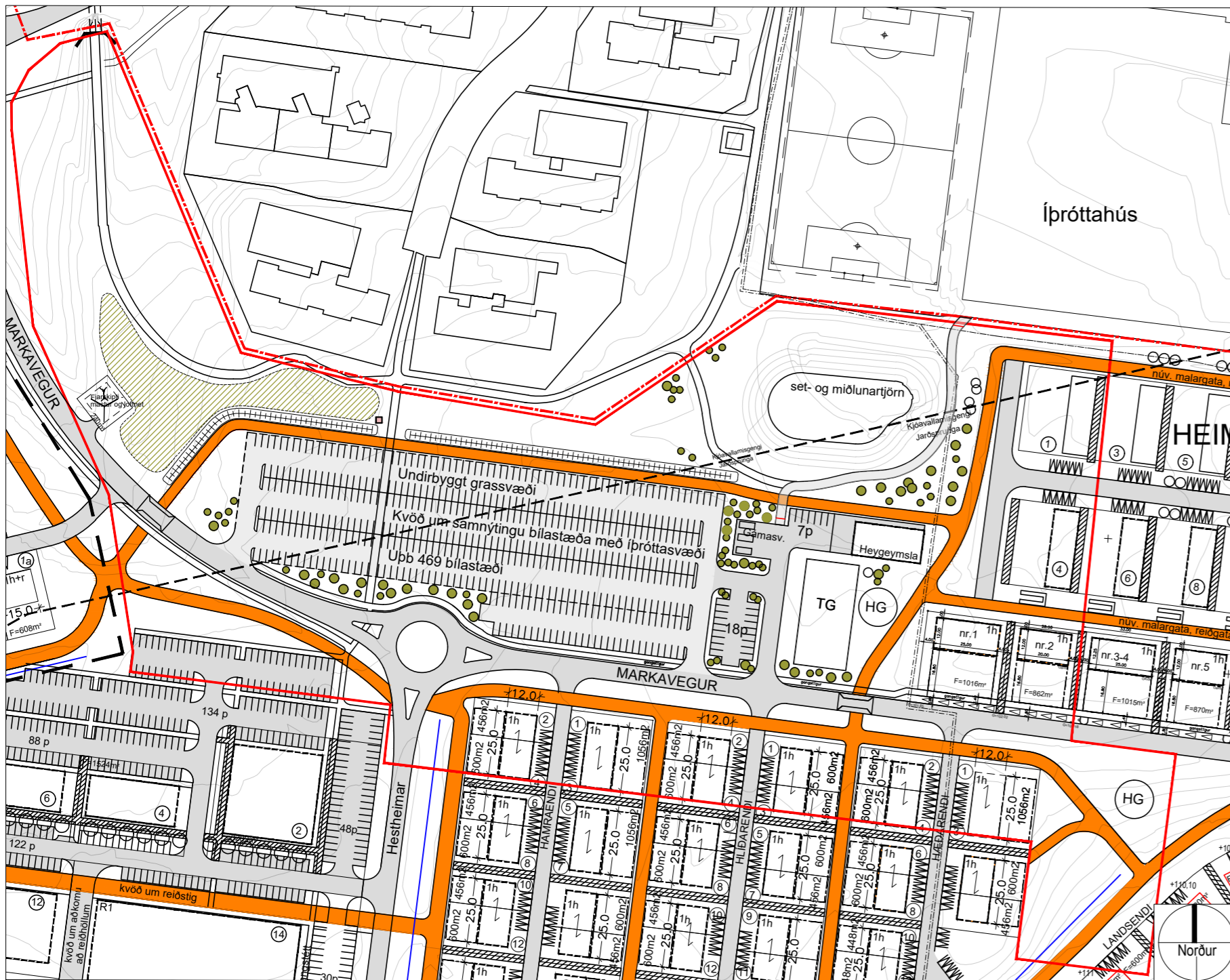


Hluti úr samþykktu deiliskipulagi, Kópavogur- Garðabær, Kjóavellir m.s.br í mkv. 1:2000. Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júní 2008 og bæjarráði Garðabæjar 8. júlí 2008. Ofar til norðurs er sýndur húsagrunnur, lóðir, stiga- og gatnakerfi Tröllakórs til skýringar.



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

# 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:** Vísáð 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 og 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 matjurtu og aðstoða til þess aukin eftir þörfum. ÍÞ-8 er 20 ha. að stærð. Skilgreining landnotkunar: Hestamannafélagið Sprettur hefur aðsetur á Kjóavöllum og Heimsenda. Auk hesthúsa og aðstöðu fyrir hestamenn er á svæðinu keppnishöll, úttekpnissvellir, 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 göngustigar með lýsingu en þeir eru að hluta til fýrrum reiðstigar sem tengdu saman hesthúsahefvi við Heimsenda og Gláheimasvæðið við Reykjanesbraut, sem var hesthúsahefvi þegar deiliskipulag Hörðuvalla / Tröllakór var samþykkt þann 14. september 2004 msb. Bráðabirgðafirangangur 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 201715) er eftirfarandi texti um svæðið á bls. 61: Leiksvæði eru ekki sýnd sérstaklega á deiliskipulagsupprætti 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 athafnasvæði hestamannafélagsins Sprettis. Endurskoða þarf stígakkerfi á svæðinu. Með tilkomu nýs Arnarnesvegjar hefur fyrri aðstoða skólagaróa 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. Færnarlegur vinnuskur mun aðeins vera hafður að sumarlagi við fyrirhugaða skólagaróa. Áætlað svæði fyrir skólagaróa 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 færast nær fyrirhugðum bílastæðum og meðfram henni á hluta til kemur mön sem skermir reiðleiðina frá opna svæðinu. Reiðleiðin sem liggur frá undirgöngnum undir Vatnsendaveg og að Tröllakór verður að göngustíg sem heldur áfram um opna svæðið eins og núverandi göngustigar eru um svæðið. Stígur sem nær frá bílastæðum að suðurlhuta Íþróttahússins Kórsins verður aðgangsstýrður og hægt að aka á til að tryggja gott aðgengi stærri bíla að hleðsludrym mannvirkisins þegar stórir viðburðir eru haldnir. Að öðru leyti er lokað fyrir almenna umferð um stígginn. Að Undirgöng undir Markaveg verða tekin út og upphækkuð gatnabreyting 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 upphækkari gatnabreytingu verður sett inn austar á svæði breytinga sem tengir Heimsendasvæðið við svæðið sunnan Markavegar. Lóð fyrir fjarskiptamastur minnkar, fer úr 493 m<sup>2</sup> í 240 m<sup>2</sup> vegna breytinga á tækibúnaði sem krefst minni og annarskonar aðstöðu en sá eldri. Einnig er fallið 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 uppbyggingsvæðinu í Vatnsendahlíð og Vatnsendahlíð. Háspenna liggur einnig um svæðið sem sér brunnsvæði í Vatnsendakirkjum fyrir rafmagni. Fyrirkomulag annarra bílastæða, gámasvæðis, reiðleiða, tanninga- og hringgerðis innan svæði breytinga breytist lítillega. Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu helst óbreyttur í u.þ.b 494 stæðum. Samntíð bílastæði skulu vera með undirbyggðu grassvæði en nánar skal útfæra bílastæði og fjölda þeirra við hönnun. Samhlíða þessari breytingu breytast skipulagsmörk deiliskipulags Hörðuvalla- Tröllakórs til samræmis og aðlagst að gildandi deiliskipulagi Kjóavalla. Set- og miðlunartjörn helst óbreytt frá því sem nú er. Dreftistöð er bætt við upprátt eins og núverandi staða er á opna svæðinu OP-5.10.

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

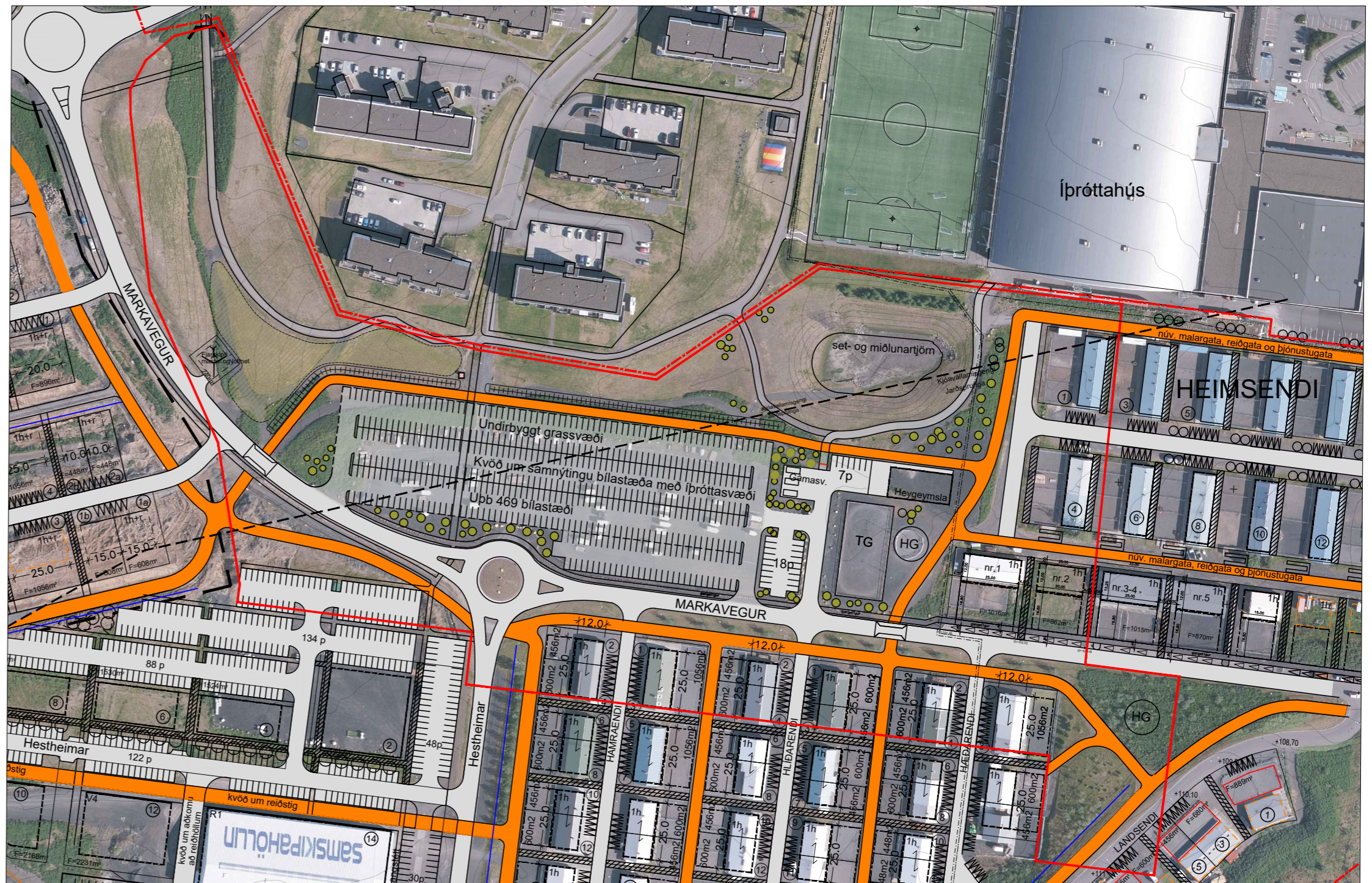


Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021 Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

### Skýringar

- Sveitarfélagsmörk
- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk breytinga
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Lagnir
- Akvegur
- Aðgangsstýrður stígur, hægt að aka á en lokaður fyrir almenna bílaumferð
- Undirbyggð grassvæði/ samnýtanleg bílastæði
- Fyrirhugaðir skólagarar/ garðlönd
- Hringgerði
- Tannmagerði
- Flatarmál lóða
- Reiðleið 4-6m breið
- Göngustígur
- Þekktar sprungur
- Upphækkun og/ eða þrening
- Kvöld um trjágróður
- Síma- og fjarskiptamastur
- Manir, um 2 metrar að hæð
- Kaldavatslögn
- Háspennustrengur
- Dreftistöð

Kópavogi, dags.  
Auður D. Kristinsdóttir  
skipulagsfulltrúi  
Garðabæ, dags.  
Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri



Skýringarmynd: Loftmynd af svæði breytinga mkv. 1:2000