Kópavogsbær

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og breyting á deiliskipulagi.

Dalvegur 1

Skipulags- og matslýsing

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfissvið
Skipulagsdeild
17. september 2026
Málsnr. One.: 26043172

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 3
2. Forsendur 3
2.1. Forsaga 3
2.2. Forsendur og markmið 4
2.3. Skipulagssvæðið og staðhættir 4
2.4. Tengsl við áætlanir 5
3. Breyting á aðalskipulagi 6
4. Breyting á deiliskipulagi 8
5. Umhverfisáhrif 9
6. Kynning og samráð 10
6.1. Kynning lýsingar 10
6.2. Fyrirkomulag samráðs 10
6.3. Tímaáætlun 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

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 Kópavogsdals, samþykkt 22. maí 1990 m.s.br., og deiliskipulagi Dalvegar milli Smáratorgs og gróðrarstöðvar, samþykkt 21. janúar 1991 m.s.br.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi tekur til Dalvegar 1, þar sem endurvinnslustöð Sorpu hefur verið starfrækt frá árinu 1991. Nú liggur fyrir hugmynd að uppbyggingu á lóðinni sem var niðurstaða valferlis sem fór fram haustið 2025. Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Dalveg 1 er gerð til að skapa skipulagslegar forsendur fyrir frekari útfærslu þeirrar uppbyggingarhugmyndar sem valin var til þróunar fyrir svæðið

Markmið skipulagsvinnunnar er að móta heildstæða uppbyggingu verslunar og þjónustu sem fellur að markmiðum heildarsýnar fyrir Kópavogsdal, styrkir tengsl svæðisins við dalinn og stuðlar að auknu mannlífi, útivist og aðdráttarafli svæðisins. Jafnframt er markmiðið að bæta ásýnd og nýtingu lóðarinnar og skapa vandaðan og aðgengilegan áfangastað sem styður við sérstöðu Kópavogsdals sem útivistar- og dvalarsvæðis.

Skipulags- og matslýsing þessi lýsir forsendum, markmiðum, viðfangsefnum, umhverfisþáttum, samráði og fyrirkomulagi skipulagsvinnunnar.

2. Forsendur

2.1. Forsaga

Þann 23. maí 2024 skilaði þverpólitískur starfshópur heildarsýn fyrir Kópavogsdal dags. 12. apríl 2024, til bæjarráðs Kópavogs.[1] Í heildarsýninni var lögð áhersla á þrjá meginþætti Kópavogsdals; náttúruna, útivistar- og afþreyingarsvæði og íþróttasvæði. Þar var brottflutningur Sorpu af Dalveg 1 til umræðu og hvernig lóðin ætti að vera nýtt til frambúðar. Á grunni heildarsýnarinnar var skipulagsfulltrúa falið að móta tillögur um næstu skref í skipulagsvinnu við Kópavogsdal. Á bæjarráðsfundi Kópavogsbæjar 23. janúar 2025 voru tillögur skipulagsfulltrúa lagðar fram og samþykktar. Þar var lagt til að skipulagsvinnan fyrir Kópavogsdal yrði í þremur áföngum:

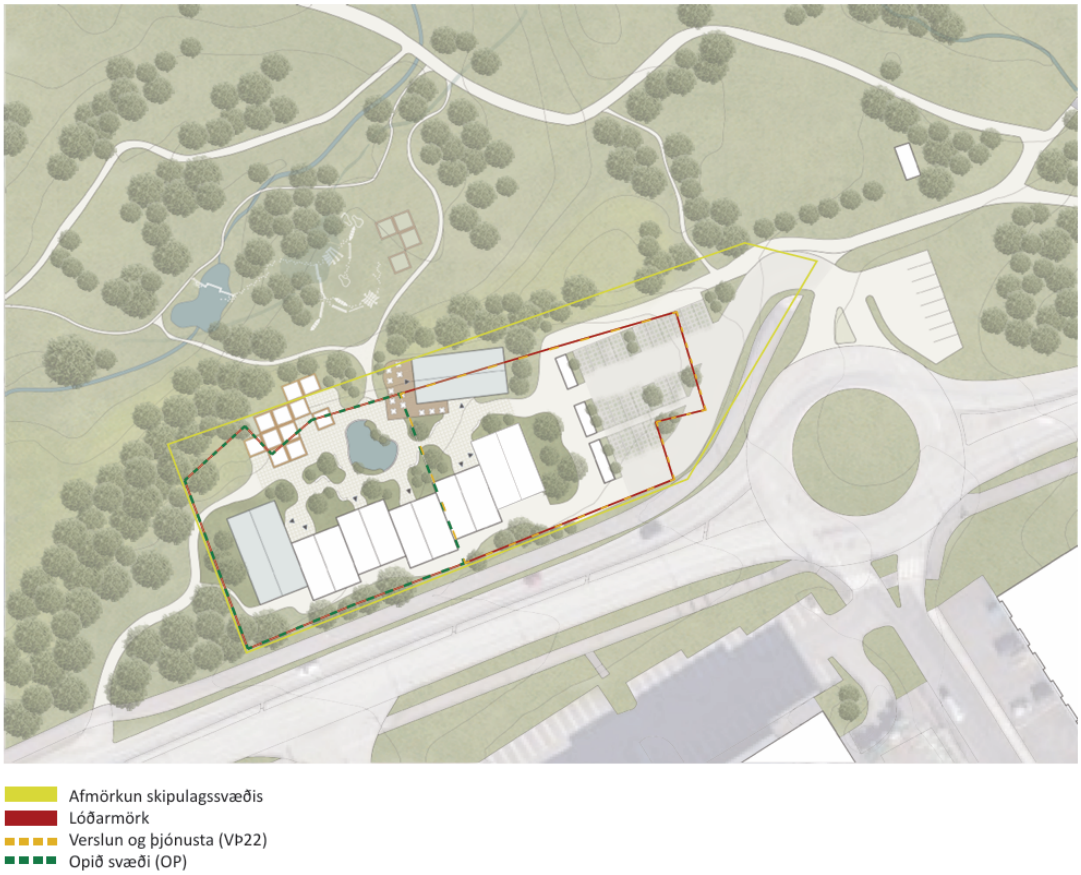
1. Dalvegur 1. Óskað eftir samstarfsaðilum til að taka þátt í samstarfsverkefni um nýtingu lóðarinnar.
2. Efling íþróttasvæðisins. Haldin verði samkeppni um aukna nýtingu á íþróttasvæðinu í samræmi við tillögur starfshópsins um heildarsýn fyrir Kópavogsdal.
3. Endurskoðun á gildandi deiliskipulagi fyrir Kópavogsdal frá 1990.

Þann 27. febrúar 2025 var samþykkt á fundi bæjarráðs að auglýsa eftir áhugasömum aðilum um þróun og nýtingu lóðarinnar nr. 1 við Dalveg. Í auglýsingunni stóð m.a. að óskað væri eftir fjölnotahúsi með fjölbreyttum nýtingarmöguleikum sem tengdu vel við náttúruna og útivistina í dalnum. Þá var opnað á að það kæmi ekki í veg fyrir val á tillögu þó að bygging og nýting fyrir viðkomandi starfsemi færi út fyrir gildandi afmörkun VÞ-22.

[1] Heildarsýn Kópavogsdals: Framtíðarsýn Kópavogsdals - Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Auglýst var eftir áhugasömum aðilum um þróun og nýtingu lóðarinnar við Dalveg 1 árið 2025. Níu tillögur bárust og að loknu valferli var tillaga Klasa þróunarfélags og Tendra arkitekta valin til frekari þróunar.[2] Í mars 2026 undirrituðu Klasi og bæjarstjóri Kópavogs lóðarvilyrði til tveggja ára.



Mynd 1 sýnir vinningstillögu Klasa og Tendra arkitekta. Sýnd eru núverandi lóðamörk og landnotkunarreitur. Deiliskipulagstillagan mun taka mið af þessari útfærslu en getur þó tekið breytingum.

2.2. Forsendur og markmið

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi fyrir Dalveg 1 er gerð til að skapa þar forsendur fyrir uppbyggingu vandaðrar verslunar- og þjónustu með góð tengsl við Kópavogsdal.

Helstu markmið verkefnisins eru að:

- Útfæra þá hugmynd að uppbyggingu sem valin var til frekari þróunar fyrir Dalveg 1.
- Skilgreina landnotkun, byggingarreiti og skipulagsskilmála fyrir fyrirhugaða verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Endurskoða afmörkun landnotkunarsvæðisins VÞ-22 og eftir atvikum skilmála fyrir svæðið.
- Styrkja tengsl skipulagssvæðisins við Kópavogsdal og stígakerfi dalsins.
- Móta byggð sem fellur vel að yfirbragði og staðháttum Kópavogsdals og auka þannig gæði svæðisins.
- Móta vönduð almenningsrými og dvalarsvæði sem styðja við útivist og mannlíf í Kópavogsdal.

[2] Tillaga Klasa að Dalvegi 1 hlutskörpust - Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

2.3. Skipulagssvæðið og staðhættir

Dalvegur 1 er í austurhluta Kópavogsdals sunnan megin við Kópavogslæk. Frá 1991 hefur endurvinnslustöð Sorpu verið starfrækt á lóðinni . Yfirborð svæðisins er malbikað, eitt hús er á lóðinni 42 m^2 að stærð, tveir uppkeyrslurampar og lausir endurvinnslugámar. Svæðið er vel tengt Dalvegi með hringtorgi. Skipulagssvæðið afmarkast af Kópavogsdal í norðri, eignarlandi í Fífuhvammslandi í vestri og Dalvegi í suðri og austri. Stærð svæðis er um 4.500 m^2.



Mynd 2 sýnir Dalveg 1. Lóðarmörk eru sýnd með hvítu. Afmörkun VÞ-22 með gulu. Rauð brotalína sýnir fyrirhugað skipulagssvæði.

2.4. Tengsl við áætlanir

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er m.a. sett fram stefna um skipulag í þéttbýli þar sem settar er fram áherslur ríkisins varðandi skipulagi þéttbýlisstaða. Fyrirhuguð skipulagsgerð er til þess fallinn að stuðla að markmiðum landsskipulagsstefnu er varðar endurskipulagningu vannýttra svæða og eflinu nærsamfélags (B.2.8) en einnig með áherslu um að skipulag byggðar miði að því að draga úr loftslagsáhrifum samgangna með því að leggja áherslu á virka ferðamáta og almenningssamgöngur (B.2.9) Við skipulagsgerðina verður jafnframt tekið mið að af örðum áherslum stefnunnar og má þar helst nefna að horft verður til þess að yfirbragð byggðar skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi (B.7).

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Verkefnið er í samræmi við leiðarljós 5 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þar sem lagt er upp með að styrkja nærumhverfið í anda 20-mínútna hverfisins. Svæðið er vel tengt núverandi umferðarkerfi og er innan áhrifasvæðis samgöngu- og þróunaráss svæðisskipulagsins og innan svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins. Lögð verður áhersla á aðgengi þeirra sem koma gangandi eða hjólandi í gegnum Kópavogsdalinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Til stendur að gera breytingu á landnotkun fyrir svæði við Dalveg 1. Þar er um að ræða opið svæði í austurhluta Kópavogsdals (OP-2.22) og verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg 1 (VÞ-22). Breytingin er að mestu leyti í samræmi við gildandi aðalskipulagsáætlun en þó þarf að breyta afmörkun svæðisins og setja nánari stefnu um notkun svæðisins. Verkefnið er í samræmi við gildandi aðalskipulag að því leyti að gert er ráð fyrir að SORPA víki af svæðinu og í staðinn verði lóðin nýtt fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi.

Verkefnið styður við markmið aðalskipulags um uppbyggingu þjónustu í svæðiskjarna við Smárann. Markmið aðalskipulags um öruggt aðgengi að opnum svæðum, aðgengi að þjónustu fyrir öll verði tryggð í samræmi við heimsmarkmið 11.7 og markmið um að opin svæði bjóði upp á umhverfisleg gæði.

Staða deiliskipulagsáætlana

Í gildi er deiliskipulag Kópavogsdals samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 1990 m.s.br.[3] og deiliskipulag Dalvegar milli Smáratorgs og gróðrarstöðvar samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 21. janúar 1991 m.s.br. 28. maí 2013[4] en með þeirri breytingu var skipulagsmörkunum breytt og lóðin við Dalveg 1 var tekin úr deiliskipulagi Kópavogsdals og varð hluti af deiliskipulagi Dalvegar 2-16, dags. 28. maí 2013. Engir skilmálar voru settir fyrir lóðina nr. 1 við Dalveg. Aðeins er fjallað um aðkomu og fyrirkomulag umferðar við svæðið. Þá eru ekki settir skilmálar fyrir lóðina í deiliskipulagi Kópavogsdals.

Heildarsýn fyrir Kópavogsdal

Fyrirhuguð skipulagsvinna er í samræmi við heildarsýn fyrir Kópavogsdal. Þar er sett fram stefna fyrir framtíð Dalvegar 1. Í heildarsýninni (bls. 4) er fjallað um Dalveg 1 og kemur m.a. fram að svæðið verði austurinngangurinn í Kópavogsdalinn og því sé mikilvægt að standa vel að skipulagi og hönnun svæðisins. Heildarsýnin leggur áherslu á verslunar- og þjónusturými með veitingarekstur á lóðinni sem tengir vel við náttúruna og útivistina í dalnum.

3. Breyting á aðalskipulagi

Til stendur að gera breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar verslunar og þjónustu á Dalvegi 1, sbr. umfjöllun í kafla 2.

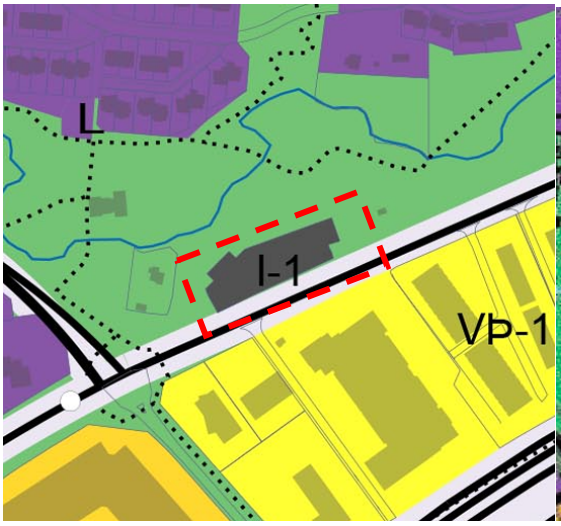
Lagt er upp með að afmörkun VÞ-22 verði breytt þannig að svæðið rúmi fyrirhugaða uppbyggingu. VÞ-22 er í dag 0,2 ha, eða um 2.000 m^2, sjá mynd 3. Til stendur að stækka svæði VÞ-22 um allt að 2.500 m^2 og að svæðið verði allt að 4.500 m^2 eftir breytingu. Nákvæm stærð og afmörkun svæðisins verður þó ákveðin við gerð skipulagstillögu.

Svæðið sem er til skoðunar er að mestu raskað svæði. Um er að ræða svæði sem hefur verið nýtt fyrir endurvinnslustöð SORPU og hefur stór hluti svæðisins þegar verið malbikaður, sjá mynd 5. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 var lóðin í heild skilgreind sem iðnaðarsvæði. Með nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 breyttist landnotkun á svæðinu og varð vestari hluti lóðarinnar við Dalveg 1 að opnu svæði svo lóðin myndi tengjast fremur ásýnd og yfirbragði Kópavogsdalsins.

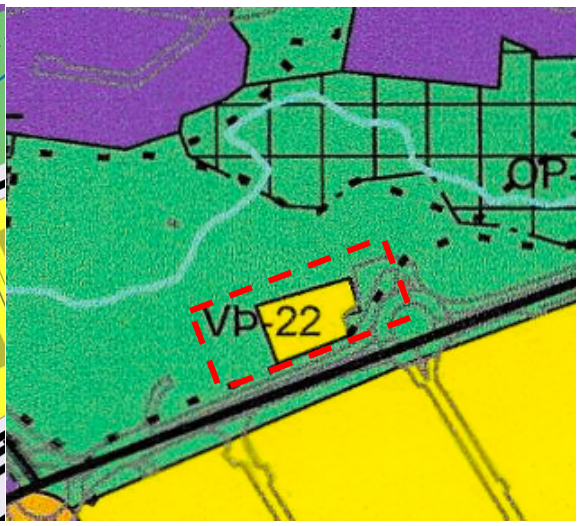
[3] Deiliskipulag Kópavogsdals samþykkt í maí 1990.
[4] Deiliskipulag Dalvegar 2-16 samþykkt í maí 2013.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

Sem fyrr verður áhersla lögð á að tengja svæðið við Kópavogsdal. Breyting á afmörkun VÞ-22 er ætlað að skapa forsendur fyrir uppbyggingu sem fellur að markmiðum aðalskipulags og styður við nýtingu og þróun dalsins.



Mynd 3. Úr eldra Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.



Mynd 4. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 gildir eftirfarandi um verslunar- og þjónustusvæði VÞ-22 og opið svæði OP-2.22:

Nr.	**Heiti svæðis**	**Lýsing**
VÞ-22	Dalvegur 1, nýtt VÞ-svæði þegar Sorpa fer	Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir að Sorpa fari af svæðinu. Núverandi lóð er breytt annars vegar í verslunar- og þjónustusvæði, VÞ-22, og hins vegar verður vestari hluti lóðarinnar opið svæði sem tengist Kópavogsdal, skráð OP-10 í greinargerðinni. Stærð VÞ-22: 0,2 ha.
OP-2.22	Kópavogsdalur, austur	Svæðið afmarkast af Digranesvegi til vesturs, Dalvegi til suðurs og Lækjarhjalla til austurs. Á svæðinu eru leiksvæði, frisbígolfvöllur, göngustígar, húsnæði Hjálparsveitar skáta í Kópavogi við Digranesveg 89, æfingatæki, árstíðabundinn fótboltavöllur, trjálundir með lerkitrjám, gróðurþekja, grassvæði og tjarnsvæði. Innan svæðisins er hverfisvernd, HV-27. Stærð: 15,96 ha.

Gert er ráð fyrir að breyta afmörkun VÞ-22 og OP-2.22 og eftir atvikum uppfæra þá stefnu sem um svæðin gildir, í samræmi við markmið skipulagsbreytingarinnar og fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026



Mynd 5 sýnir loftmynd af svæðinu. Þar sést að lóðin er að mestu malbikuð og hefur verið raskað.

4. Breyting á deiliskipulagi

Eins og fyrr segir er Dalvegur 1 innan deiliskipulags Dalvegar. Þó er hluti þess svæðis sem er til skoðunar innan deiliskipulags Kópavogsdals. Lagt er upp með að Dalvegur 1 verði hluti af deiliskipulagi Kópavogsdals og að gerð verði breyting á deiliskipulagi Dalvegar þannig að svæðið falli út. Hins vegar hefur ekki verið tekin endanleg ákvörðun og verður fyrirkomulag og afmörkun deiliskipulagsáætlana ákvörðuð við gerð breytingatillagna.

Deiliskipulagsvinnan felst í því að móta framtíðarskipulag lóðarinnar við Dalveg nr. 1. Helstu markmið verkefnisins verða eftirfarandi:

- Skilgreina byggingarreiti og setja fram skilmála um byggingarmagn, hæðir húsa og nýtingarhlutfall lóðar.
- Tryggja góð tengsl svæðisins við bæði Kópavogsdal og Dalveg.
- Tengja skipulagssvæðið við stígakerfi um Kópavogsdal.
- Móta gróðursæl, sólrík og skjólgóð almenningsrými sem skapa forsendur fyrir vandað mannlífsrými.
- Móta dvalarsvæði sem styðja við útivist og mannlíf í Kópavogsdal.

Lagt er upp með að byggingarreitir verði á suðurhluta lóðarinnar upp við Dalveg og myndi því ákveðið skjól og hljóðvörn frá Dalveginum. Það stuðlar að því að uppbygging skapi jafnvægi milli tveggja ólíkra svæða, þ.e. verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg og opið svæði í Kópavogsdal.

Áhersla er á að hefja eftirfarandi greiningar samhliða skipulagsvinnunni, listinn er þó ekki tæmandi og gögnum verður aflað eins og þurfa þykir í skipulagsferlinu:

- Vindgreining
- Skuggavarp húsa
- Sólarstundir
- Greining á rennslisleiðum og vatnasviði sem grunnur að hönnun blágrænna ofanvatnslausna
- Hávaðagreining
- Samgöngumat

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

5. Umhverfisáhrif

Lagt verður mat á umhverfisáhrif aðal- og deiliskipulagsbreytinga í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmiðið umhverfismats er að meta áhrif skipulagstillagna 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 breytingu á deiliskipulagi.

Umhverfisþættir sem nú eru skilgreindir í umhverfisskýrslu aðalskipulags eru eftirfarandi:

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 verður 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.

Við gerð deiliskipulagstillögunnar verður sérstaklega horft til áhrifa á umferð og samgöngur, Kópavogsdal og náttúrufar svæðisins, samfélag og gæði byggðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11.2026

6. Kynning og samráð

6.1. Kynning lýsingar

Skipulags- og matslýsing og skipulagstillögur verða kynntar á vefsíðu Kópavogsbæjar undir „Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu“. Skipulags- og matslýsing og skipulagstillögur verða settar inn á skipulagsgátt og umsagnaraðilar munu fá umsagnarbeiðni í gegnum skipulagsgáttina.

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

6.2. Fyrirkomulag samráðs

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS)
- Betri samgöngur
- Strætó bs./Almenningssamgöngur höfuðborgarsvæðisins ohf.
- Veitur ohf.
- Míla
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnafjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnaress
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfis- og orkustofnun
- Veðurstofa Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Skátafélagið Kópar
- Grænni byggð
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Vinnuskóli Kópavogs

Lagt er upp með að samráð við íbúa í grennd og hagaðila við Dalveg verði með hefðbundnum hætti. Gert er ráð fyrir að haldinn verði opinn kynningarfundur þegar skipulagstillögurnar verða kynntar á vinnslustigi.

Fyrirkomulag samráðs getur tekið breytingum eftir því sem verkefninu vindur fram og mun sveitarfélagið bregðast við þeim viðfangsefnum sem koma upp í skipulagsferlinu með viðeigandi samráðsaðferðum.

6.3. Tímaáætlun

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

Sep. – okt. 2026	Skipulags- og matslýsing samþykkt af bæjarstjórn og kynnt í kjölfarið.
Mar. 2027	Vinnslutillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi kynnt.
Jún. – ágú. 2027	Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi auglýstar samhliða.
Okt. – nóv. 2027	Gert er ráð fyrir að breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi taki gildi.

Gert er ráð fyrir að breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi taki gildi haustið 2027, að því gefnu að málsmeðferð gangi samkvæmt áætlun og ekki komi fram athugasemdir sem kalli á verulegar breytingar á tillögunum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 17.11 2026