök áhersla á að skipuleggja svæðið m.t.t. nálægðar við Elliðavatn, hverfisverndar, nálægðar við öryggissvæði vegna grunnvatns og jarðfræði á svæðinu, þar sem eru þekktar sprungur og misgengi.

Settir verða skilmálar um eftirfarandi atriði:

- Fjöldi íbúða, fyrirkomulag byggðar og hæðir bygginga
- Fyrirkomulag útivistarsvæða og tengsl byggðar við náttúru
- Bílastæðaviðmið
- Fyrirkomulag og áherslur fyrir samgöngukerfi.

3.3. Kjóavellir – þjónustumiðstöð

Kjóavellir eru í dag skilgreindir sem íþróttasvæði. Til skoðunar er að koma fyrir stafsemi þjónustumiðstöðvar fyrir Kópavogsbæ á svæði sem er í dag skilgreint sem íþróttasvæði (ÍÞ-7).

Til skoðunar er að afmarka hluta svæðisins fyrir athafnasvæði þar sem hægt verður að byggja upp þjónustumiðstöð. Þjónustumiðstöð tengist rekstri bæjarlandsins og felur í sér að koma þarf fyrir vélaverkstæði, skrifstofu- og starfsmannaaðstöðu; geymslum, efnislager o.fl.

Áður en tillaga að aðalskipulagi verður auglýst mun fara fram þarfagreining varðandi þær forsendur sem þurfa að vera til staðar fyrir nýja þjónustumiðstöð og lagt verður mat á hvort að Kjóavellir séu ákjósanleg staðsetning fyrir þjónustumiðstöð. Sé svæðið við Kjóavelli ákjósanleg staðsetning verður gerð breyting á aðalskipulagi og samhliða unnin breyting á deiliskipulagi Kjóavalla.

4. Nýtt deiliskipulag/breyting á deiliskipulagi

Eins og í umfjöllun um aðalskipulag skiptist deiliskipulagsvinnan í þrjú meginsvæði. Áherslur fyrir Vatnsendahlíð og Vatnsvík eru sambærilegar og því fjallað um þær samhliða.

4.1. Vatnsendahlíð og Vatnsvík

Unnið verður deiliskipulag fyrir Vatnsvík og Vatnsendahlíð. Ekki er deiliskipulag í gildi í Vatnsvík en í Vatnsendahlíð er í gildi deiliskipulag Vatnsendahlíðar dags. 13. janúar 2009 m.s.br (Mynd 5).

Í skipulagsferlinu verður lagt mat á hvernig er heppilegast að skipta svæðinu upp. Hvort að gert verði deiliskipulag sem tekur til svæðisins í heild eða því skipt upp í tvær eða fleiri deiliskipulagsáætlanir. Til skoðunar er að fella gildandi deiliskipulag út í heild og að nýtt deiliskipulag taki gildi fyrir Vatnsendahlíð. Sú útfærsla sem talin er líklegust að stuðla að gæðum byggðar og líklegt til að vera skilvirkt og vandað stjórntæki verður fyrir valinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mynd 5 sýnir uppdrátt deiliskipulags Vatnsendahlíðar, dags. 13.01.2009 m.s.br.

Viðfangsefni deiliskipulagsvinnunnar er að móta heildstæða, vistvæna og aðlaðandi byggð sem tekur mið af náttúru, samfélagi og núverandi innviðum. Lögð er áhersla á hugmyndafræði um 20 mínútna hverfið. „Áherslur 20 mínútna hverfisins draga úr þörf fyrir bæði lengri og styttri bílferðir og eiga að gera sem flestum kleift að fara erinda sinna gangandi eða hjólandi.“

Helstu viðfangsefni deiliskipulags eru eftirfarandi:

Þéttleiki og gæði byggðar

- Skilgreina byggð með þéttleika sem hentar svæðinu.
- Skilgreina tegundir íbúða með áherslu á fjölbreytt íbúðaform og húsagerðir sem mæta þörfum ólíkra hópa.
- Skilgreina byggðamynstur sem styður við samgöngukerfi og stuðlar að myndin góðra almenningsrýma.
- Setja skilmála um ásýnd byggðar og frágang lóða.
- Forgangsraða landi með hagkvæmum hætti svo nægt land verði fyrir útivistarsvæði og græna geira.

Samgöngur

- Að mótað verði heildstætt samgöngukerfi sem styður við öruggar og skilvirkar samgöngur fyrir alla ferðamáta.
- Áhersla er á hugmyndafræði 20 mínútna hverfisins, þar sem íbúar geta sinnt helstu daglegu þörfum í göngu- eða hjólafæri frá heimili sínu og dregið er úr þörf fyrir ferðir með einkabíl.
- Huga að samþættingu byggðar við samgöngur með áherslu á að fyrirkomulag byggðar stuðli að nýtingu almenningssamgangna og fjölbreyttra ferðamáta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Almenningsrými og græn svæði

- Setja skilmála um gæði opinna svæða og útfæra heildstætt net slíkra svæða.
- Skilgreina leik-, útivistar- og dvalarsvæði sem tengjast náttúru og gæðum svæðisins og stuðla að heilbrigðu og virku samfélagi. S.s. gönguleið meðfram vatni, sleðabrekka og hundagerð.
- Tryggja tengingu við náttúruverndarsvæði og vatnsvernd, með áherslu á að þróun byggðar fari fram í sátt við viðkvæm vistkerfi og verndarsvæði.
- Skilgreina stígakerfi svæðisins m.t.t. göngu- hjóla og reiðstíga.
- Skoða útfærslu blágrænna ofanvatnslausna.

4.2. Kjóavellir – þjónustumiðstöð

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Kjóavalla, samþykkt dags. 8. júlí 2008 m.s.br. Fjölmargar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðisins. Um er að ræða sameiginlegt deiliskipulag Kópavogs og Garðabæjar. Mikilvægt er að vinna breytingu á deiliskipulagi í góðu samráði við Garðabæ.

Skipulagsvinna fyrir þjónustumiðstöð byggir eins og fyrr segir á þarfagreiningu. Leiði greining til þeirrar niðurstöðu að þjónustumiðstöð verði fundinn staður á Kjóavöllum, sbr. umfjöllun í kafla 3.3, verður gerð breyting á deiliskipulagi svæðisins. Í deiliskipulagsbreytingu verður fjallað um eftirfarandi þætti:

- Fyrirkomulag bygginga og mannvirkja. Fermetrafjöldi og hæðir húsa.
- Skilmálar um eðli þeirrar starfsemi sem heimil er á svæðinu.
- Fyrirkomulag aðkomu, girðinga og skilmálar varðandi fráveitu.

5. Umhverfisáhrif áætlana

Lagt verður mat á umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmiðið með umhverfismatsskýrslu er að meta áhrif á umhverfi og samfélag og móta skipulag sem dregur úr neikvæðum áhrifum og styður við sjálfbæra þróun.

Fjallað verður um umhverfisáhrif í samræmi við umhverfisskýrslu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040 fyrir aðalskipulagsbreytingu. Í deiliskipulagi verður fjallað um viðeigandi umhverfisþætti sem tengjast deiliskipulagsáætlum.

Náttúrufar	Lagt verður mat á hvort breyting er líkleg til að hafa áhrif á náttúrufar svæðisins. Lagt verður mat á áhrif á lífríki (gróður og dýr), vatnafar, jarðfræði og jarðmyndanir og náttúruminjar.
Samfélag	Lagt verður mat á áhrif á félagslegt umhverfi, heilsu, öryggi, menningarminjar, yfirbragð byggðar.
Hagrænir þættir	Lagt er mat á hvort að breytingin er líkleg til að hafa áhrif á hagræna þætti.
Auðlindir	Lagt verður mat á hvort breytingin er líkleg til að hafa áhrif á landrými og landslag, verndarsvæði, útivistarsvæði, sorpförgun, orku og jarðefnanotkun.
Andrúmsloft	Lagt verður mat á hver líkleg áhrif eru á loftgæði og losun gróðurhúsalofttegunda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

6. Kynning og samráð

6.1. Kynning lýsingar

Lýsingin verður kynnt á vefsíðu Kópavogsbæjar undir „Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu“. Lýsingin verður sett inn á skipulagsgátt og umsagnaraðilar munu fá umsagnarbeðni í gegnum skipulagsgáttina.

Umsagnaraðilar og aðrir hagsmunaaðilar munu geta sent inn umsögn eða athugasemd í gegnum skipulagsgáttina. Ef spurningar vakna um lýsingu er hægt að óska eftir frekari upplýsingum hjá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar í gegnum netfangið skipulag@kopavogur.is.

6.2. Samráðsaðilar

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Veitur
- Reykjavík
- Garðabær
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Skógræktarfélag Kópavogs
- Skógræktarfélag Reykjavíkur
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfis- og orkustofnun
- Samgöngustofa
- Vegagerðin
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Hafrannsóknastofnun
- Landssamtök Hjólreiðamanna
- Grænni byggð
- Veiðifélag Elliðavatns
- Orkuveita Reykjavíkur
- Íbúar á svæðinu
- Hrafnista Boðaþingi
- Landsnet
- Íþróttafélög, Breiðablik, HK, Gerpla

6.3. Tímaáætlun

Lagt er upp með að tímasetningar við breytingu á aðalskipulagi verði eftirfarandi. Tímasetningar geta tekið breytingum í samræmi við þróun verkefnisins.

Jún 2025	Skipulagslýsing auglýst
Ágú – des 2025	Unnið að breytingu á aðalskipulag samhliða deiliskipulagsvinnu.
Feb 2026	Vinnslutillaga að aðalskipulagi og vinnslutillaga deiliskipulags auglýst.
Apr 2026	Breyting á aðalskipulagi send til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun
Ágúst 2026	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi auglýst samhliða breytingu á deiliskipulagi. Í kjölfarið er unnið úr athugasemdum sem berast.
Des 2026	Breyting á aðalskipulagi tekur gildi ásamt deiliskipulagi.

6.4. Samráðsáætlun

Unnin hefur verið samráðsáætlun fyrir samráð við skipulag í Vatnsendahlíð og Vatnsvík, sjá í viðauka. Ekki er gerð sérstök samráðsáætlun vegna skipulagsvinnu fyrir Kjóavelli en þar verður samráð með hefðbundnum hætti, sérstaklega m.t.t. hestamannafélaga og íþróttastarfsemi á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í Samráðsáætlun fyrir Vatnsendahlíð og Vatnsvík er gerð grein fyrir því hvernig áætlað er að samráði verði háttað. Samráðsáætlun getur tekið breytingum eftir því sem verkefninu vindur fram og mun sveitarfélagið bregðast við þeim viðfangsefnum sem koma upp í skipulagsferlinu með viðeigandi samráðsaðferðum. Íbúar eru hvattir til að kynna sér samráðsáætlun og eftir atvikum koma skoðunum sínum varðandi hana á framfæri á kynningartíma lýsingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026