Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Dalsmári 13. Stækkun Tennishallar

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Umsögn

Forsendur og byggingaráform
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogi 16. febrúar 2024
Umhverfissvið – skipulagsdeild
málsnr. 23091454

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

1) Forsendur og tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Kópavogsdals, útivistarsvæði samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 1990 m.s.br. 13. desember 2005 og 28. júní 2016.

Vegna mikillar eftirspurnar almennings eftir fleiri padel tennisvöllum óskar Tennisfélagið ehf. eftir auknu byggingarmagni og stækkun á lóðarmörkum. Metnaður er í að fegra umhverfið og betrumbæta. Ásýnd húss fellur vel að núverandi tennishöll og eykur á grænt yfirbragð á svæðinu.

Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 10m frá núverandi lóðarmörkum í austur, alls um 660m^2 ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800m^2 að flatarmáli. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu sunnan megin við fyrirhugaða viðbyggingu og nýjum tengigangi úr gleri í stað núverandi brúar. Jafnfram er gert ráð fyrir að veitingastaður í núverandi byggingu á lóðinni verði í flokki 2. Fyrirkomulag bílastæða breytist, þeim fækkar úr 17 stæðum í 15 og gert er ráð fyrir 15 hjólastæðum á lóðinni. Einnig breytist lega göngustígar sunnan lóðar.

Komi til þess að færa þurfi lagnir ber lóðarhafi kostnað af því.

2) Byggingaráform

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þarf hönnuður að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húss og lóðar fellur að viðmiðum sem tilgreind eru hér neðar: Á teikningu af lóð skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóða, dvalarsvæði, gróður, girðingar eða fallvarnir, hæðasetningar, frágangur gönguleiða og bílastæða í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Tilgreina skal staðsetningu og fjölda hjólastæða. Fjalla skal um efnisval og frágang húss

3) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs nr. 151 þann 16. október 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Dalsmára 13. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 24. október 2023.

Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:500 og 1:1000 dags. 12. október 2023.

Kynningartími var frá 20. nóvember 2023 til 22. janúar 2024. Athugasemdir bárust.

Erindið var lagt fram að nýju að lokinni kynningu á fundi skipulagsráðs þann 29. janúar 2023. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

4) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir skipulagsdeildar

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. **Helga Rún Guðmundsdóttir, Veitur ohf.** Fylgiskjal 2.
2. **Heilbrigðiseftirlitið** Fylgiskjal 3.
3. **Eysteinn Pétur Lárusson f.h. Aðalstjórnar Breiðabliks.** Fylgiskjal 4.
4. **Rut Steinsen f.h Tennisfélags Kópavogs.** Fylgiskjal 5.
5. **Ari Pétursson f.h Sportvangs ehf.** Fylgiskjal 6.

1. Veitur ohf.
Bæjarháls 1, 110 Reykjavík

1.1
Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalsmára 13. Stækkun Tennishallar. Breytingin felst í stækkun lóðarinnar um 10m frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m² ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu sunnan megin við fyrirhugaða viðbyggingu og nýjum tengigangi úr gleri í stað núverandi brúar ásamt öðrum breytingum.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að heimlögn hitaveitu liggur á milli Sporthús 11 og áætlaðrar viðbyggingar. Mikilvægt að verja lögnina með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma og ef óska þarf eftir færslu á lögninni þá þarf það að vera gert tímanlega og í samráði við Veitur.

Veitur benda á mikilvægi samráðs og óska eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri samþættingu.

Umsögn 1.1

Skipulagsdeild tekur undir ábendingu frá Veitum um mikilvægi samráðs milli hönnuðar og Veitna á hönnunar- og framkvæmdartíma. Ábendingum verður komið áfram til hönnuðar. Uppdráttur uppfærður dags. 16. febrúar 2024 þar sem eftirfarandi texta er bætt við greinargerð: „ Hafa skal samráð við Veitur ohf. á hönnunar og uppbyggingartíma. Taka skal sérstakt tillit til heimlagnar hitaveitu sem liggur á milli Dalsmára 11 og fyrirhugaðrar viðbyggingu Dalsmára 13. Mikilvægt er að verja lögnina með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdartíma. Ef óskað er eftir færslu á lögninni verði það gert tímalega og í samráði við Veitur. Lóðarhafi að Dalsmára 13/ framkvæmdaraðili upplýsi Veitur um áform og tímasetningar“.

2. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.
Hlíðarsmári 14, 200 Kópavogur

2.1
Heilbrigðiseftirlitið hefur skoðað tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalsmára 13. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 10m frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m² ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu sunnan megin við fyrirhugaða viðbyggingu og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

nýjum tengigangi úr gleri í stað núverandi brúar. Jafnframt er gert ráð fyrir að veitingastaður í núverandi byggingu á lóðinni verði í flokki 2.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemd við breytingu á deiliskipulagi. Heilbrigðiseftirlitið óskar eftir því að fá teikningar af húsinu til umsagnar frá hönnuði þegar þar að kemur.

Umsögn 2.1

Ábendingum frá Heilbrigðiseftirlitnu verður komið áfram til hönnuðar og byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar. Uppdráttur uppfærður dags. 16. febrúar 2024 þar sem eftirfarandi texta er bætt við greinargerð: „Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness á hönnunar og uppbyggingartíma. Aðaluppdrættir skulu sendir Heilbrigðiseftirlitinu til umsagnar af byggingarfulltrúa Kópavogs “.

3. Eysteinn Pétur Lárusson f.h. Aðalstjórnar Breiðabliks.
Hlíðarsmári 14, 200 Kópavogur

3.1
Aðalstjórn Breiðabliks gerir athugasemd við tillögu að breyttu deiliskipulagi varðandi breytingu á lóð nr. 13 við Dalsmára, sem auglýst er á heimasíðu Kópavogsbæjar og tilgreinir tímabil sem 20. nóvember 2023 - 22. janúar 2024. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 10 metra frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m2 ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli.

Vill Breiðablik benda á að umrædd stækkun fer inn á reit ÍÞ-4 sem er skilgreint íþróttasvæði í aðalskipulagi sem skal skv. aðalskipulagi vera skipulagt í samræmi við þarfagreiningu Breiðabliks (sjá Aðalskipulagi Kópavogs bls 146-147 adalskipulag-kopavogs-2019-2040-greinargerd-umhverfisskyrsla-vidaukar.pdf (kopavogur.is). Telur stjórn félagsins að þessi tillaga hefði því átt að vera borin undir félagið áður en hún fór svona langt í gegnum kerfið. Sérstaklega í ljósi þess að Breiðablik sendi inn beiðni til bæjarráðs í júní 2023 þar sem óskað er eftir að hefja formlegt samtal milli félagsins og bæjarins að móta deiluskipulag fyrir svæðið í samræmi við þarfagreiningu félagsins (Sjá fundargerð bæjarráðs Bæjarráð - 3134. fundur - 22.06.2023 | Kópavogsbær (kopavogur.is)).

Umsögn 3.1

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi innan íþróttasvæðis, skilgreint sem ÍÞ-4 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Breytingin hefur ekki áhrif á það svæði sem Breiðablik hefur til umráða innan svæðisins.

3.2
Til viðbótar má benda á að nú er gangi vinna starfshóps um heildarsýn fyrir Kópavogsdalinn og var sá starfshópur skipaður 28. september 2023 og mun hann skila af sér innan skamms. Telur félagið því einnig að betur hefði farið á því að bíða með frekari breytingar í Kópavogsdal þar til heildarsýn liggur fyrir. Verði þessi tillaga samþykkt óskar Breiðablik eftir því sérstaklega verði gætt að því að breytingarnar skerði ekki framtíðar möguleika félagsins til að sinna stækkandi bæjarfélagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Umsögn 3.2

Í breytingunni felst stækkun á þegar skilgreindri og deiliskipulagðri lóð í dalnum til þess að sinna betur núverandi starfsemi. Breytingin er ekki talin hafa neikvæð áhrif á möguleika og þarfir Breiðabliks til framtíðar.

3.3
Þá óskar félagið þess einnig að hugað verði sérstaklega vel að öryggi iðkenda Breiðabliks og annarra gangandi vegfarenda. Miðað við núverandi teikningar sem lagðar hafa verið fram munu iðkendur Breiðabliks, sem eru margir mjög ungir, þurfa að þvera innkeyrslu að Tennishöllinni og bílastæði hennar á leið sinni milli Smárans og Smárahvammsvallar. Búningsklefar og önnur aðstaða fyrir iðkendur er í Smáranum/Kópavogsvelli en einungis æfingar fara fram á Smárahvammsvelli og því þarf að vera gott aðgengi milli þessara svæða. f.h. aðalstjórnar Breiðabliks, Ásgeir Baldurs Formaður.

Umsögn 2.3

Tillaga að breytingu sýnir gönguleið frá núverandi göngustíg og meðfram fyrirhugaðri viðbyggingu Tennishallarinnar og áfram á göngustíg í átt að Smárahvammsvelli og geta því gangandi vegfarendur komist hjá því að ganga yfir/ þvera innkeyrslu að Tennishöllinni. Tillagan rýrir því ekki umferðaröryggi miðað við núverandi stöðu á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

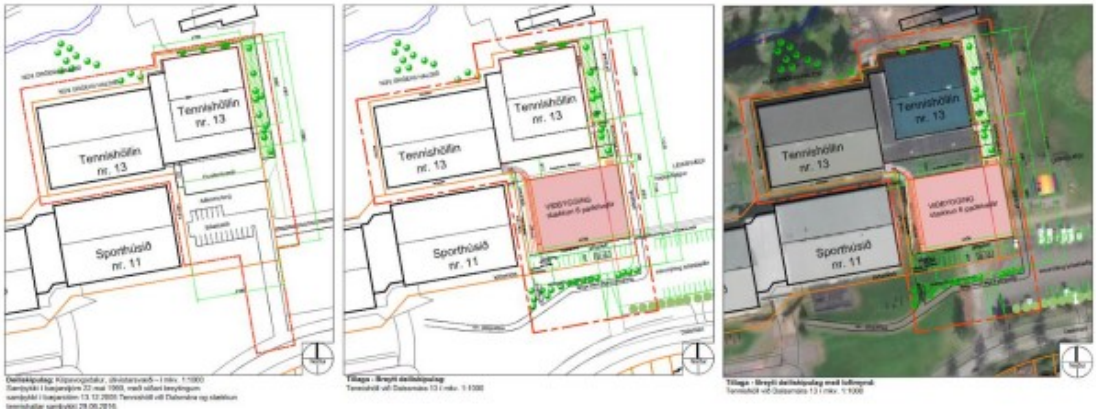
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

VIÐAUKI

Umsókn 23091454 Dalsmári 13. Breytt deiliskipulags var tekin fyrir í skipulagsráði Kópavogsbæjar 18. september 2023 þar sem afgreiðsla nefndarinnar var með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Lögð er fram gögn og meðan annars kynningar uppdráttur sem er ódagsettur. Í kynningar uppdrætti kemur fram lýsing á tillögu að breyttu deiliskipulagi. Um lóðarmörk er settur fram eftirfarandi lýsing: Breyting felst í viðbyggingu við núverandi tennishöll um 1.800.0m² sem verður felld inn í landið og byggð á bílastæði núverandi lóðar að mestu leyti en óskað er eftir stækkun lóðar til austurs sem nemur um 10 metrum frá núverandi lóðamörkum:

• Lóð stækkar um 660m². Tillaga af viðbyggingu nær um rúmlega 7m út fyrir núverandi lóðamörk til austurs.
• Fyrirhuguð viðbygging inniheldur sex padelvelli, ganga og geymslu. Viðbygging er með sama gólfkóta og núverandi tennishöll og verður landið fellt að viðbyggingu bæði sunnan og austan megin við hús til að aðlaga húsið sem best að núverandi aðstæðum. Hugað er að því að viðbygging betrumbæti ásýnd svæðisins.
• Yfirbragð viðbyggingar er létt með stórum glerplötum í takt við útlit á ásýnd núverandi padelvalla. Uppbygging á þaki viðbyggingar er hugsað fyrir mögulegt leiksvæði. Tvær flóttaleiðir eru af þaki húss, önnur við aðalinngang með ramp upp á þak og svo stigi norðanmegin viðbyggingar.

3.4
Á kynningaruppdrætti eru sýndar eftirfarandi myndir af gildandi deiliskipulagi, tillögu að breyttu deiliskipulagi og tillaga að breyttu deiliskipulagi með loftmynd.



Vísað er til þess að gildandi deiliskipulag sé samþykkt í bæjarstjórn 22.maí 1990, með síðari breytingum samþykkt í bæjarstjórn 13.12.2005 Tennishöll við Dalsmára og stækkun tennishallar samþykkt 29.06.2016.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

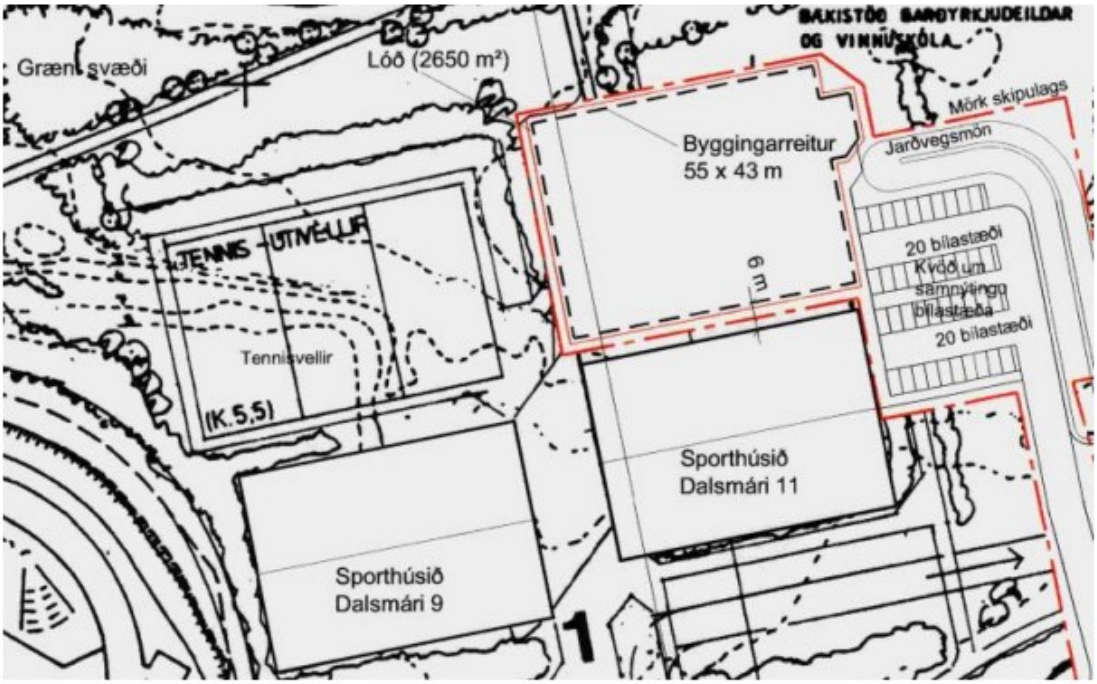


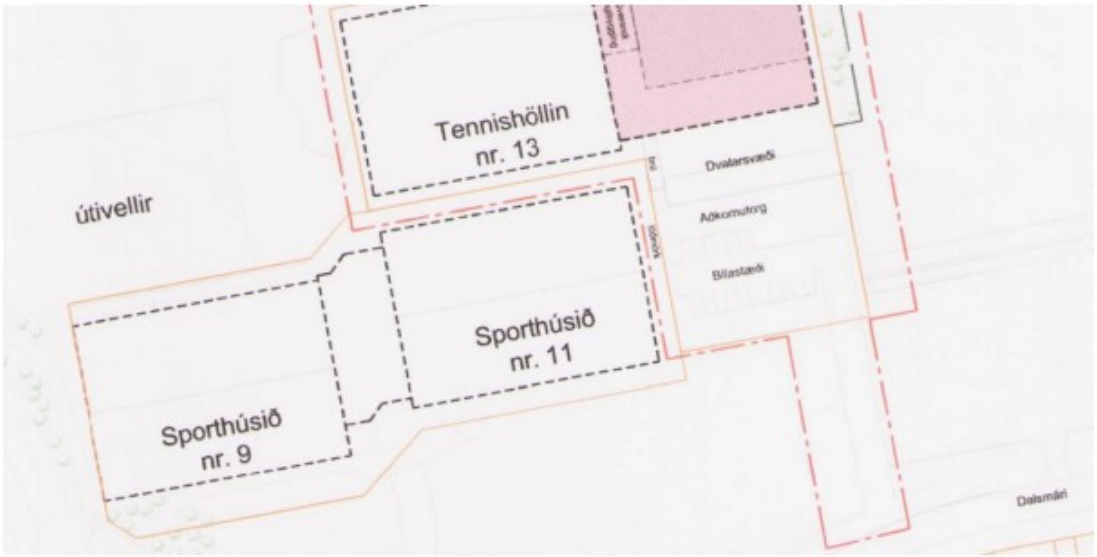


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

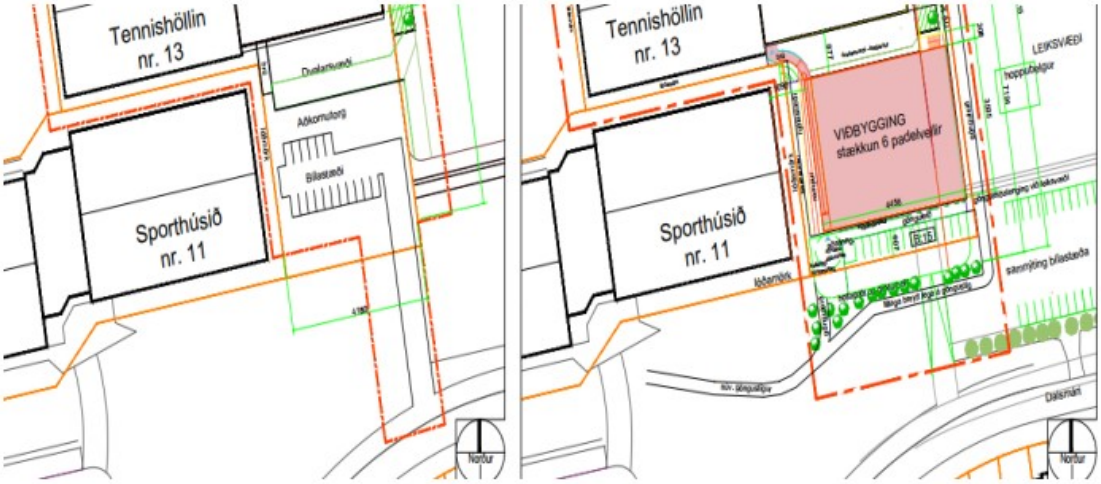
Við nánari skoðun sést að lóðarmörk til suðurs eru eftirfarandi á samþykktum deiliskipulagstillögum fyrir svæðið. Gildandi deiliskipulag er hér myndin til hægri fyrir neðan. (Teikningar fyrir ofan) Þar eru lóðarmörk sett inn með appelsínugulri línu, þar sést að lína tekur stefnu til norðurs við lóðarmörk Sporthússins að bílastæðasvæði fyrir Tennishöllina og er í línu við skipulagssvæði, rauð brotalína.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is



Eins og kemur fram á myndunum hér að ofan eru lóðarmörk tennishallar við Sporthúsið ekki bein lína líkt og sett er fram í umsókn 23091454 Dalsmári 13. Stækkun Tennishallar. Breytt deiliskipulag var tekið fyrir í skipulagsráði Kópavogsbæjar 18. september 2023, sjá hér að neðan. Tillagan er því ekki sett fram með réttum lóðarmörkum í samræmi við gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn 22. maí 1990, með síðari breytingum og deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 13.12.2005 Tennishöll við Dalsmára og stækkun tennishallar samþykkt 29.06.2016.

Umsögn 3.4

Lóðin er í samræmi við uppfært mæliblað dags. 6. september 2017 og lóðaleigusamning þinglýstum 15. september 2017. Við gerð mæliblaða er sá fyrirvari á að lóðastærðir og hæðalega geta breyst.

3.5
Athugasemdir við kynningaruppdrátt - KÓPAVOGSDALUR - Tennishöll við Dalsmára 13:
• Lýsing feril máls og tillaga að breytingu er ekki í samræmi við kynningaruppdrátt.
• Tillaga að stækkun lóðar í lýsingu á feril máls felur ekki í sér stækkun lóðar til suðurs.
• Kynningaruppdráttur sem tilgreinir tillögu að breytingu sýnir stækkun lóðar til suðurs sem er ekki tekin fram í feril máls og tillögu að breytingu í texta.
• Kynningaruppdráttur sýnir ekki rétt gögn þegar er verið að sýna núverandi lóðarmörk gildandi deiliskipulags fyrir svæðið.

Umsögn 3.5
Sjá umsögn 3.4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

4. Rut Steinsen f.h. Tennisfélags Kópavogs.
Hlíðarsmári 14, 200 Kópavogur

4.1
Góðan daginn,
Ég, undirrituð, skrifa þetta bréf fyrir hönd Tennisfélags Kópavogs (TFK).

Áhugi Íslendinga á tennis, og þá sérstaklega þeirra sem búa á höfuðborgarsvæðinu, hefur aukist gríðarlega á undanförnum árum og í dag er staðan þannig að meðlimir geta þurft að bíða vikum saman eftir því að bóka tíma sem hentar. Þessi mikli áhugi er vitnisburður um harða vinnu og helgun allra sem koma að málum Tennishallarinnar. Vegna þessa góða árangurs er svo komið að núverandi aðstaða okkar er ekki lengur nægjanleg til að mæta vaxandi eftirspurn.

Lausnin á þessu er til staðar og felst í því að stækka núverandi aðstöðu okkar, sérstaklega með því að bæta við fleiri padel völlum og síðar vonandi fleiri tennisvöllum. Þessi stækkun mun ekki aðeins mæta núverandi eftirspurn, heldur einnig stuðla að frekari vexti í tennis og padel meðal barna & unglinga, og stuðla þannig að langtíma heilbrigði og samkeppnishæfni þessara íþrótta á Íslandi. Hér má nefna að það eru fáar skemmtiíþróttir eins og tennis og padel sem geta fylgt fólki sem áhugamál langt fram eftir aldri og miklu lengur en flestar aðrar íþróttir sem eru í boði. Aðeins þarf að finna einn eða örfáa mótspilara, lítil hætta er á meiðslum og hægt er að spila þetta hvarvetna á ferðalögum.

Rekstur tennisklúbba er áskorun og við teljum að stækkunin muni til lengri tíma styrkja fjárhagslegan grundvöll fyrir allri starfsemi spaðaíþrótta í Kópavogsdalnum. Þetta mun gera okkur kleift að ekki aðeins viðhalda núverandi starfsemi heldur einnig að styðja enn frekar við barna og unglingastarf félagsins. Nú þegar eru hafnar unglingaæfingar í padel tennis innan merkis TFK og við búumst við að þær muni festa sig í sessi og eflast enn frekar með tilkomu fleiri valla. Það er vitað að margir táningar hætta í boltaíþróttum og mikilvægt að í boði séu aðrir valmöguleikar svo þessir táningar haldi íþróttaiðkun áfram.

Von okkar er að stækkun þessi passi við sýn sveitarfélagsins um að gera Kópavog að miðstöð spaðaíþrótta á Íslandi. Með því að styðja við þetta verkefni, er sveitarfélagið ekki aðeins að fjárfesta í íþróttinni, heldur einnig í heilsu og vellíðan allra þeirra sem spila þessa íþrótt í dag og allra þeirra sem hafa verið að bætast við, og munu bætast við í framtíðinni. Þá má nefna að Kópavogsdalurinn mun festa sig enn frekar í sessi sem glæsilegasta íþrótta aðstaða landsins þar sem fjölbreyttum íþróttum er gert hátt undir höfði. Útlit er allt til fyrirmyndar og með því að nýta bílastæðið undir völlinn tryggjum við að svo verði áfram.

Við hjá Tennisfélagi Kópavogs styðjum heilshugar umsókn Tennishallarinnar um byggingarleyfi til að stækka tennis- og padel-aðstöðu okkar. Þetta verkefni er meira en uppbygging innviða; það er fjárfesting í framtíð íþróttarinnar og samfélagsins okkar.

Við hlökkum til jákvæðrar umfjöllunar um þessa tillögu og erum spennt að leggja okkar af mörkum til áframhaldandi vaxtar og árangurs tennis í Kópavogi.

Með vinsemd og virðingu Rut Steinsen Formaður Tennisfélag Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Umsögn 4.1

Með tilvísun í Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og umfjöllun í kafla 6 um samfélag er tekið undir þau sjónarmið að styðja megi við að efla fjölbreytni í aðstöðu til íþróttaiðkunar.

5. Ari Pétursson f.h. Sportvangs ehf.
Dalsmári 9-11, 200 Kópavogur

5.1
Undirritaður, f.h. eigenda hússins að Dalsmára 9-11 vill koma eftirfarandi á framfæri við bæjaryfirvöld í Kópavogi.

Forráðamenn Sportvangs ehf. gera athugasemdir við bréf, dags 17. nóvember 2023, sem Kópavogsbær sendi út til kynningar á fyrirhugaðri stækkun Tennishallarinnar. Umrætt bréf var stílað á Sporthúsið, sem er ekki eigandi fasteignarinnar að Dalsmára 9-11. Skráður eigandi hússins að Dalsmára 9-11 allt frá 1998 er ; Sportvangur ehf. kt. 530198-2279.

Ljóst er að forráðamenn Sportvangs höfðu ekki vitneskju um fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar að Dalsmára 13 fyrr en fyrir nokkrum dögum, enda var kynningarbréfið sent á Sporthúsið sem EKKI er skráður eigandi Dalsmára 9-11.

Í ljósi þessa, vilja forráðamenn Sportvangs ehf. óska eftir að frestur til athugasemda, sem skv. bréfinu er til 8. janúar 2024, verði framlengdur um 4 vikur eða til mánudagsins 5. febrúar 2024. Jafnframt óska forráðamenn Sportvangs ehf. eftir fundi með fulltrúum Kópavogsbæjar til þess að fá tækifæri til að koma sínum sjónarmiðum á framfæri. Þá er vísað í meðfylgjandi upplýsingar úr fasteignaskrá sem sýnir hverjir séu skráðir eigendur að Dalsmára 9-11 og Dalsmára 13.

F. h. Sportvangs ehf. Ari Pétursson

Umsögn 5.1

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Dalsmára 13 var auglýst í samræmi við skipulagslög, auglýsing var birt í Morgunblaðinu og Lögbirtingablaðinu. Tillagan var einnig kynnt í skipulagsgátt og á vefsíðu Kópavogsbæjar. Þar að auki var birt auglýsing í Kópavogspóstinum ásamt því að dreifibréf voru borin í hús á aðliggjandi lóðum. Auglýsingatími framlengdur um tvær vikur, til mánudagsins 22. janúar 2024 og lóðarhafa bent á að skila öllum athugasemdum skriflega í gegnum skipulagsgátt. Fundur var haldin með lóðarhafa þann 22. janúar 2024.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

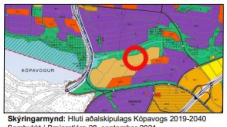
4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breytingu deiliskipulags Dalsmára 13 samræmist Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og að breytingin hafi óveruleg áhrif á aðliggjandi lóðir og nærumhverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 1
Kynningargögn



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

KÓPAVOGSDALUR
Tennisköll við Dalsmára 13

Breyting skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 149, dags.18.09.2023
ONE / 23091454

KYNNINGARUPPDRÁTTUR



Skýringarmynd: aðkoma



Skýringarmynd: yfirlit yfir viðbyggingu og mögulega notkun á þaki



Skýringarmynd: Suðurhlið viðbyggingar, inngangur og aðkoma



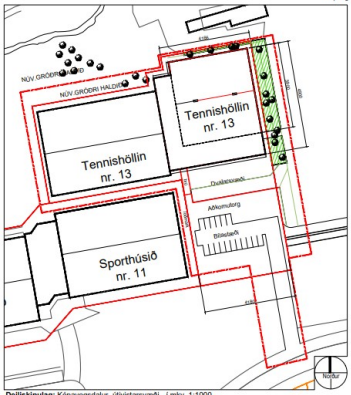
Skýringarmynd: séð innan úr padelvöllum



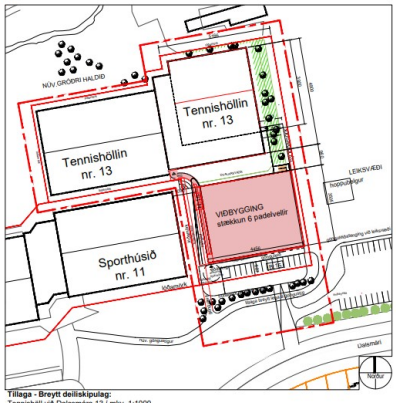
Skýringarmynd: aðkoma

Kópavogi, dags.

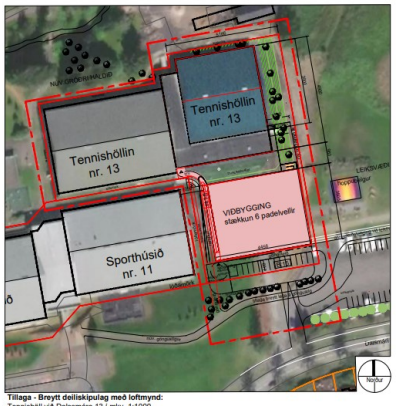
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi



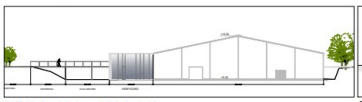
Deiliskipulag: Kópavogsdalur, útivistarsvæði - í mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarstjórn 22.mai 1990, með síðari breytingum
samþykkt í bæjarstjórn 13.12.2005 Tennishöll við Dalsmára og stækkun tennishallar samþykkt 28.06.2016.



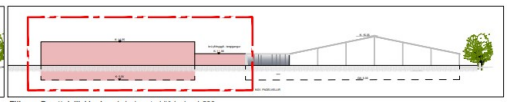
Tillaga - Breytt deiliskipulag:
Tennishöll við Dalsmára 13 í mkv. 1:1000



Tillaga - Breytt deiliskipulag með loftmynd:
Tennishöll við Dalsmára 13 í mkv. 1:1000



Deiliskipulag: ásýnd austurhlið í mkv. 1:500



Tillaga - Breytt deiliskipulag: ásýnd austurhlið í mkv. 1:500

Skýringarmyndir / hönnuður: FORMER arkitektar, Rebekka Pétursdóttir arkitekt og Ellert Hreinsson arkitekt

KÓPAVOGSBÆR Umhverfissvið / Skipulagsdeild

A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
b.t. skipulagsstjóra
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 11. janúar 2024

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi Dalsmára 13. Stækkun Tennishallar
Mál 870/2024

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalsmára 13. Stækkun Tennishallar. Breytingin felst í stækkun lóðarinnar um 10m frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m² ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu sunnan megin við fyrirhugaða viðbyggingu og nýjum tengigangi úr gleri í stað núverandi brúar ásamt öðrum breytingum

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að heimlögn hitaveitu liggur á milli Sporthús 11 og áætlaðrar viðbyggingar. Mikilvægt að verja lögnina með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma og ef óska þarf eftir færslu á lögninni þá þarf það að vera gert tímanlega og í samráði við Veitur.

Veitur benda á mikilvægi samráðs og óska eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri samþættingu.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 3

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðabær • Hafnarfjörður • Kópavogur
Mosfellsbær • Seltjarnarnes

Tennisfélagið ehf.
https://skipulagsgatt.is/issues/2023/870

Kópavogur, 16. janúar 2024
Tilvísun: K-19065

Efni: Dalsmári 13, stækkun Tennishallar, breytt deiliskipulag

Heilbrigðiseftirlitið hefur skoðað tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalsmára 13. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 10m frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m² ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu sunnan megin við fyrirhugaða viðbyggingu og nýjum tengigangi úr gleri í stað núverandi brúar. Jafnframt er gert ráð fyrir að veitingastaður í núverandi byggingu á lóðinni verði í flokki 2.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemd við breytingu á deiliskipulagi.
Heilbrigðiseftirlitið óskar eftir því að fá teikningar af húsinu til umsagnar frá hönnuði þegar þar að kemur.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Árni Davíðsson

Hlíðasmári 14 • 201 Kópavogur • Sími 550 5400 • www.heilbrigdiseftirlit.is • hef@heilbrigdiseftirlit.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 4

Kópavogsbær
vt. skipulagsdeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Kópavogi, 22. janúar 2024

Efni: Athugasemdir vegna stækkunar tennishallar

Aðalstjórn Breiðabliks gerir athugasemd við tillögu að breyttu deiliskipulagi varðandi breytingu á lóð nr. 13 við Dalsmára, sem auglýst er á heimasíðu Kópavogsbæjar og tilgreinir tímabil sem 20. nóvember 2023 - 22. janúar 2024. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 10 metra frá núverandi lóðamörkum í austur, alls um 660 m2 ásamt tillögu að viðbyggingu við núverandi hús á lóðinni alls um 1.800 m² að flatarmáli.

Vill Breiðablik benda á að umrædd stækkun fer inn á reit ÍÞ-4 sem er skilgreint íþróttasvæði í aðalskipulagi sem skal skv. aðalskipulagi vera skipulagt í samræmi við þarfagreiningu Breiðabliks (sjá Aðalskipulagi Kópavogs bls 146-147 adalskipulag-kopavogs-2019-2040-greinargerd-umhverfisskyrsla-vidaukar.pdf (kopavogur.is)). Telur stjórn félagsins að þessi tillaga hefði því átt að vera borin undir félagið áður en hún fór svona langt í gegnum kerfið. Sérstaklega í ljósi þess að Breiðablik sendi inn beiðni til bæjarráðs í júní 2023 þar sem óskað er eftir að hefja formlegt samtal milli félagsins og bæjarins að móta deiluskipulag fyrir svæðið í samræmi við þarfagreiningu félagsins (Sjá fundargerð bæjarráðs Bæjarráð - 3134. fundur - 22.06.2023 | Kópavogsbær (kopavogur.is)).

Til viðbótar má benda á að nú er gangi vinna starfshóps um heildarsýn fyrir Kópavogsdalinn og var sá starfshópur skipaður 28. september 2023 og mun hann skila af sér innan skamms. Telur félagið því einnig að betur hefði farið á því að bíða með frekari breytingar í Kópavogsdal þar til heildarsýn liggur fyrir.

Verði þessi tillaga samþykkt óskar Breiðablik eftir því sérstaklega verði gætt að því að breytingarnar skerði ekki framtíðar möguleika félagsins til að sinna stækkandi bæjarfélagi. Þá óskar félagið þess einnig að hugað verði sérstaklega vel að öryggi iðkenda Breiðabliks og annarra gangandi vegfarenda. Miðað við núverandi teikningar sem lagðar hafa verið fram munu iðkendur Breiðabliks, sem eru margir mjög ungir, þurfa að þvera innkeyrslu að Tennishöllinni og bílastæði hennar á leið sinni milli Smárans og Smárahvammsvallar. Búningsklefar og önnur aðstaða fyrir iðkendur er í Smáranum/Kópavogsvelli en einungis æfingar fara fram á Smárahvammsvelli og því þarf að vera gott aðgengi milli þessara svæða.

f.h. aðalstjórnar Breiðabliks

Ásgeir Baldurs
Formaður

Viðauki: Ítarlegri rökstuðningur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

VIÐAUKI

Umsókn 23091454 Dalsmári 13. Breytt deiliskipulags var tekin fyrir í skipulagsráði Kópavogsbæjar 18. september 2023 þar sem afgreiðsla nefndarinnar var með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst.

Lögð er fram gögn og meðan annars kynningar uppdráttur sem er ódagsettur.

Í kynningar uppdrætti kemur fram lýsing á tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Um lóðarmörk er settur fram eftirfarandi lýsing:

Breyting felst í viðbyggingu við núverandi tennishöll um 1.800.0m² sem verður felld inn í landið og byggð á bílastæði núverandi lóðar að mestu leyti en óskað er eftir stækkun lóðar til austurs sem nemur um 10 metrum frá núverandi lóðamörkum:

- Lóð stækkar um 660m². Tillaga af viðbyggingu nær um rúmlega 7m út fyrir núverandi lóðamörk til austurs.
- Fyrirhuguð viðbygging inniheldur sex padelvelli, ganga og geymslu. Viðbygging er með sama gólfkóta og núverandi tennishöll og verður landið fellt að viðbyggingu bæði sunnan og austan megin við hús til að aðlaga húsið sem best að núverandi aðstæðum. Hugað er að því að viðbygging betrumbæti ásýnd svæðisins.
- Yfirbragð viðbyggingar er létt með stórum glerplötum í takt við útlit á ásýnd núverandi padelvalla. Uppbygging á þaki viðbyggingar er hugsað fyrir mögulegt leiksvæði. Tvær flóttaleiðir eru af þaki húss, önnur við aðalinngang með ramp upp á þak og svo stigi norðanmegin viðbyggingar.

Á kynningar uppdrætti eru sýndar eftirfarandi myndir af gildandi deiliskipulagi, tillögu að breyttu deiliskipulagi og tillaga að breyttu deiliskipulagi með loftmynd.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

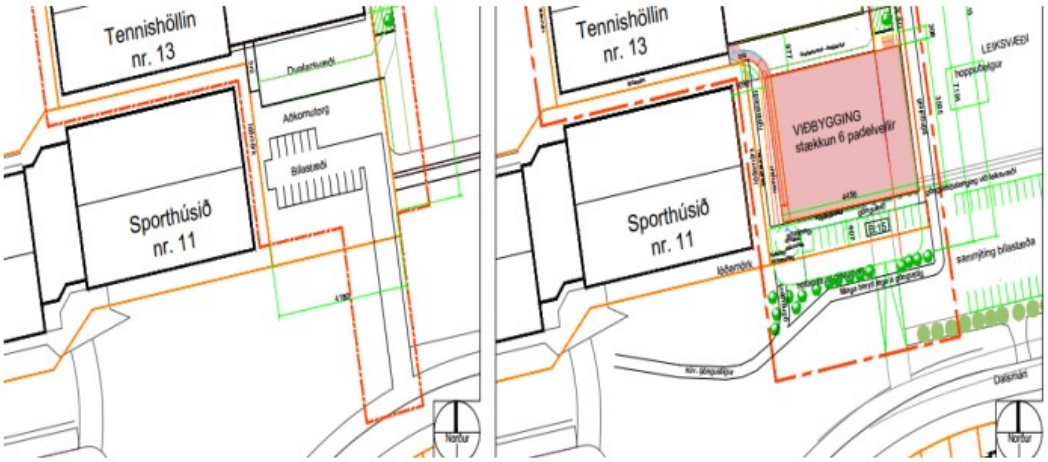
Vísað er til þess að gildandi deiliskipulag sé samþykkt í bæjarstjórn 22.maí 1990, með síðari breytingum samþykkt í bæjarstjórn 13.12.2005 Tennishöll við Dalsmára og stækkun tennishallar samþykkt 29.06.2016.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is



Eins og kemur fram á myndunum hér að ofan eru lóðarmörk tennishallar við Sporthúsið ekki bein lína líkt og sett er fram í umsókn 23091454 Dalsmári 13. Stækkun Tennishallar. Breytt deiliskipulag var tekið fyrir í skipulagsráði Kópavogsbæjar 18. september 2023, sjá hér að neðan.

Tillagan er því ekki sett fram með réttum lóðarmörkum í samræmi við gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn 22. maí 1990, með síðari breytingum og deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 13.12.2005 Tennishöll við Dalsmára og stækkun tennishallar samþykkt 29.06.2016.

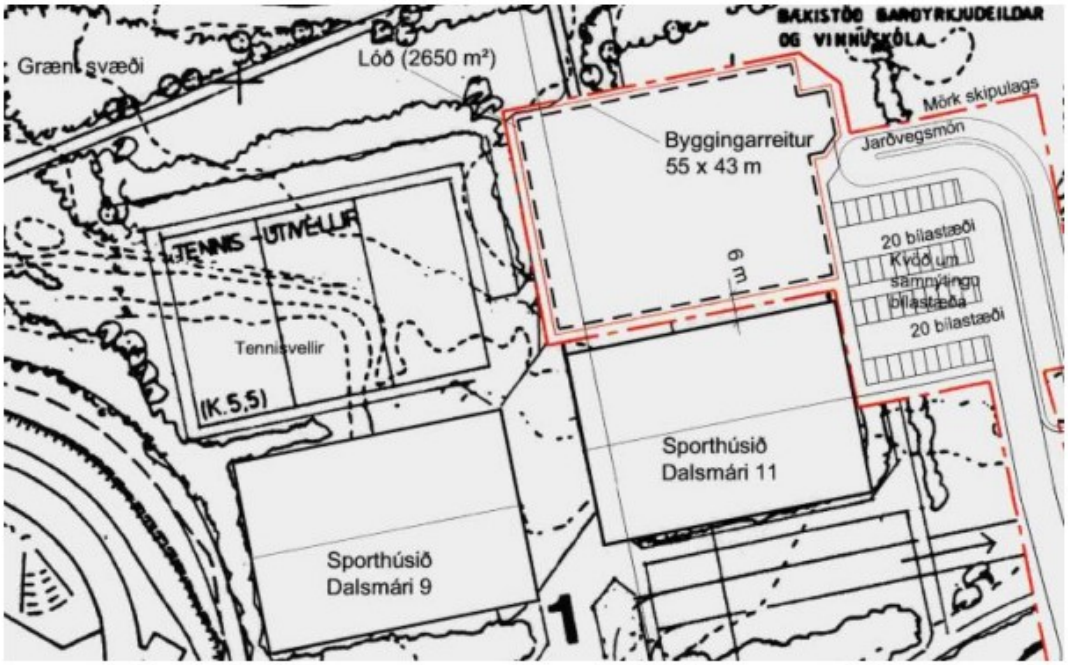
Athugasemdir við kynningaruppdrátt - KÓPAVOGSDALUR - Tennishöll við Dalsmára 13:

- Lýsing feril máls og tillaga að breytingu er ekki í samræmi við kynningaruppdrátt.
- Tillaga að stækkun lóðar í lýsingu á feril máls felur ekki í sér stækkun lóðar til suðurs.
- Kynningaruppdráttur sem tilgreinir tillögu að breytingu sýnir stækkun lóðar til suðurs sem er ekki tekin fram í feril máls og tillögu að breytingu í texta.
- Kynningaruppdráttur sýnir ekki rétt gögn þegar er verið að sýna núverandi lóðarmörk gildandi deiliskipulags fyrir svæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Við nánari skoðun sést að lóðarmörk til suðurs eru eftirfarandi á samþykktum deiliskipulagstillögum fyrir svæðið. Gildandi deiliskipulag er hér myndin til hægri fyrir neðan. Þar eru lóðarmörk sett inn með appelsínugulri línu, þar sést að lína tekur stefnu til norðurs við lóðarmörk Sporthússins að bílastæðasvæði fyrir Tennishöllina og er í línu við skipulagssvæði, rauð brotalína.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 5

Til: Skipulagsdeildar Kopavogsbæjar

Efni: Umsögn um stækkun tennis-aðstöðu Tennisfélags Kopavogs

Góðan daginn,

Ég, undirrituð, skrifa þetta bréf fyrir hönd Tennisfélags Kópavogs (TFK).

Áhugi Íslendinga á tennis, og þá sérstaklega þeirra sem búa á höfuðborgarsvæðinu, hefur aukist gríðarlega á undanförnum árum og í dag er staðan þannig að meðlimir geta þurft að bíða vikum saman eftir því að bóka tíma sem hentar. Þessi mikli áhugi er vitnisburður um harða vinnu og helgun allra sem koma að málum Tennishallarinnar. Vegna þessa góða árangurs er svo komið að núverandi aðstaða okkar er ekki lengur nægjanleg til að mæta vaxandi eftirspurn.

Lausnin á þessu er til staðar og felst í því að stækka núverandi aðstöðu okkar, sérstaklega með því að bæta við fleiri padel völlum og síðar vonandi fleiri tennisvöllum. Þessi stækkun mun ekki aðeins mæta núverandi eftirspurn, heldur einnig stuðla að frekari vexti í tennis og padel meðal barna & unglinga, og stuðla þannig að langtíma heilbrigði og samkeppnishæfni þessara íþrótta á Íslandi. Hér má nefna að það eru fáar skemmtiíþróttir eins og tennis og padel sem geta fylgt fólki sem áhugamál langt fram eftir aldri og miklu lengur en flestar aðrar íþróttir sem eru í boði. Aðeins þarf að finna einn eða örfáa mótspilara, lítil hætta er á meiðslum og hægt er að spila þetta hvarvetna á ferðalögum.

Rekstur tennisklúbba er áskorun og við teljum að stækkunin muni til lengri tíma styrkja fjárhagslegan grundvöll fyrir allri starfsemi spaðaíþrótta í Kópavogsdalnum. Þetta mun gera okkur kleift að ekki aðeins viðhalda núverandi starfsemi heldur einnig að styðja enn frekar við barna og unglingastarf félagsins. Nú þegar eru hafnar unglingaæfingar í padel tennis innan merkis TFK og við búumst við að þær muni festa sig í sessi og eflast enn frekar með tilkomu fleiri valla. Það er vitað að margir táningar hætta í boltaíþróttum og mikilvægt að í boði séu aðrir valmöguleikar svo þessir táningar haldi íþróttaiðkun áfram.

Von okkar er að stækkun þessi passi við sýn sveitarfélagsins um að gera Kópavog að miðstöð spaðaíþrótta á Íslandi. Með því að styðja við þetta verkefni, er sveitarfélagið ekki aðeins að fjárfesta í íþróttinni, heldur einnig í heilsu og vellíðan allra þeirra sem spila þessa íþrótt í dag og allra þeirra sem hafa verið að bætast við, og munu bætast við í framtíðinni. Þá má nefna að Kópavogsdalurinn mun festa sig enn frekar í sessi sem

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

glæsilegasta íþrótta aðstaða landsins þar sem fjölbreyttum íþróttum er gert hátt undir höfði. Útlit er allt til fyrirmyndar og með því að nýta bílastæðið undir völlinn tryggjum við að svo verði áfram.

Við hjá Tennisfélagi Kópavogs styðjum heilshugar umsókn Tennishallarinnar um byggingarleyfi til að stækka tennis- og padel-aðstöðu okkar. Þetta verkefni er meira en uppbygging innviða; það er fjárfesting í framtíð íþróttarinnar og samfélagsins okkar.

Við hlökkum til jákvæðrar umfjöllunar um þessa tillögu og erum spennt að leggja okkar af mörkum til áframhaldandi vaxtar og árangurs tennis í Kópavogi.

Með vinsemd og virðingu

Rut Steinsen
Formaður Tennisfélag Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fylgiskjal 6

Kópavogi 5. janúar 2024

Kópavogsbær
B.t. Karlottu Helgadóttur ritara skipulagsdeildar
og
Auðar Dagnýjar Kristinsdóttur skipulagsstjóra

Varðar : Stækkun Tennishallar / breytt deiliskipulag lóðarinnar nr. 13 við Dalsmára.

Undirritaður, f.h. eigenda hússins að Dalsmára 9-11 vill koma eftirfarandi á framfæri við bæjaryfirvöld í Kópavogi.

Forráðamenn Sportvangs ehf. gera athugasemdir við bréf, dags 17. nóvember 2023, sem Kópavogsbær sendi út til kynningar á fyrirhugaðri stækkun Tennishallarinnar.
Umrætt bréf var stílað á Sporthúsið, sem er **ekki** eigandi fasteignarinnar að Dalsmára 9-11.

Skráður eigandi hússins að Dalsmára 9-11 allt frá 1998 er ;
Sportvangur ehf. kt. 530198-2279.

Ljóst er að forráðamenn Sportvangs höfðu ekki vitneskju um fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar að Dalsmára 13 fyrr en fyrir nokkrum dögum, enda var kynningarbréfið sent á Sporthúsið sem EKKI er skráður eigandi Dalsmára 9-11.

Í ljósi þessa, vilja forráðamenn Sportvangs ehf. óska eftir að frestur til athugasemda, sem skv. bréfinu er til 8. janúar 2024, verði framlengdur um 4 vikur eða til mánudagsins 5. febrúar 2024.

Jafnframt óska forráðamenn Sportvangs ehf. eftir fundi með fulltrúum Kópavogsbæjar til þess að fá tækifæri til að koma sínum sjónarmiðum á framfæri.

Þá er vísað í meðfylgjandi upplýsingar úr fasteignaskrá sem sýnir hverjir séu skráðir eigendur að Dalsmára 9-11 og Dalsmára 13.

05. janúar 2024

F. h. Sportvangs ehf.
Ari Pétursson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026