Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur

Greinagerð

Málsmeðferð samkvæmt 3. mgr. 30. gr. og

1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 8

Skipulagsstofnun
Mótt.: 23 sep. 2021
Málnr.
2019120 05

Tillaga 11. ágúst 2020

m.á.b. 16. desember 2020

Skipulags- og byggingardeild

Umhverfissviðs

mál nr. 2002203

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Tillaga að deiliskipulagi sama svæðis, Fannborgarreits og Traðarreits-vesturs, er auglýst um leið og aðalskipulagsbreyting þessi með vísan til 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010.

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs bæjarstjórn 25. MAÍ 2021 og í bæjarráði Kópavogs 6. MAÍ 2021

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann 24. 09 20 21

SKIPULAGSSTOFNUN

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Efnisyfirlit

1 Inngangur 1

1.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Traðarreits-vestur og deiliskipulag 1

2 Núgildandi stefna, afmörkun svæðis 1

2.1 Afmörkun svæðis 1

2.2 Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (fyrir breytingu) 2

2.2.1 Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur, gildandi aðalskipulag - fyrir breytingu 2

2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir 4

2.2.3 Landnotkun gildandi aðalskipulags – fyrir breytingu 5

2.2.4 Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 5

2.2.5 Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi 6

3 Tengsl við aðrar áætlanir 7

3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040 7

3.2 Stefnumótun og áherslur Kópavogsbæjar 11

3.3 Aðalskipulag annarra sveitarfélaga 11

3.4 Heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 11

3.5 Deiliskipulagstillaga Fannborgarreits og Traðarreits-vestur 19

4 Breytingar 20

4.1 Forsendur og markmið breytingar 20

4.2 Þéttingarsvæði – forsendur og lýsing 21

4.2.1 Þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar 21

4.3 Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting 22

4.3.1 Lýsing og meginmarkmið breytingar 22

4.3.2 Skipulagsákvæði 23

4.3.3 Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu 27

4.3.4 Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur 30

5 Umhverfisáhrif – útdráttur 31

5.1 Samræmi við stefnu svæðisskipulags „Höfuðborgarsvæðið-2040" um byggðaþróun 38

5.2 Valkostagreining byggðar 38

5.3 Umhverfisáhrifamat 56

6 Samráð og kynning, skipulagsferli 62

7 Tímaferill, áfangar 63

8 Tilvísanir /Heimildir 71

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Myndaskrá

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis. 2
Mynd 2. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Digranesi og miðbæ. 3
Mynd 3. Reitaskipting, sjá einnig greinargerð gildandi aðalskipulags, kafla 7. Rammahluti aðalskipulags, 7.3 Digranes, bls. 95. 3
Mynd 4. Úr þéttbýlisuppdrætti gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014. 5
Mynd 5. Úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi, kafla „2. Byggð", greinargerð aðalskipulags, bls. 30. 5
Mynd 6. Tafla, yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 5
Mynd 7. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til 2024, greinargerð Aðalskipulags Kópavogs, kafli „2. Byggð", bls. 31. 6
Mynd 8. Úr breytingu á „Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040" (svsk staðfest 29.06.2015). Myndin sýnir kjarna, vaxtarmörk og samgöngu og þróunarása. Breyting staðfest 25.05.2018 þar sem samgöngu og þróunarásum var bætt við. 10
Mynd 9. Afmörkun heildrænar endurskoðunar á skipulagi miðbæjarsvæðis Hamraborgar. 12
Mynd 10. Markmið heildræns skipulags fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar. 13
Mynd 11. Samgönguásar hágæða almenningssamgangna um svæðið og meginleiðir á svæðinu. 13
Mynd 12. Menningarstofnanir, skólar, menntaskóli og leikskólar eru á og við jaðar svæðisins. 14
Mynd 13. Mannlífsás liggur um svæðið og tengir saman aðliggjandi byggð með áherslu á vistvænar samgöngur. 14
Mynd 14. Mannlífsás liggur um mörg svæði mismunandi notkunar og stuðlar að breyttum ferðavenjum. 15
Mynd 15. Fyrirmyndir um göngu- og hjólaása. 15
Mynd 16. Svæði í rauðum lit eru núverandi bílastæðasvæði á miðbæjarsvæðinu 16
Mynd 17. Bílar og bílastæði eru ríkjandi á yfirborðssvæðum miðbæjarsvæðisins. 16
Mynd 18. Möguleikar á bílakjöllurum fyrir miðbæjarsvæðið 17
Mynd 19. Yfirborðsvæði miðbæjarsvæðisins breytt úr bílastæðasvæðum í almenningssvæði. 17
Mynd 20. Möguleg uppbygging heildræns skipulags miðbæjarsvæðis Hamraborgar. 18
Mynd 21. Reitaskipting og möguleg uppbygging heildræns skipulags miðbæjarsvæðis Hamraborgar. 18
Mynd 22. Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, mynd af tillögu og afmörkun svæðis, B1 og B4 samkvæmt hverfiskorti aðalskipulags bls. 95 í greinargerð. 21
Mynd 23. Tillaga að breytingu 27
Mynd 24. Áhrifasvæði svæðisnýtingarhlutfalls tengistöðvar hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, 300, 400 og 600 metrar. 29
Mynd 25. Markmið um byggingarheimildir umhverfis stoppistöðvar Borgarlínu (Heimild: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040) 29
Mynd 26. Reitaskipting á svæðinu og frekari skipting á svæða á reit B1 í B1-1, B1-2 og B1-3. 30
Mynd 27. Skýringarmynd úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, grunnmynd. 30
Mynd 28. Göngufjarlægðir 400 metrar/ 5 mínútur 31
Mynd 29. Göngufjarlægðir 800 metrar/ 10 mínútur 32

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mynd 30. Nemendafjöldi í Kópavogsskóla 2000-2020. 33
Mynd 31. Nemendafjöldi í Kársnesskóla 2000-2020. 33
Mynd 32. Nemendafjöldi í Snælandsskóla 2000-2020. 34
Mynd 33. Nemendafjöldi í Álfhólsskóla 2000-2020. 34
Mynd 34. Dæmi um mögulega uppbyggingu við Kópavogsskóla. 36
Mynd 35. Kortlagning á núverandi leikskólum og fyrirhuguðum leikskólum í Kópavogi. 37
Mynd 36. Greining Project for Public Spaces á gæðaþáttum miðsvæða. 41

Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjölda íbúa. 35

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1 Inngangur

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1 sbr. hverfareit, nánar svæði B1-1) og Traðarreit - vestur (B4 sbr. hverfareit). Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs að Fannborg 8 til vesturs og við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi 5 til 7 (oddatölur) og við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) til til norðurs. Gert er ráð fyrir því að lóðarmörk muni breytast. Gildandi deiliskipulag fyrir reiti B1, B2 og B4 er ekki til staðar í dag. Í gildandi aðalskipulagi er Fannborgarreitur skilgreindur sem hluti af miðsvæði og Traðarreitur-vestur sem íbúðarsvæði. Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha og á því standa nú 14 íbúðarhús og 3 atvinnuhúsnæði sem byggðust upp fyrst í kringum 1960 og síðan á árunum 1973 til 1978. Í framlagði tillögu er gert ráð fyrir óbreyttri landnotkun en svæðið verði skilgreint sem þróunarsvæði ÞR-7, sem er hluti af stærra svæði í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 sem svæði ÞR-3, þar sem byggðar verði allt að 270 íbúðir á reit B1-1 og 280 íbúðir á reit B4, frá tveggja til átta hæða fjölbýlishúsum með kjallara og auk einni inndreginni hæð ásamt einu hærra húsi á Fannborgarreit allt að 12 hæðum. Gert er ráð fyrir 2000 m^2 í atvinnuhúsnæði á jarðhæðum á Fannborgarreit og 1000 m^2 atvinnuhúsnæðis á jarðhæð á Traðarreit-vestur. Atvinnustarfsemi verður á jarðhæðum Fannborgarreits og Traðarreits-vestur með aðkomu frá mannlífsás sem skapaður verður á svæðinu fyrir vistvænar samgöngur. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæðum Traðarreits-vestur sem snúa að Digranesvegi og að mannlífsásnum. Samkvæmt tillögunni er áætlað að nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar á Fannborgarreit verði 2,04 og 3,56 með kjallara. Áætlað er að nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar á Traðarreit-vestur verði 2,42 og 3,90 með kjallara. Í tillögunni er miðað við að hámarki 1 bílastæði fyrir hverja á íbúð á reit B1-1 og 1.25 á reit B4. Reitir B1 (nánar svæði B1-1, B1-3), B2 og B4 eru á Digranesi, sjá kafla 2.1 Afmörkun svæðis. Um er að ræða 8. breytingu frá staðfestingu aðalskipulagsins 24. febrúar 2014, sjö breytingar hafa verið staðfestar til þessa. Jafnframt er lögð fram tillaga að deiliskipulagi á sama svæði. Greinagerð uppfærð í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 26. ágúst 2021.

1.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Traðarreits-vestur og deiliskipulag

Breytingin felst í að heimila uppbyggingu á „**Fannborgarreit**" svæði B1-1 og „**Traðarreit-vestur**" reit B4 fyrir fjölbýlishús. Reitirnir eru merktir sem **B1 (svæði B1-1)** og **B4** á hverfiskorti á bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Fannborgarreitur er um 9000 m^2 að stærð og Traðarreitur-vestur um 9100 m^2. Á Fannborgarreit eru nú þrjú atvinnuhúsnæði, Fannborg 2, 4, og 6 og á Traðarreit-vestur eru nú 8 byggingar, með 13 íbúðum, en lagt er til að reitirnir verði skilgreindir sem þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar. Fjallað er um breytingar í kafla „4 Breytingar" en reitur B2 verður óbreyttur en aðliggjandi bílastæðasvæði við svæði B1-3 innan reits B1 við Fannborg 8 verður breytt í garðsvæði fyrir almenning með möguleika á millipalli fyrir bílastæði. Að öðru leiti er svæði B1-3 innan reits B1 óbreytt.

Tillaga að deiliskipulagi og tillaga að breytingu á aðalskipulagi reitanna eru auglýstar samtímis.

2 Núgildandi stefna, afmörkun svæðis

2.1 Afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur). Svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Gildandi deiliskipulag fyrir reit B1, B2 og B4 er ekki til staðar í dag. Sjá mynd 1. Gert er ráð fyrir því að lóðarmörk muni breytast.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fannborgarreitur afmarkast af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Svæðið, Fannborgarreitur, er hluti af miðsvæði, **M-1**, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 2, hér á eftir.

Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Traðarreitur-vestur, er hluti af íbúðarbyggð, **ÍB-2**, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 2 hér á eftir.

Reitirnir liggja við tvö samfélagsþjónustusvæði á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins, á milli;

- Kópavogsskóla, Digranesvegi 15, á svæði **S-31** að austan, 2ja hæða byggingar með mænisþaki,
- Menningarhúsin, Hamraborg, á svæði **C-1** á Kársnesi að vestan, 2ja hæða byggingar með hvolfþaki.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

2.2 Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (fyrir breytingu)

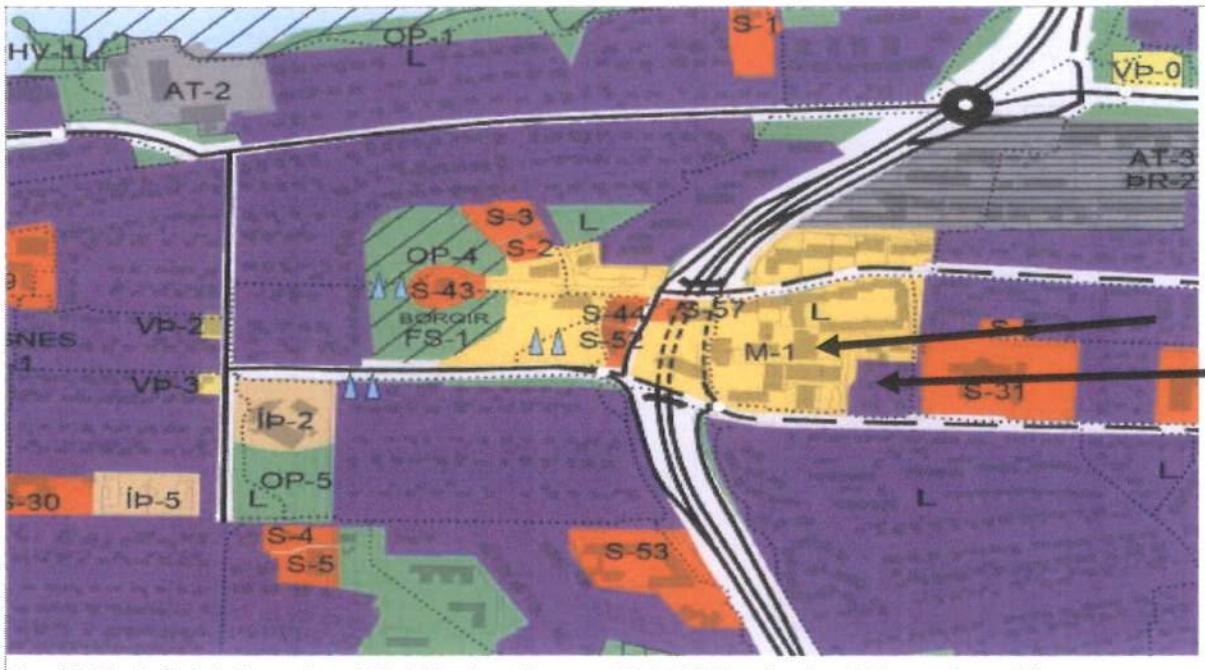
2.2.1 Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur, gildandi aðalskipulag - fyrir breytingu

Um byggð á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur gilda m.a. eftirfarandi ákvæði:

- Landnotkun á Fannborgarreit (B1, svæði B1-1) er miðsvæði, M-1, skv. skilgreiningu á þéttbýlisuppdrætti.
- Landnotkun á Traðarreit-vestur (B4) er íbúðarbyggð, ÍB-2, skv. skilgreiningu á þéttbýlisuppdrætti.
- Fannborgarreitur er skilgreindur innan reits B1 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014 og nánar sem svæði B1-1 á deiliskipulagsstigi.
- Traðarreitur-vestur er skilgreindur sem B4 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014 og nánar sem B4 á deiliskipulagsstigi.
- Meginmarkmið í kafla „2. Byggð" í greinargerð aðalskipulags, sjá kafla 2.2.2 hér á eftir.
- Rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem fram koma í greinargerð aðalskipulagsáætlunar m.a.:
  - í kafla „7. Rammahluti aðalskipulags", bls. 82, í greinargerð aðalskipulagsáætlunar.
  í kafla „7.3 Digranes", Tafla 7.2 Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi, bls. 95.
- Sjá einnig myndir í kafla „4 Breytingar – Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur".

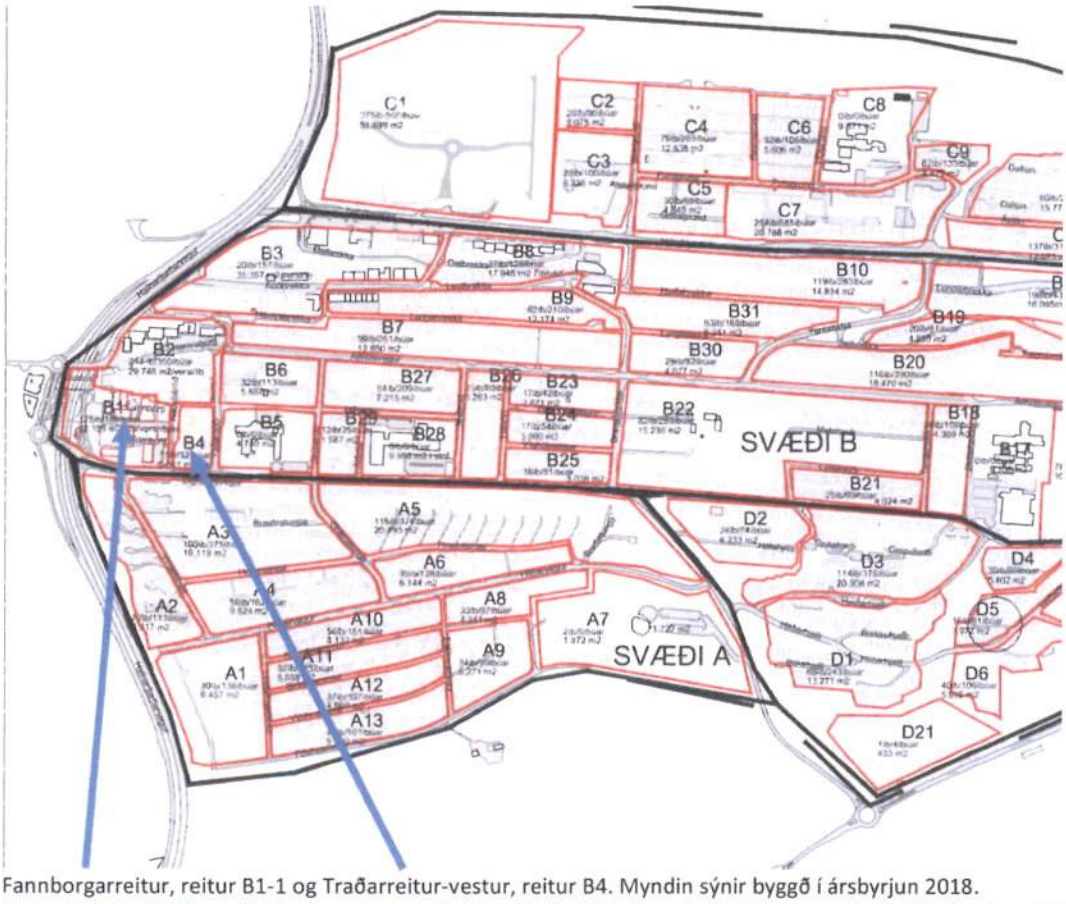
Sjá einnig myndir í kafla „4.2 Breytingar – Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur".

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 2. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Digranesi og miðbæ.

Tekið er fram að Kópavogsgöng hafa verið felld niður, frá Kringlumýrarbraut að Dalvegi.



Fannborgarreitur, reitur B1-1 og Traðarreitur-vestur, reitur B4. Myndin sýnir byggð í ársbyrjun 2018.

Mynd 3. Reitaskipting, sjá einnig greinargerð gildandi aðalskipulags, kafla 7. Rammahluti aðalskipulags, 7.3 Digranes, bls. 95.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla „2 Byggð" eru eftirfarandi markmið og leiðir:

Meginmarkmið

Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði af húsnæði, þjónustu og möguleikum til útivistar ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum fyrir fjölbreytta ferðamáta.

Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna.

Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

MARKMIÐ:

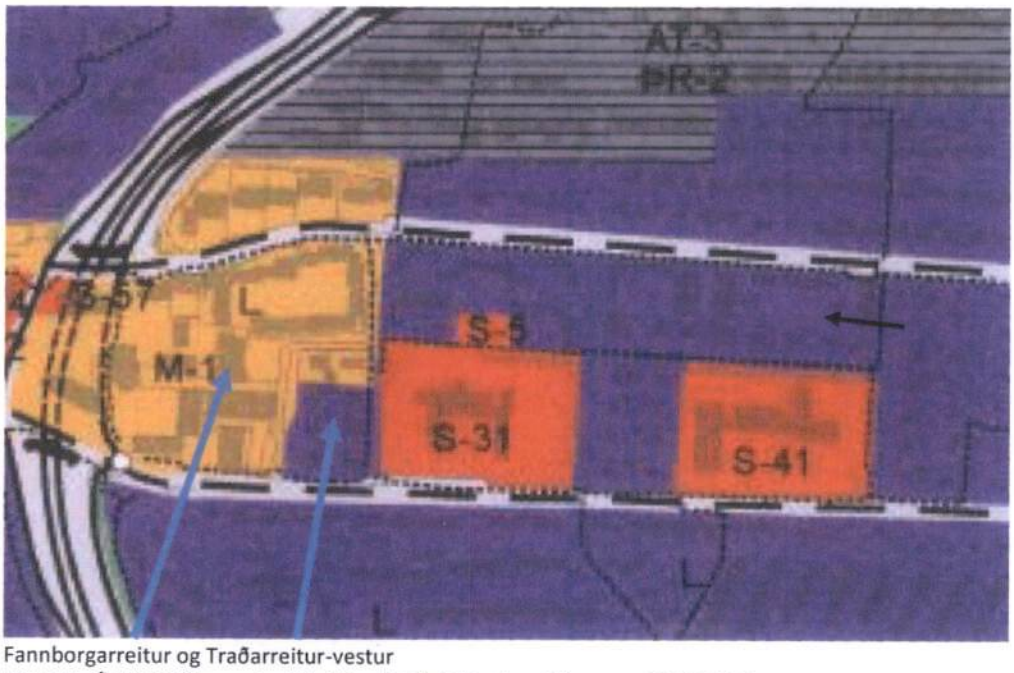
- Að hver bæjarhluti verði aðlaðandi, sérkenni hans njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.
- Að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis,- byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.
- Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.
- Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Í hverfisskipulagi eða deiliskipulagi skal kveða nánar um mögulegar takmarkanir fyrir slíka starfsemi.

LEIÐIR:

- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragð hverfisins.
- Í hverfisskipulagi fyrir Kársnes og Digranes skal m.a. leggja mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga.
- Í hverfisskipulagi skulu koma fram verklagsreglur um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur húsnæðismarkaðarins hverju sinni.
- Aðgengi að opnum svæðum og þjónustu verði tryggt.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði í auknum mæli lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin.
- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

2.2.3 Landnotkun gildandi aðalskipulags – fyrir breytingu



Athafnasvæði, AT-3
Þróunarsvæði, ÞR-2

M-1 Miðsvæði

Álfhólsvegur, tengibraut, 2 fl.

Miðsvæði, M-1

Íbúðarsvæði, ÍB-2

Samfélagsþjónusta, S-31, S-41

Digranesvegur, tengibraut, 2fl.

Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur

Mynd 4. Úr þéttbýlisuppdrætti gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014.

2.2.4 Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

ÍB-2	Digranes	Nokkuð fastmótuð byggð. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Gert ráð fyrir fjölgun íbúða á svæðinu á skipulagstímabilinu. Mögulegt er að farið verði í þéttingu byggðar út Auðbrekku. Lundarsvæðið verður klárað en þar á eftir að byggja um 300 íbúðir. Reiknað er með 160 íbúðum á norðurhluta svæðisins. Nánari umfjöllun um Digranes er í rammahluta aðalskipulags um Digranes, kafli 7.

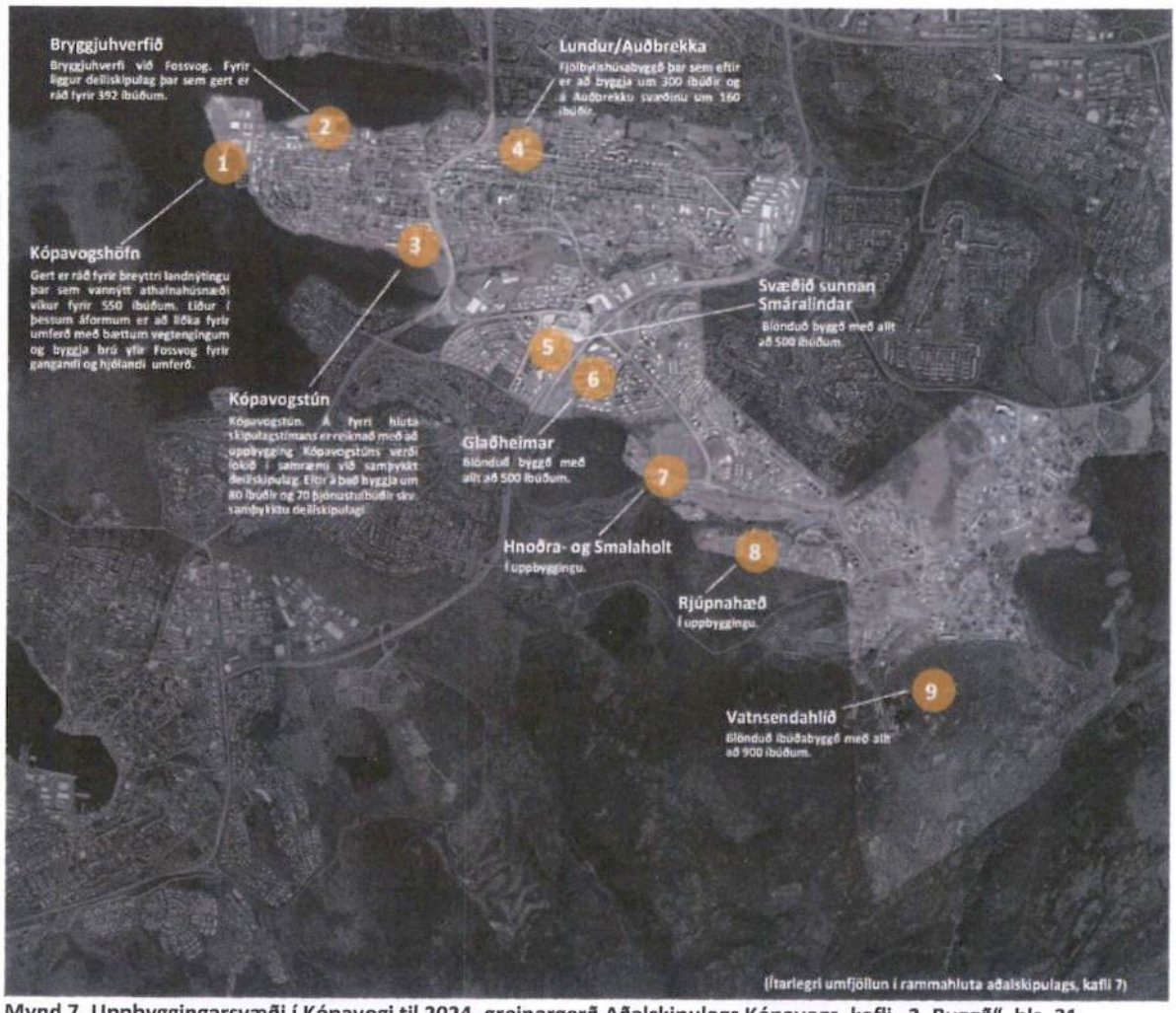
Mynd 5. Úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi, kafla „2. Byggð", greinargerð aðalskipulags, bls. 30.

Tafla 7.2. Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi.

Reitur	íbúar	íbúðir	íb/íbúð	m² íb	m²/íbúa	meðalst./íbúða	m² atvh	verslun/skrifst.	geymslur	sérh.h	m² samanl.
Samantekt fyrir núverandi byggð í ársbyrjun 2012 á Digranesi											
A-E	11.832	4.473	2,6	585.860	50	131	116.011	69.197	23.768	60.902	**855.735**
Samantekt fyrir núverandi byggð og samþykkta byggð í ársbyrjun 2012											
A-E	12.800	4.800	2,7	621.000	48	128	115.000	69.200	23.770	60.900	**889.870**
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024											
A-E	12.700	4.900	2,6	635.400	48	126	100.550	67.000	23.080	55.570	**881.600**

Mynd 6. Tafla, yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 7. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til 2024, greinargerð Aðalskipulags Kópavogs, kafli „2. Byggð", bls. 31.

2.2.5 Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi

Þegar staðfestar breytingar á Digranesi frá gildistöku aðalskipulagsins:

- Hverfi, Digranes:
  Þverbrekka 8, verslunar- og þjónustusvæði VÞ-7 breytt í íbúðarbyggð. Staðfest af Skipulagsstofnun 1.10.2015.
- Hverfi, Digranes:
  Furugrund 3, svæði fyrir verslun og þjónustu VÞ-5 verður íbúðarbyggð, allt að 12 íbúðir, gert er ráð fyrir blöndun byggðar, leyfð er verslun og þjónusta jarðhæð en íbúðir á efri hæðum.
  Staðfest af Skipulagsstofnun 12.04.2018.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag.

Fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina uppbyggingu í auknum mæli að miðkjarna og öðrum miðlægum svæðum sem eru samgöngumiðuð.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa höfuðborgarsvæðisins um a.m.k. 60.000 til ársins 2040 og verði þá um 275.000 íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem mun að öllum líkindum fela í sér aukningu á umferð. Til að bregðast við þessari þróun hefur verið farið í innleiðingu á uppbyggingu fyrir Borgarlínu og á samgöngumiðuðu skipulagi. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásum og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarás hennar og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða, sem gerir byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Skipulagsbreytingin er að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins en þar segir m.a. í aðgerð 2.2.1 „Lega samgöngu- og þróunaráss og uppbygging hans skal bundin í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þegar hún liggur fyrir með breytingu eða endurskoðun sbr. töflu 3. Sveitarfélögin innleiða jafnframt samgöngu- og þróunarás í aðalskipulagsáætlanir". Með þeirri breytingu er verið að leggja grunninn að því að sveitarfélögin nái fram markmiðum svæðisskipulagsins, m.a.:

- að hlutdeild almenningssamgangna í heildar ferðum vaxi í a.m.k. 12% og að hlutdeild göngu og hjólreiða verði a.m.k. 30% árið 2040 (markmið 2.2 og 2.3).
- tryggja hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins þannig að 66% íbúðabyggðar svæðisins verði á kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum árið 2040 (markmið 1.2).
- fjölga eftirsóknaverðum uppbyggingarsvæðum og styrkja alþjóðlega samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins (markmið 3.1).
- stíga markviss skref til að auka gæði nærumhverfisins sem mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins (markmið 5.1).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skipulagsbreytingin er í samræmi við markmið 1.2 í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem er segir. „Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása."

Skipulagstillagan styrkir almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta þannig að íbúar hafi raunhæft val milli ferðamáta og að fjölgun íbúa á svæðinu leiði ekki af sér hlutfallslega meiri aukningu í bílaumferð líkt og þróun hefur verið. Til þess að hágæða almenningssamgöngur verði skilvirkar er það forsenda Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 að íbúafjöldi við tengistöðvar hágæða almenningssamgangna sé mikill.

Innleiðing leggur því bæði grunn að uppbyggingu innviða fyrir almenningssamgöngur og skilgreiningu uppbyggingarsvæða innan sveitarfélaganna. Í töflu A eru þær aðgerðir, sem fyrir liggja í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og snerta innleiðingu og uppbyggingu samgöngumiðaðra þróunarsvæða, dregnar fram. Jafnfram kemur fram að samhliða verður sett fram tímasett stefna um uppbyggingu sveitarfélaganna á samgöngu- og þróunarásnum. Þeirri stefnu skal fylgja í þróunaráætlunum til að tryggja að tímasetning uppbyggingar byggðar og Borgarlínu fylgist að. Í samræmi við breytingar á svæðisskipulagi og innleiðingu og uppbyggingu á samgöngumiðuðum þéttingarsvæðum er áætlað að skipulagssvæðið byggist upp samhliða uppbyggingu á hágæða almenningssamgöngukerfis, Borgarlínu.

Skipulag á þróunarsvæðum Borgarlínu skal vera samgöngumiðað í þeim skilningi að lögð skal áhersla á að almenningssamgöngur séu í göngufæri við íbúa og byggðin sé þétt og blönduð til að gera fólki betur kleift að fara ferða sinna og sækja þjónustu fótgangandi eða á reiðhjóli. Huga þarf að því að tryggja góð tengsl milli svæða, innan þróunarsvæða og annarra svæða við þróunarsvæðin. Sérstaklega skal vanda til hönnunar biðstöðva með áherslu á þægilega aðkomu að þeim og aðlaðandi bæjarrými umhverfis stöðvarnar.

Á uppbyggingar og þróunarsvæðum Borgarlínu er gert ráð fyrir blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Auk íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir að áhersla sé lögð á uppbyggingu og að staðsetja verslun, þjónustu, stofnanir og opinbera þjónustu á þróunarsvæðum Borgarlínu. Skilgreind þróunarsvæði og afmörkuð svæði innan þeirra, svo sem götureitir, geta haft mismunandi áherslur hvað varðar samsetningu og hlutfall mismunandi landnotkunar sem taka mið af staðbundnum aðstæðum. Þó blöndun sé ákjósanleg skal stuðlað að því að hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði breytilegt til að koma í veg fyrir að þróunarsvæði Borgarlínu verði einsleit. Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði fjölbreytt húsnæði, hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform. Með því er átt við:

- Blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum.
- Blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða.
- Blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara.
- Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040).

Svæði sem teljast til þróunarsvæða Borgarlínu eru ólík hvað varðar nýtingarhlutfall, hæð húsa, ásýnd og fleiri þætti. Í aðalskipulagi sveitarfélaganna skal útfæra með nákvæmari hætti ákvæði um gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og sérkenni hvers svæðis. Við ákvörðun þessara ákvæða skal fylgja eftirfarandi markmiðum:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Byggð og umhverfi skal mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru. Útfærðar séu öruggar, greiðfærar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi (sbr. markmið 5.1, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040).

Mikilvægt er að þróun byggðar og almenningsrýma dragi úr neikvæðum veðuráhrifum og stuðli að góðu aðgengi að sólríkum og skjólsælum svæðum þar sem höfuðborgarsvæðið er á norðlægri breiddargráðu þar sem sól er lágt á lofti og sterkir vindar blása (sbr. leiðarljós 5 í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040). Huga skal að sérkennum svæða hvað varðar landslag, menningarminjar, lýðfræði og atvinnuvegi.

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um hámarks fjölda bílastæða og lágmarks fjölda reiðhjólastæða. Með það að markmiði að aðstæður fyrir hjólandi verði með besta móti og að ekki fari óæskilega mikið landsvæði undir geymslu bifreiða, sem kemur niður á hversu auðvelt er að ganga á milli staða.

Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis mikilvægar stöðvar í þéttasta hluta miðborgarinnar, landskjarnans, og við mikilvægar tengistöðvar á þróunarsvæðum s.s. Hamraborg (þriðja stærsta tengistöð á höfuðborgarsvæðinu). Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Ekki eru settir skilmálar um hámarks svæðisnýtingu innan þróunarsvæða Borgarlínu. Í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 er að finna mynd G sem sýnir leiðbeinandi viðmið um lágmarksnýtingu innan mismunandi kjarna og þróunarsvæða. Útfæra skal svæðisnýtingu þróunarsvæða nánar í aðalskipulagi.

Tillaga um Borgarlínu og þróunarás hennar er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á efnahag. Líklegt er að Borgarlína styðji við uppbyggingu og þróun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Umferðarspá sýnir að valkosturinn dregur úr heildarakstri og þar með álagi á stofnbrautakerfið, samanborið við þróun án Borgarlínu. Skilvirkni samgöngukerfisins eykst.

Borgarlína er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á umhverfisþáttinn athafnir daglegs lífs þar sem tilkoma hennar er líkleg til að stuðla að breyttum ferðavenjum og að 12% hlutdeild almenningssamgangna náist en þróun án Borgarlínu er ekki líkleg til að stuðla að því markmiði. Uppbygging farþegagrunns við hágæða almenningssamgöngur er því mikilvægur þáttur í uppbyggingu Borgarlínu.

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er metin líkleg til að draga úr umferðarhávaða. Hins vegar mun uppbygging aukast á svæðum nærri umferðarþungum götum þar sem hljóðvist er slæm og áhrifin því neikvæð á heilsu. Þétting meðfram umferðarþungum svæðum kallar á mótvægisaðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Án Borgarlínu er umferðarþróun líkleg til að stuðla að neikvæðum áhrifum á hljóðvist, þar sem heildarakstur verður meiri og umferð er meginuppspretta heilsuspillandi hávaða. Þá hefur hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína jákvæð áhrif á loftgæði og stuðlar að minni losun gróðurhúsaloftegunda en þróun án Borgarlínu, sem er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á loftgæði á svæðinu. Uppbygging á samgöngumiðuðu þéttingarsvæði á skipulagssvæðinu er því talin hafa jákvæð áhrif á loftgæði en huga þarf að mótvægisaðgerðum sökum hljóðvistar.

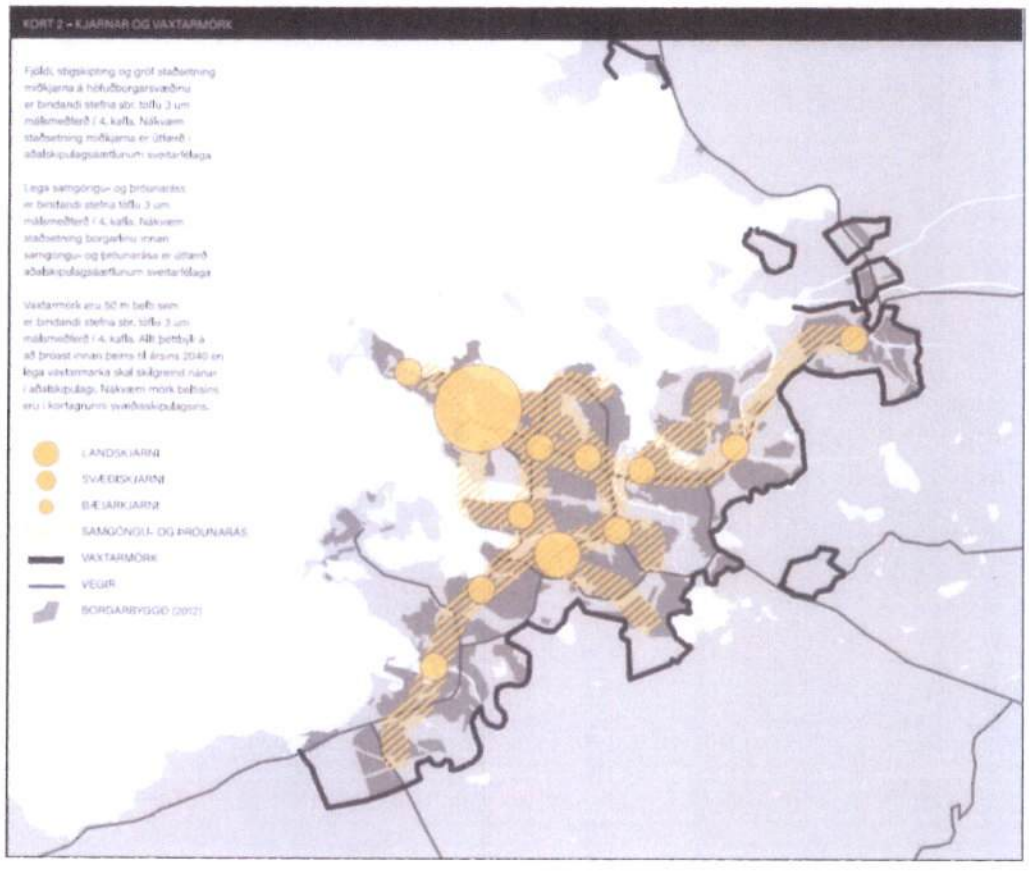
Innleiðing á samgöngumiðuðu þéttingarsvæði er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðis 2040 og umhverfisskýrslu hennar um þróun með Borgarlínu. Uppbygging án Borgarlínu og samgöngumiðaðs þéttingarsvæðis er í einhverjum tilfellum í ósamræmi við áætlanir, svo sem svæðisskipulagið.

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er líkleg til að styðja við markmið sem sett hafa verið í öðrum áætlunum stjórnvalda, en þróun án Borgarlínu er metin verulega neikvæð með tillit til annarra áætlana.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Unnið er að deiliskipulagi reita, Fannborgarreits - Traðarreits-vestur, samhliða breytingu á aðalskipulagi. Unnið er að útfærslu hágæðaalmenningssamgangna, Borgarlínu samkvæmt stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, breytingartillaga sem staðfest var 25.05.2018.

Þar er m.a. tekið fram að nákvæm staðsetning Borgarlínu innan samgöngu og þróunarása verði útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga. Endanlega lega Borgarlínu frá Hamraborg að Smáralind er í athugun (á Digranesvegi eða Fífuhvammsvegi). Sjá einnig mynd 8 hér á eftir.



Mynd 8. Úr breytingu á „Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040" (svsk staðfest 29.06.2015). Myndin sýnir kjarna, vaxtarmörk og samgöngu og þróunarása. Breyting staðfest 25.05.2018 þar sem samgöngu og þróunarásum var bætt við.

Vaxtarmörk eru 50 m belti sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Allt þéttbýli á að þróast inna þeirra til ársins 2040 en lega vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi.

Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu. Í bæjarkjarna skal vera fjölbreytt starfsemi, verslanir, afþreying og þjónustufyrirtæki sem þjónar sveitarfélaginu öllu eða hverfishluta þess.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Gönguvegalengd skal miðuð við 5 mínútna göngu (ca. 400 metra) að stoppistöð strætisvagna og 10 mínútna göngu (ca. 800 metra) að stoppistöð Borgarlínu. Miðað er við að bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarásum. Almenningssamgöngur skulu hafa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

forgang í gatnakerfi með sérreinum, forgang á gatnamótum, forgangsstýringum á umferðarljósum og góðu aðgengi að stofnvegakerfi innan bæjarkjarna.

Bæjarkjarni skal hafa mikinn þéttleika og bjóða upp á fjölbreytta gerð íbúðarhúsnæðis með fjölbreyttu eignarhaldi þar sem ávalt skal hluti íbúða vera á viðráðanlegu verði.

Í bæjarkjarna þurfa að vera hágæða innviði og umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja við mjög virka ferðamáta og eru hannaðar fyrir samgönguhjólreiðar.

Innan bæjarkjarnans skal vera gott aðgengi að almenningsgörðum, góðum almenningsrýmum og náttúruríkum svæðum. Umhverfi bæjarkjarnans skal vera skjólsælt, gleðja augað og hvetja til útiveru.

Setja skal fram kröfur um hámarksfjölda bílastæða og skulu aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningssamgangna í ferðum til og frá bæjarkjarna.

3.2 Stefnumótun og áherslur Kópavogsbæjar

Í skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismála 2015 kemur fram að fjölga þurfi íbúðarkostum og meðal annars er sérstök áhersla lögð á fyrstu íbúðarkaup og íbúðir til leigu með kauprétti. Þar kemur fram að verð á húsnæði ræðst fyrst og fremst af byggingarkostnaði, fjármagnskostnaði og aðgengi að lánsfé. Skortur á fjármagni og ónógar ráðstöfunartekjur eru helsta ástæða þess að fólk getur ekki fest kaup á fasteign, þ.e.a.s. þessir húsnæðiskostir eru einfaldlega of dýrir í dag.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði í stærðum íbúða á svæðinu. Til að koma á móts við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, skýrslu vinnuhóps um stöðu húsnæðismarkaðarins, fólksfjölgunar á höfuðborgarsvæðinu, fyrstu kaupendur og fjölga tækifærum fyrir ungt fólk að fjárfesta í íbúð skal boðið upp á íbúðir sem eru án bílastæðis með geymslu inn í íbúð á skipulagssvæðinu. Við það lækkar stofnkostnaður íbúðar þar sem ekki er greitt fyrir bílastæði í né geymslu í kjallara. Talið er að við það skapist tækifæri til að mæta ofangreindum atriðum ásamt því að stuða að breyttum ferðavenjum og notkun á sjálfbærum samgöngum.

3.3 Aðalskipulag annarra sveitarfélaga

Breyting í kafla 4 kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrannasveitarfélaga.

3.4 Heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

Unnið er að heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 og er nýtt skipulagstímabil áætlað 2019-2040. Í heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040 eru endurmetin eftirfarandi atriði:

- Að endurmeta talnagrunn fyrir hverfi Kópavogs svo sem áætlun um fjölda íbúða og íbúa. Samhliða þeirri vinnu eru áhrif breytingar skoðuð s.s. áhrif fjölgunar íbúða og íbúa á skóla- og þjónustustofnanir, umferð og fleira.
- Að miðbær Kópavogs í Hamraborg verði þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar m.a. íbúðir, verslun og þjónustu, skiptistöðu almenningsvagna (strætó) og hágæða almenningssamgangna (borgarlínu) auk miðbæjar- og menningarstarfsemi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

- Auk uppbyggingar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur eru áform um uppbyggingu í miðbæ Kópavogs (þar með talið á Traðarreit-vestur), Traðarreit-norður, Traðarreit-austur, Auðbrekkusvæðinu og endanleg uppbygging í Lundi. Samtals hugsanleg uppbygging 640 íbúðir fram til 2030.
- Að meta og taka afstöðu til legu hágæðaalmenningssamgangna/Borgarlínu frá miðbæ Kópavogs í Hamraborg í Smárann. Um er að ræða tvo valkosti annars vegar frá Hamraborg um Digranesveg og Dalveg í Smárann, hins vegar um Hafnarfjarðarveg og Fífuhvammsveg í Smárann.
- Í deiliskiplagsvinnu miðbæjar er m.a. verið að skoða samspil torga, stíga og útvistarsvæða og tengsl við nálæg svæði, þéttingu o.fl.
- Miðbær Kópavogs og Traðarreitur-vestur falla undir skilgreininguna „samgöngumiðuð þróunarsvæði" með vísan til skilgreininga í gildandi Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040.

Við heildarendurskoðun Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 er skipulag miðbæjarsvæðis Hamraborgar skoðað á heildstæðan hátt. Breytingar sem tilgreindar eru í kafla 4 eru hluti af heilstæðri uppbyggingu og þéttingu byggðar á miðsvæði Hamraborgar, innleiðingu á samgöngumiðuðu skipulagi og sjálfbærum lausnum. Markmið skipulagsbreytinganna er að vinna í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, síðari breytingar um hágæða almenningssamgöngur, stefnumótun og áherslur Kópavogsbæjar og að stuðla að mannlífi á svæðinu.



Mynd 9. Afmörkun heildrænar endurskoðunar á skipulagi miðbæjarsvæðis Hamraborgar.

Grunngildi heildræns skipulags er að huga að því að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjulegt umhverfi er í fyrirrúmi, innleiða samgöngumiðað skipulag, stuðla að þéttingu byggðar og styrkja aðdráttarafl og samkeppnisgrundvöll miðbæjarsvæðisins sem bæjarkjarna. Út frá þessum

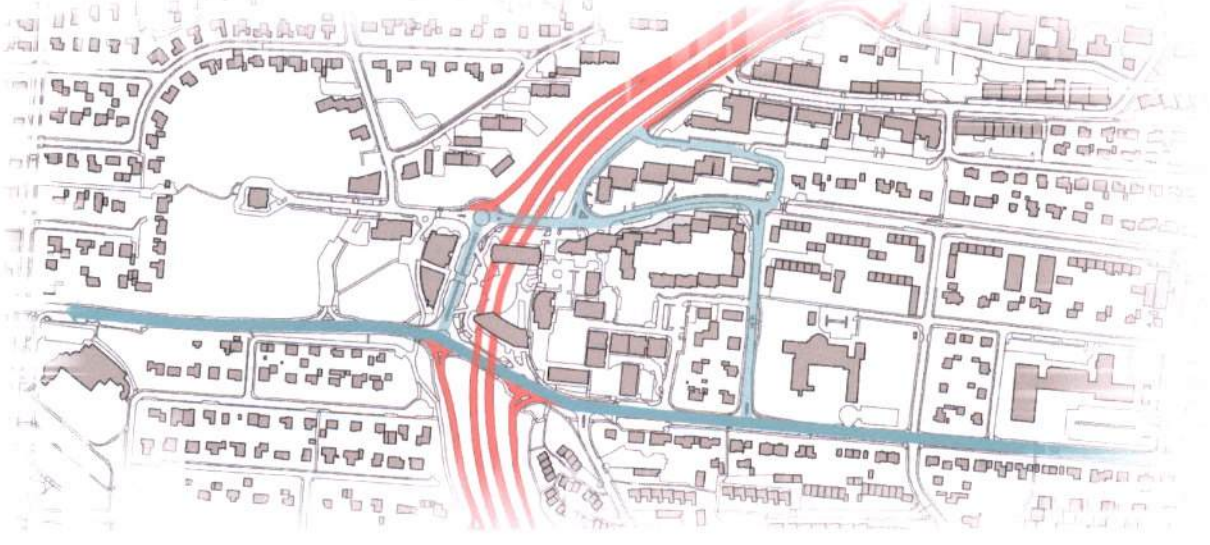
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

þáttum voru skilgreint fimm megin atriði, sjá mynd 10, sem innihalda þá þætti sem leitast er við að ná fram á svæðinu.



Mynd 10. Markmið heildræns skipulags fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar.

Gert er ráð fyrir að hágæða almenningssamgöngur gangi um svæðið í framtíðinni og að leiðarkerfi strætó bs. verði aðlagað að því að fæða farþega að leiðarkerfi hágæða almenningssamgangna. Svæðið liggur að stofnbraut og við þróunarás hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, sem liggur austur-vestur um svæðið og norður-suður um svæðið í framtíðinni, sjá mynd 11. Góðar tengingar eru frá svæðinu inn á tengigötur, Digranesveg og Álfhólsveg, og þaðan um Hamraborg og um rampa til og frá miðsvæðinu og að stofnbrautum. Göngu- og reiðhjólatengingar að tengistöð og inn að svæðinu verða efldar ásamt því að mannlífsás mun liggja að svæðinu. Að öðru leiti er ekki gert ráð fyrir breytingum á samgöngukerfi svæðisins.



Mynd 11. Samgönguásar hágæða almenningssamgangna um svæðið og meginleiðir á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Á svæðinu er stofnanir, skólar, leikskólar, samgöngumiðstöð, heilsugæsla, bankastarfsemi, menningarstofnanir Kópavogsæjar s.s. Salurinn, Gerðasafn og Náttúrufræðistofa ásamt fjölbreyttri verslun og þjónustu. Markmið skipulagsins er að efla sókn svæðisins sem bæjarkjarna og styrkja aðdráttarafl svæðisins. Í jaðri svæðisins og innan 10 mínútna áhrifasvæðis gangandi og hjólandi frá miðbæjarsvæðinu og tengistöðvar hágæða almenningssamgangna er Menntaskólinn í Kópavogi.



Mynd 12. Menningarstofnanir, skólar, menntaskóli og leikskólar eru á og við jaðar svæðisins.

Heildrænt skipulag svæðisins miðast við að skapa góðan gönguás sem tengir saman aðliggjandi byggð á svæðinu við miðsvæði hágæða almenningssamgangna og miðstöð verslunar og þjónustu. Það er gert með því að miða við 800 metra fjarlægð frá tengistöð hágæða almenningssamgangna eða 10 mínútna göngufjarlægð að og frá svæðinu í heildrænu skipulagi svæðisins og uppbyggingu innviða fyrir vistvænar samgöngur.

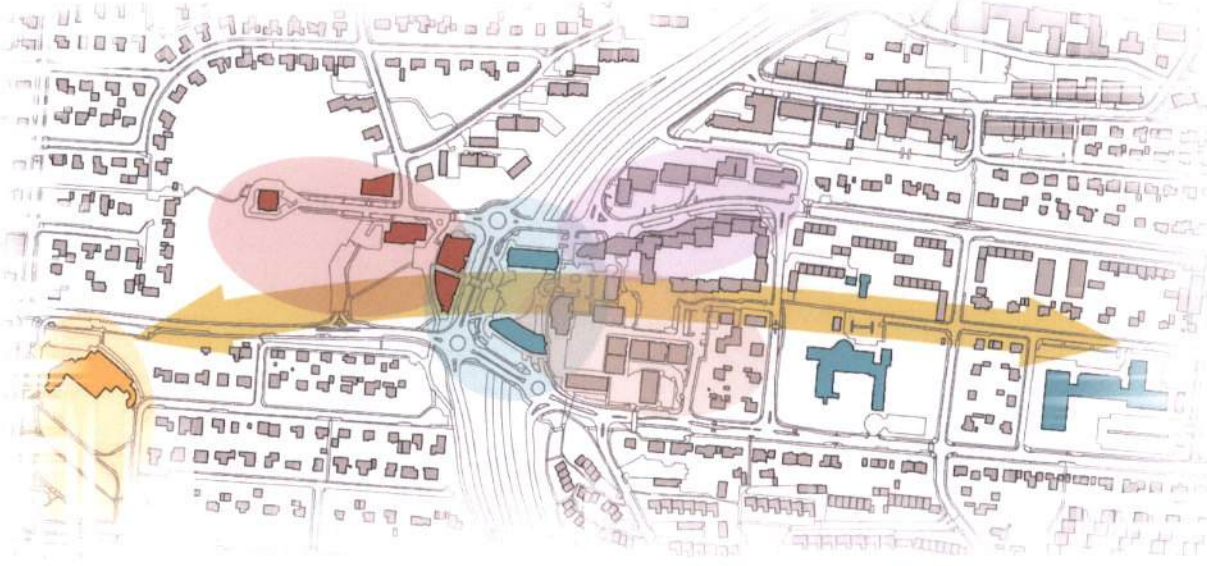
Mannlífsás er skilgreindur frá Menntaskólanum í Kópavogi að miðsvæðinu og frá miðsvæðinu að Sundlaug Kópavogs til að mynda heildræna göngu- og hjólatengingar um og að og frá svæðinu.



Mynd 13. Mannlífsás liggur um svæðið og tengir saman aðliggjandi byggð með áherslu á vistvænar samgöngur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mannlífsásinn liggur gegnum svæðið og tengir saman mörg mismunandi svæði notkunar inn á miðbæjarsvæðið. Mannlífsásinn liggur um menntaskólasvæði, grunnskólasvæði, leikskólasvæði, íbúasvæði, miðsvæði verslunar og þjónustu í Hamraborg, um menningarstofnanir miðbæjarsvæðis, Borgarholt (friðlýst svæði), Kópavogskirkju og safnaðarheimili, Sundlaug Kópavogs og leiksvæði á Rútstúni við Urðarbraut.



Mynd 14. Mannlífsás liggur um mörg svæði mismunandi notkunar og stuðlar að breyttum ferðavenjum.

Uppbygging mannlífsássins er til þess ætluð að stuðla að aukinni notkun á vistvænum ferðamáta og breyttum ferðavenjum innan svæðis og sem greiðfær leið fyrir gangandi og hjólandi til og frá tengistöð hágæða almenningssamgangna. Mannlífsásinn verður byggður upp til að mynda skjól og öryggistilfinningu fyrir gangandi og hjólandi. Að mannlífsásnum snýr verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Hugað verður að því að mynda sólrík svæði inn á milli á mannlífsásnum eftir að byggð hefur verið löguð og formuð til að ná fram skjólmyndun fyrst.



Mynd 15. Fyrirmyndir um göngu- og hjólaása.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

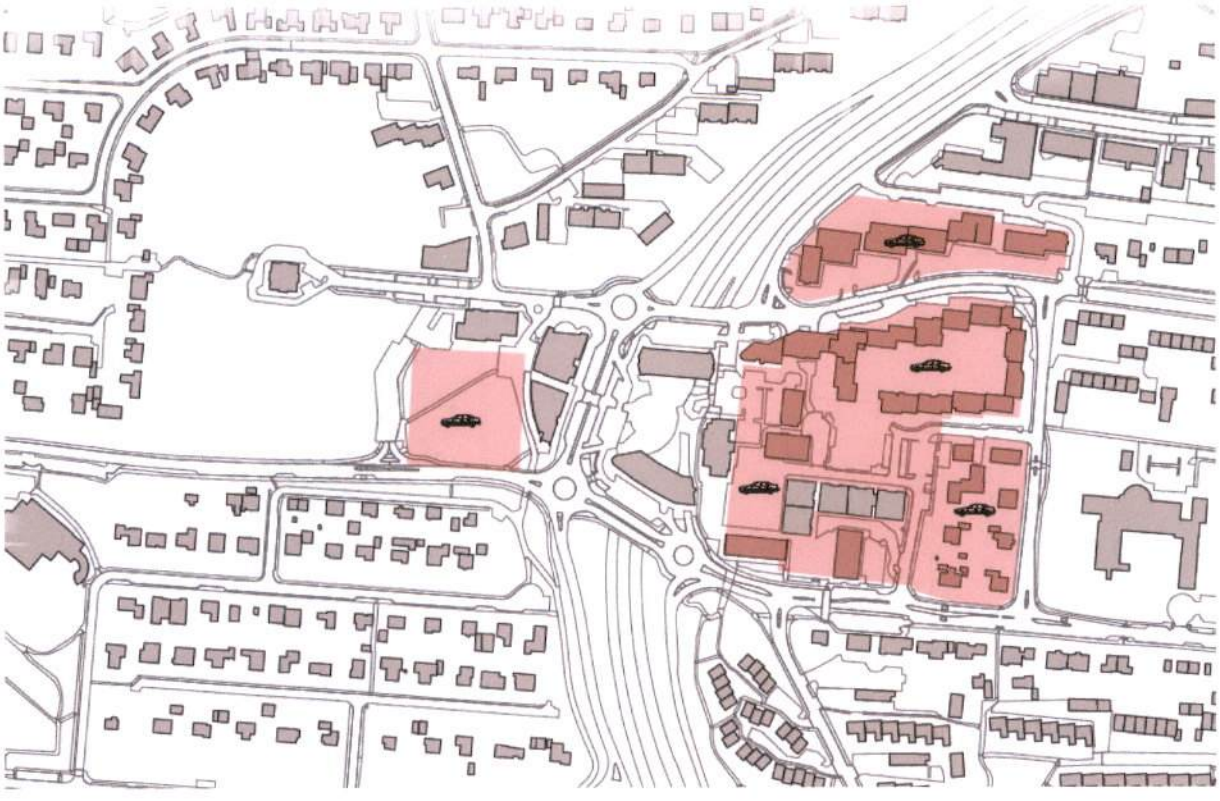


Mynd 16. Svæði í rauðum lit eru núverandi bílastæðasvæði á miðbæjarsvæðinu.



Mynd 17. Bílar og bílastæði eru ríkjandi á yfirborðssvæðum miðbæjarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 18. Möguleikar á bílakjöllurum fyrir miðbæjarsvæðið.

Miðsvæðið er leiðandi í ímyndarsköpun Kópavogs sem framsækið bæjarfélag og sem aðdráttarafl fyrir nýja íbúa og verslun og þjónustu. Það þarf fólk til að skapa mannlíf er leiðarljós þess að færa bifreiðar af yfirborðinu og niður í bílakjallara og endurheimta yfirboðið fyrir mannlíf. Við það skapast rými fyrir almenningssvæði, leiksvæði og fyrir fyrirtæki á svæðinu að tengja starfsemi sína út í rýmið. Öryggi á svæðinu eykst og svæðið verður barnvænna umhverfi þar sem færri bifreiðar eru á ferli á yfirborði og hættum á miðbæjarsvæðinu er fækkað. Við það dregur úr hljóðmengun á miðbæjarsvæðinu sjálfu og breyttar ferðavenjur og hágæða almenningssamgöngur stuðla að betri loftgæðum á svæðinu. Tilgangur með því að færa bifreiða af yfirborði miðbæjarsvæðisins er að stuðla að fjölbreyttu mannlíf og efla verslun og þjónustu á svæðinu.



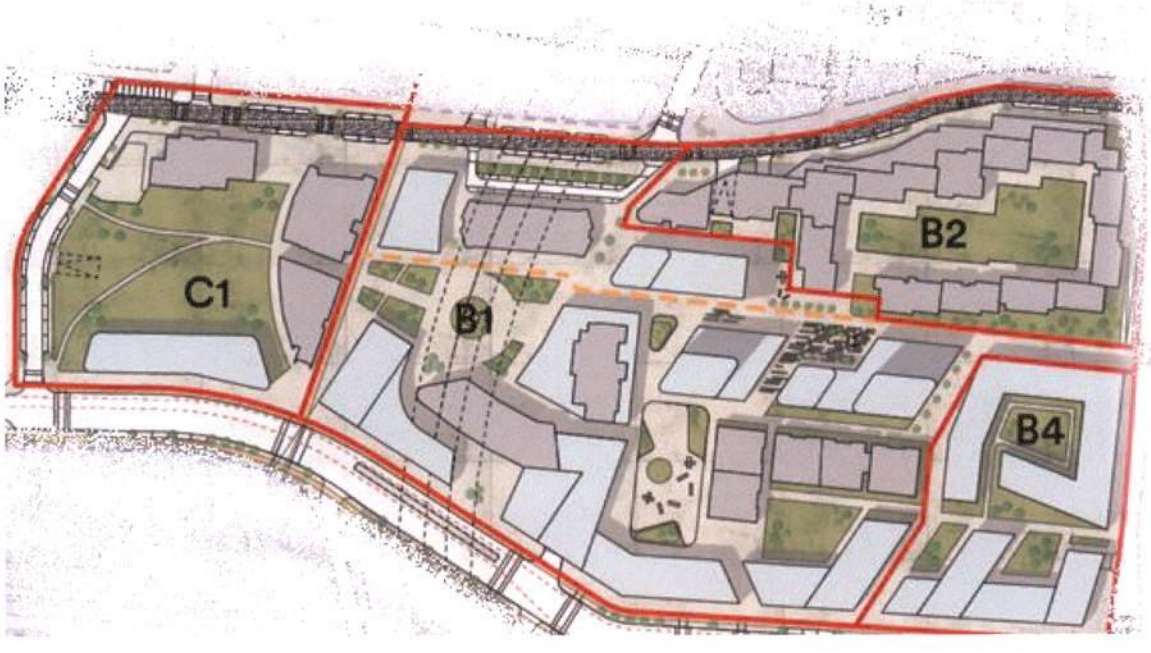
Mynd 19. Yfirborðsvæði miðbæjarsvæðisins breytt úr bílastæðasvæðum í almenningssvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 20. Möguleg uppbygging heildræns skipulags miðbæjarsvæðis Hamraborgar.

Heildrænt skipulag miðbæjarsvæðis Hamraborgar gerir ráð fyrir uppbyggingu og þéttingu byggðar, samgöngumiðuðu skipulagi og áherslu á vistvænar samgöngur, sjálfbæra þróun, blágrænar ofanvatnslausnir, endurheimt yfirborðssvæðis og rýmis milli húsanna fyrir mannlíf og að efla bæjarkjarna svæðið sem eftirsóknarverðan íbúakost og öflugt verslunar- og þjónustusvæði.



Mynd 21. Reitaskipting og möguleg uppbygging heildræns skipulags miðbæjarsvæðis Hamraborgar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Heildrænt skipulag svæðisins er ætlað að samþætta þéttingu byggðar, hágæða almenningssamgöngur, stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun umhverfisvænna samgangna. Hugað verður að blágrænum ofanvatnslausum og meðhöndlun úrgangs í útfærslu skipulagsins til framtíðar og uppbyggingu gróðursvæða og ásýnd með ríkjandi grænt yfirbragð byggðar.



umhverfisvænt deiliskipulag
skipulagt til framtíðar
blágrænar ofanvatnslausnir
grænn þök
gróður



hágæða byggingarlist
endingargóðar lausnir
umhverfisvæn byggingarefni
vistferilsgreining
sveigjanleiki



umhverfisvænar samgöngur



endurvinnsla
skólphreinsun

3.5 Deiliskipulagstillaga Fannborgarreits og Traðarreits-vestur

Tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.

Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða."

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4 Breytingar

4.1 Forsendur og markmið breytingar

Þróunarsvæði og þétting byggðar

Meginmarkmið breytinga sem fjallað er um í tillögu þessari, er uppbygging á reitum B1-1 og B4 og þar að leiðandi þéttingu byggðar innan miðsvæðis Harmaborgar sem er skilgreint er sem „kjarni" í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 sbr. mynd 7, bls. 13. Reitur B2 verður óbreyttur en aðliggjandi bílastæðasvæði við á svæði B1-3 innan reits B1 við Fannborg 8 verður breytt í garðsvæði fyrir almenning. Að öðru leiti er svæði B1-3 innan B1 óbreytt.

Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi. Sjá m.a. „Meginmarkmið" um byggð hér að framan í kafla „2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir".

Á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verður lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði og skýrslu Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðarins.

Hamraborg, miðbær, kjarni.

Í Hamraborg er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur og mikilvæg skiptistöð fyrir strætó. Þar eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl.

Íbúðarbyggð á Digranesi.

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs, byggð þar sem deiliskipulag er ekki í gildi. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast, fyrst í Tröðum (austan núverandi miðbæjar í Hamraborg) og Hvömmum (suðurhlíðum sunnan Digranesvegar). Um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður.

Sjá einnig kafla „4.2 Þróunarsvæði /þéttingarsvæði" og „2.2.4. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024".

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.2 Þéttingarsvæði – forsendur og lýsing

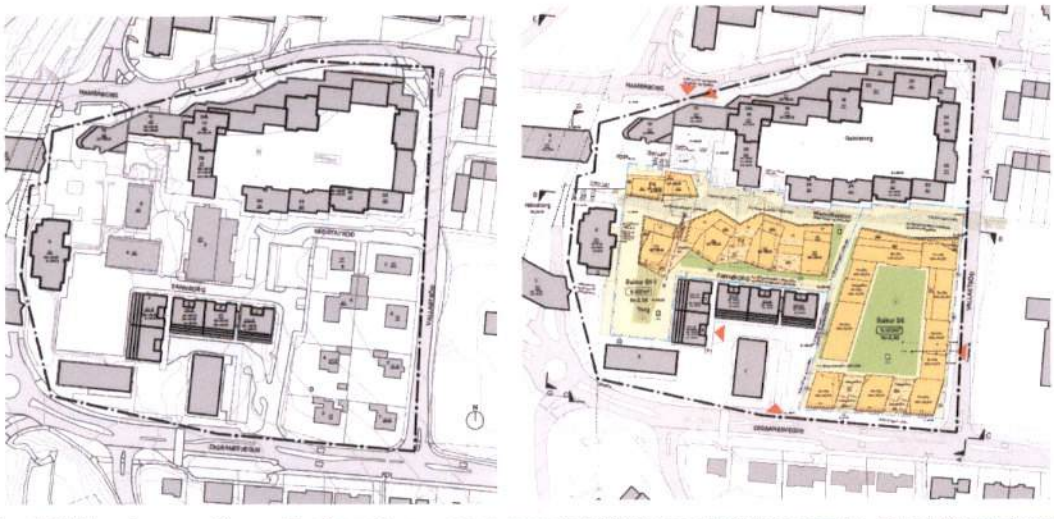
4.2.1 Þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar

Fyrir liggur umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta Fannborgarreit og Traðarreit-vestur til muna. Í því felst að rífa þau hús sem fyrir eru og byggja fjölbýlishús með blandaðri landnotkun. Lagt er til að umræddir reitur verði skilgreindur sem þróunarsvæði ÞR-7 fyrir þéttingu byggðar sem er hluti af stærra þróunarsvæði í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 sem er svæði ÞR-3. Sökum nálægðar við miðbæ, skóla, nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs og nálægðar við verðandi borgarlínu bjóða aðstæður upp á þéttingu byggðar.

Afmarkast Fannborgarreitur af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Innan reits eru þrjár lóðir með stofnunum á þremur til fjórum hæðum. Stærð reits er um 9000 m^2. Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, eða byggingarefni er timbur, flest byggð á árunum 1936-1978 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Reiturinn liggur við grunn- og leikskóla og á miðsvæði og við samgönguása.

Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Innan reits í dag eru átta lóðir með íbúðarhúsum, á einni til þremur hæðum. Stærð reits er um 9100 m^2. Sunnan Digranesvegar liggur íbúðarbyggð, alla jafna 2ja til 3ja hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.

Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, einnig hús úr holsteini, vikursteini og timbri, flest byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur verið breytt töluvert, heildaryfirbragð af ýmsum toga, varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Unnið er að húsakönnun núverandi bygginga á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem mun fylgja með tillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði og verður skilað til Minjastofnunar.



Mynd 22. Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, mynd af tillögu og afmörkun svæðis, B1 og B4 samkvæmt hverfiskorti aðalskipulags bls. 95 í greinargerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.3 Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting

4.3.1 Lýsing og meginmarkmið breytingar

Skipulagstillagan miðast við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins.

Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði. eins og fram kemur hér að framan í kafla „3.1 Forsendur og markmið", „Þétting byggðar".

Með þessu er verið að fjölga íbúðum á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur ásamt þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta m.a. í anda markmiða Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040

Höfuðborgarsvæðið 2040 segir til um og gildandi Aðalskipulags Kópavogs m.a.:

- Að leitast verði við að þétta byggð við og í kjörnum og/eða samgöngumiðuðum svæðum þ.e. markmið um 66% íbúða verði á þeim svæðum árið 2040 sbr. „Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, Kafli 5 Uppbyggingaráform, Mynd 10".
  Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
- Meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
- Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
- Fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)
- Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.
  Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna.
  Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn sbr. greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, kafli 2 Byggð, 2.1 Meginmarkmið (sjá einnig 2.2.2 hér að framan).
- Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
  - meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
  - á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
  - fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.3.2 Skipulagsákvæði

Yfirlit og samantekt yfir skipulagsákvæði sem koma fyrir í greinagerðinni.

Miðbæjarsvæðið

Svæðisnýtingarhlutfall: leitast skal við að uppfylla svæðisnýtingarviðmið um mikilvæga tengistöð Borgarlínu sem er 400 metra áhrifasvæði út frá miðpunkti kjarnastöðvar sbr. kafla 4.3.

Samgöngumiðað þróunarsvæði: Skipulagsvæðið er samgöngumiðað þróunarsvæði, þ.e. samgöngumiðað skipulag nánar útfært á deiliskipulagsstigi. Samgöngumiðað skipulag miðast að því að efla vistvænar samgöngur og með því að skilgreina lágmark fjölda reiðhjólastæða og hámark fjölda bílastæða í samræmi við fjölda íbúða í skipulagstillögunni sbr. kafla 3 og kafla 4.

Fjölbreytileiki íbúðakosta: Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4.

Yfirbragð byggðar

Yfirbragð byggðar: Yfirbragð byggðar á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4 skal vera grænt yfirbragð. Á svæðinu sé gróðurþekja sem skapi grænt yfirbragð og sjá ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir sbr. kafla 2.2. og kafla 3.

Íbúðaframboð: Í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins skal leitast við að fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta sé á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4. Á svæðinu skal vera framboð af íbúðum sem eru án bílastæði og án geymslu í bílastæðakjallara sem mætti kalla íbúðir sniðnar að Borgarlínu og samgöngumiðuðu skipulagi þar sem áhersla er á vistvænar samgöngur (Borgarlínuíbúðir). Ákvæðið miðast við að þá verði til íbúðir á viðráðanlegu verði sem stuðli að fjölbreytileika í félagslegri blöndun sbr. kafla 2.2 og kafla 4.

Miðbæjarbygging (F04): Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæðum bygginga á byggingu F04 bæði á hæðarplani við mannlífsás og hæðarplani við torgsvæði milli F04, Fannborg 8 og Hamraborgar 10 og 12 sbr. kafla 4.3.

Gæði svæðisins: Innan skipulagssvæðisins skal vera almenningssvæði, leiksvæði og torgsvæði sbr. kafla 2.2 og kafla 3.

Litir og uppbrot: Leitast skal við að notkun á litum, efnum og línum sem með reglulegu uppbroti og byggingar séu inndregnar á svæðinu til að skapa ímynd svæðisins og styrkja bæjarbraginn á svæðinu sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Stöllun byggðar: Til að stuðla að léttu yfirbragði byggðar á svæðinu skal leitast við að ná því fram með því að hafa uppbroti í byggð og að byggð sé stöllud við Digranesveg og við mannlífsás. Meðalhæð húsa er 5-8 hæðir, allt frá einni hæð við mannlífsás upp í staka byggingu sem er 12 hæðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

vestast á svæðinu. Uppbrot er í byggð og stöllun frá mannlífsás er til að skapa dýpt í byggðarlandslagið sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Hlutfallsleg skipting íbúðategunda: Tiltekin tegund íbúða skuli leitast við að vera ekki minni en 10% íbúða á þróunarreit ÞR-7 sem er hluti af stærra þróunarsvæði ÞR-3 í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 svo sem íbúðir á viðráðanlegu verði, borgarlínuíbúðir sbr. kafla 2.2 og kafla 3.

Mannlífsás

Mannlífsás: mannlífsás skal vera á svæðinu og skal lega hans vera frá Vallartröð við suðurenda Hamraborgar 30 að Hálsatorgi. Á mannlífsásnum skal vera umferð gangandi og hjólandi en hann skal vera akfær fyrir neyðarbifreiðar sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Jarðhæðir á mannlífsás: Á jarðhæðum sem snúa að mannlífsásnum á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit B4 skal vera verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Aukin salarhæð skal vera á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að það skal vera gegnsæi jarðhæða sem snýr að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Jarðhæðir á Digranesveg: Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæðum á Traðarreit-vestur sem snúa í átt að Digranesvegi. Aukinn salarhæð skal vera á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Samgöngur

Deilibílakerfi: Byggingaraðilar á reit B1, svæði B1-1 og reit B4 skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir deilibíla sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Deilihjólakerfi: Byggingaraðilar á reit B1, svæði B1-1 og reit B4 skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilihjólakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir deilihjólum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Bíla- og hjólastæðaviðmið: Fylgja skal skilgreiningu á hámarks bílstæðaviðmið og lágmarks hjólastæða viðmið fyrir byggð á svæðinu til að stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun vistvænna ferðamáta sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Vistvænir samgöngumátar: Leitast skal við að aðgengi verið af rafrennum, rafhjólum, almenningssamgöngum, gönguleiðum og deilibílum á svæðinu sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Gangandi og hjólandi: Huga skal sérstaklega að því að tengja svæðið vel umferð gangandi og hjólandi og að um svæðið sé mannlífsás sem er fyrir gangandi og hjólandi sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Bílastæði fyrir svæðið: Gera skal ráð fyrir möguleika á allt að 200 bílastæðum á hvorum reit fyrir sig á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4, samtals heimild fyrir allt að 400 bílastæðum fyrir verslun- þjónustu og aðliggjandi byggð, sem þjónusta svæðið í heild sinni og til að geta haft möguleika á koma á móts við fyrirkomulag sem kallast „park and ride" þá með notkun Borgarlínu að leiðarljósi sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Mótvægisaðgerðir bílastæða: Fyrir hvert deilibílastæði má fækka bílastæðum um 5-15 bílstæði eftir aðstæðum. Aðstæður til að miðað við efri mörk er að íbúar fá endurgjaldslausan aðgang að deilibílakerfi í a.m.k. eitt ár eða lengri tíma. Ef aukið er við reiðhjólastæði má fækka bílastæðum um 2-4 fyrir hvert reiðhjólastæði. Ef deilireiðhjól eða deilikerfi fyrir rafrennur eða reiðhjól er á svæðinu má fækka bílastæðum um 3-5 bílastæði sérstaklega ef íbúar fá endurgjaldslausan aðgang að kerfinu í a.m.k. eitt ár sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4. Mótvægisaðgerðir hafa ekki áhrif á heimild fyrir 200 bílastæðum á hvorum reit fyrir sig fyrir aðliggjandi byggð og verslun- og þjónustu á svæðinu.

Samnýting hjóla og bílastæða: Í deiliskipulagi má gera ráð fyrir 10-15% samnýtingu bílastæða á skipulagssvæðinu. Samnýting væri þá frá kl. 09.00 um morgun til 16:00 síðdegis þar sem heimilt væri fyrir gesti verslunar- og þjónustu á svæðinu að nýta bílastæði sem ætluð eru fyrir íbúðabyggð á svæðinu. Æskilegt er að vera með gjaldskyldu á svæðinu þar sem tímamörk eru skilgreind fyrir stöður bifreiða áður en gjaldtaka hefst. Er þetta gert til að stuðla að því að bílastæði ætluð fyrir íbúabyggð séu þá laus um eða eftir kl.16.00. Samnýting bílstæða sem eru samkvæmt deiliskipulagi fyrir íbúðarhluta og samnýtast verslunar og þjónustuhluta skipulagsins má reikna til lækkunar á bílastæðakröfu fyrir verslunar og þjónustuhluta skipulagsins sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4. Samnýting hefur ekki áhrif á heimild fyrir 200 bílastæðum á hvorum reit fyrir sig fyrir aðliggjandi byggð og verslun- og þjónustu á svæðinu.

Umhverfi

Nærumhverfi: Ákvæði um að til að stíga markviss skref í að auka gæði nærumhverfisins og stuðla að viðmiðum um 20 mínútna hverfið og draga úr ferðaþörf og stuðla að notkun vistvænna ferðamáta sbr. kafla 2.2 og kafla 3.

Torgsvæði: Torgsvæði skal vera á milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12. Torgsvæði skal vera á milli Fannborgar 7-9 og Fannborgar 8 við suðurenda Fannborgar 6 og það verði bíllaust svæði sbr. kafla 4.

Blágrænar ofanvatnslausnir: Útfæra skal blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins í heild sinni með sérstakri áherslu á lausnir á mannlífsásnum þannig að það skapist grænt yfirbragð á svæðinu og mannlífsásnum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Lýsing: LED lýsing skal útfæra á mannlífásnum, torgsvæði milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12 og almenningssvæði milli Fannborgar 7-9, Fannborgar 8 og suðurenda Fannborgar 6 sbr. kafla 4.

Leiksvæði: Leiksvæði skal vera á almenningssvæði milli Fannborgar 7-9, Fannborgar 8 og suðurenda Fannborgar 6. Leiksvæði skal vera í inngarði á Traðarreit-vestur sbr. kafla 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skuggavarp: Að jafnaði skulu hæðir húsa sem liggja að mannlífsásnum ekki vera hærri en 1 hæð til þess að takmarka skuggavarp sem er varpað niður á mannlífsásinn sjálfan yfir sumarmánuði. Byggð getur verið hærri en verði stölluð í hæð niður að mannlífsásnum. Stöllun byggðar á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur skal leitast við að búa til vel útfærð, skjólrík og sólrík svæði sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Vindgreining: Gerð skal vindgreining fyrir svæðið á deiliskipulagsstigi með sérstaklega áherslu á skjólrík almenningssvæði, torgsvæði og mannlífsásinn. Meta skal mótvægisaðgerðir varðandi vind á skipulagssvæðinu sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Plötuþykkt: Burður í plötu yfir bílakjallara, plötuþykkt, skal vera til þess falinn að geta borið jarðvegslag sem er þörf til þess að útfæra blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu sbr. kafla 4.

Jarðvegsþykkt: Jarðvegsþykkt skal vera til þess falinn að geta borið jarðvegslag á plötu yfir bílakjallara þar sem er svæði sem er útfært fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í kerum þar sem ofanvatni er veitt niður á svæðinu en ekki veitt af svæðinu í lagnakerfi sbr. kafla 4.

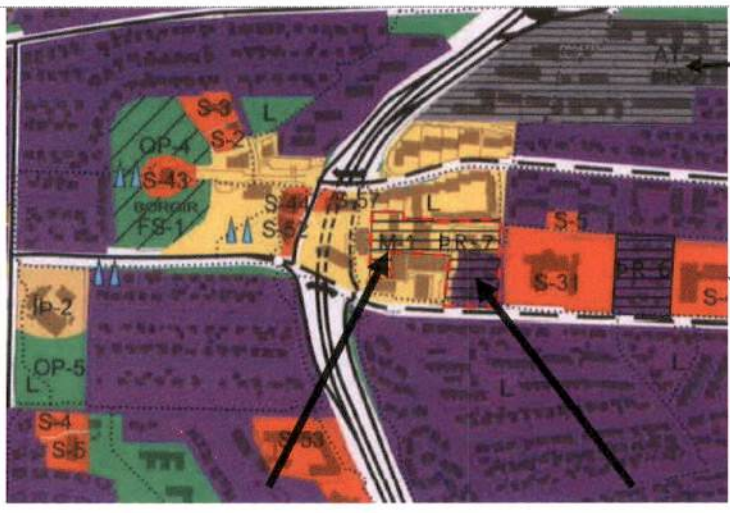
Skjólmyndun: Meta skal vind og stuðla að góðri skjólmyndun á mannlífsás, almenningssvæðum, torgsvæðum, sérafnotareitum og götu- og útivistarrýmum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Gróðurþekja: Stuðla skal að því að hafa græna gróðurþekju innan skipulagssvæðisins sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4.

Ónæði á framkvæmdatíma: Takmarka beri ónæði á framkvæmdatíma, m.a. við niðurrif og brot og sprengingar á klöpp.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.3.3 Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu



Þróunarsvæði, ÞR-2

Álfhólsvegur, tengibraut, 2 fl.
Miðsvæði, M-1
Íbúðarsvæði, ÍB-2
Samfélagsþjónusta, S-31, S-41
Digranesvegur, tengibraut, 2 fl.

Nýir þróunarreitir ÞR7 hluti af ÞR-3 í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040, B1-1 og B4, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Mynd 23. Tillaga að breytingu

Tillaga að breytingu

- Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt og skilgreint þróunarsvæði, B1-1 og B4, fyrir íbúðir með þjónustustarfsemi/atvinnustarfsemi á jarðhæðum sem snúa að Hamraborg 10-38 (sléttar tölur) og að Digranesvegi á Traðarreiti-vestur.
- Miðað er við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m^2. Þar af 2.000.- m^2 í verslunar og atvinnuhúsnæði.
- Miðað er við að núverandi byggingar á Traðarreit-vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, húsnæði við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m^2. Þar af 1.000.- m^2 í verslunar- og atvinnuhúsnæði.

Fannborgarreitur B1-1 – Miðsvæði – M-1

- Nýtingarhlutfall Fannborgarreits er (lóð er um 8.827 m^2)
- Nýtingarhlutfall byggingarmagns ofanjarðar (A og B rými), (16.000+2000=18.000 /8.827) **2,04**
- Nýtingahlutfall A og B rýmis með bílakjallara (31424/8.827) um **3,56**
- Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð.
- Hámarksfjöldi bílastæði á reit B1-1 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum.
- Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á svæði B1-1 á reit B1 í bílakjallara.
- Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m^2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Traðarreitur-vestur – B4 – íbúðarsvæði – ÍB-2

- Nýtingarhlutfall Traðarreits-vestur er (lóð er um 9.100 m^2)
- Nýtingarhlutfall byggingarmagns ofanjarðar (A og B rými), (21.000+1000=22.000 /9.100) **2,42**
- Nýtingahlutfall A og B rýmis með bílakjallara (35.490/9.100) um **3,90**
- Hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 – 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð.
- Hámarksfjöldi bílastæði á reit B4 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m^2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

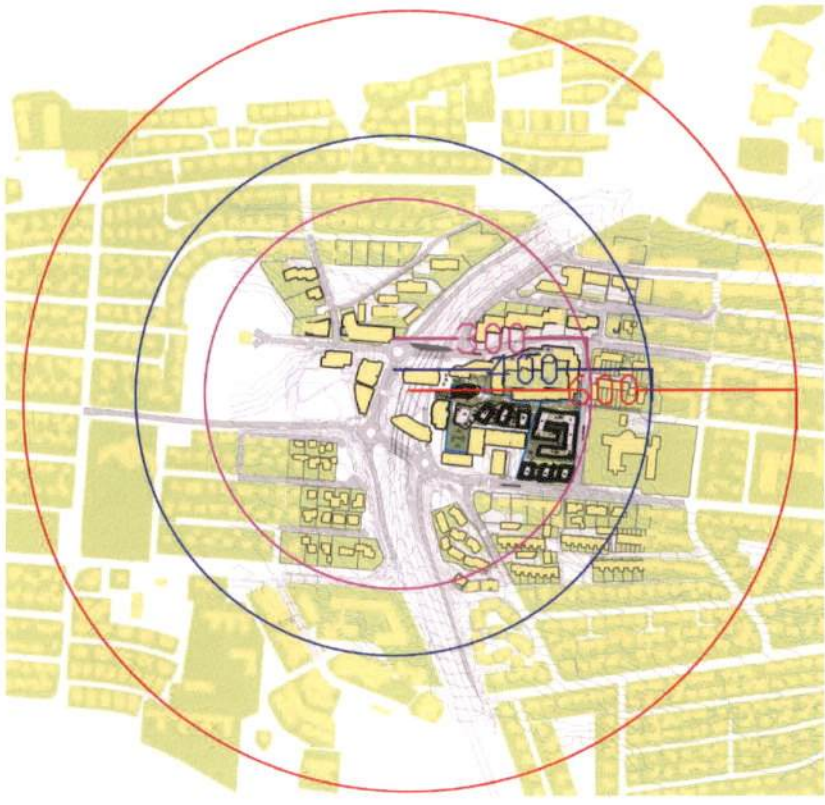
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

- Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara.
- Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Deiliskipulag, forsendur

- Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi (þessi breyting) eru auglýstar samtímis.
- Hámarksfjölda bílastæða og lágmarksfjölda hjólreiðarstæða fyrir reit B1-1 og B4 er í samræmi við landnotkunarflokk í gildandi aðalskipulagi sem er miðsvæði M-1 fyrir reit B1-1 og íbúðarsvæði ÍB-2 fyrir reit B4.
- Samnýting hjóla- og bílastæða á skilgreindri lágmarks og hámarks stæða fjölda fyrir íbúðarhúsnæði og verslunar og þjónustuhúsnæði er heimil á reitnum. Gjaldtaka fyrir stöður hvort sem er í hjóla- eða bílastæði er heimil á reitnum. Við framkvæmdi á reit B1-1 og B4 má gera ráð fyrir því að núverandi bílastæði á yfirborði jarðar hverfi og er framkvæmdaraðila skylt að fyrir hvert bílastæði sem fer af yfirborði að vera með bílastæði í bílakjallara á móti. Þau bílastæði eru ekki hluti af hámarksfjölda bílastæða fyrir reitinn og fyrir utan þær talningar.
- Bílstæði skulu tilgreind í fjölda og auðkennd á afstöðumynd hvar þau bílastæði voru og hvar þau bílastæði verða í bílakjallara til í koma í veg fyrir að þau bílastæði séu tvítalinn.
- Gert er ráð fyrir þeim möguleika að hágæðaalmenningssamgöngur (Borgarlína) geti farið um Digranesveg. Vegna þess er gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á jarðhæðum Traðarreits-vestur sem snúa að Digranesvegi og á jarðhæðum á reit B1-1 og B4 sem snúa að mannlífsás, sjá mynd 25 (Grænn ás).
- Á Fannborgarreit er hæð bygginga frá 1 hæð við mannlífsás yfir í stöllun í hæð frá mannlífsásnum. Stöllun í hæð frá mannlífsás er mismunandi frá 3 hæðum til 7 hæða og 1 hæð inndregin, til 8 hæða ásamt dranghús allt að 12 hæðum. Á Fannborgarreit er bílakjallari.
- Á Traðarreit-vestur er hæð bygginga 1-2 hæðir við mannlífsás yfir í stöllun í hæð frá mannlífsásnum. Byggingar eru 3 hæðir yfir í allt að 8 hæðir. Byggð er inndregin og stölluð í hæð. Á Traðarreit-vestur er bílakjallari.
- Lögð er áhersla á fjölbreytileika m.a.:
- Í íbúðarstærðum og herbergjafjölda íbúða
- Í hæðum bygginga og útliti, uppbrot í litum, áferð og efnisnotkun.
- Byggð skal vistvæn byggð s.s. byggingarefni séu ofnæmisfrí, gefi ekki frá sér eiturefni, vinni gegn raka og myglu, sjá nánari skilgreiningu á vistvæn byggð og vistvæn byggingarefni í útgefnu efni frá Græn byggð.
- Gert er ráð fyrir útisvæðum og leiksvæði á lóð fyrir alla íbúa á reitnum.
- Gert er ráð fyrir sér afnotareitum næst húsum á jarðhæð, garðmegin.
- Gert er ráð fyrir að svæðisnýtingarhlutfall skipulagssvæðisins verði:
  miðað við 600 metra frá tengistöð borgarlínu verði um **0,42**
  miðað við 400 metra frá tengistöð borgarlínu verði um **0,65**
  miðað við 300 metra frá tengistöð borgarlínu verði um **0,83**

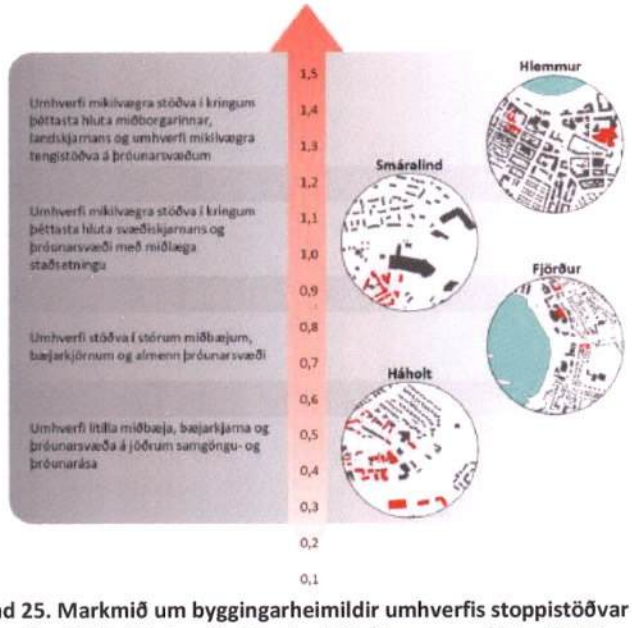
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 24. Áhrifasvæði svæðisnýtingarhlutfalls tengistöðvar hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, 300, 400 og 600 metrar.

Svæðisnýting er nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði. Þetta eru bæði fermetrar sem tilheyra íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði. Með byggjanlegu svæði er átt við svæði sem er í aðalskipulagi sveitarfélaga skilgreint sem svæði til uppbyggingar, svo sem svæði fyrir íbúðarbyggð, miðsvæði, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu, athafnasvæði og iðnaðarsvæði. Þar sem ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu eru t.d. opin svæði, stofnvegir, óbyggð svæði, kirkjugarðar og svæði þar sem eru vötn ár og sjór.

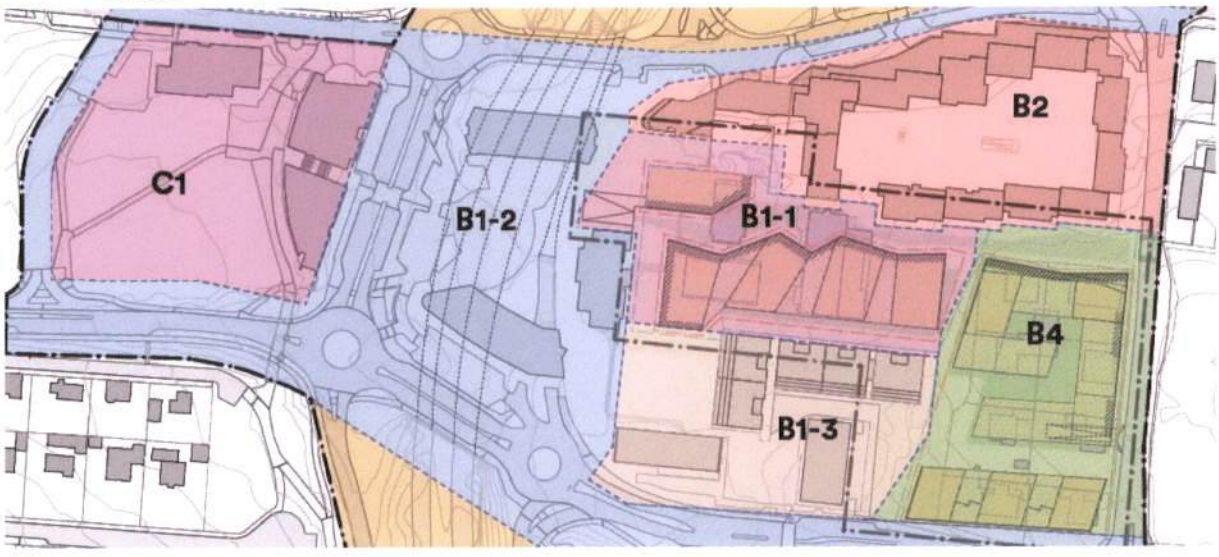
Svæðisnýtingarhlutfall fyrir umhverfi í stórum miðbæjum, bæjarkjörnum og almennum þróunarsvæðum er viðmiðið að svæðisnýtingarhlutfall byggjanlegs svæðis sé á bilinu 0.7 til 0.9, sjá mynd 25. Ef miðað er við umhverfi mikilvægra tengistöðva á þróunarsvæðum, þar sem Hamraborg er þriðja stærsta stöð inn- og útstiga á höfuðborgarsvæðinu, er viðmiðið að svæðisnýtingarhlutfall sé 1.3 til 1.5, sjá mynd 25.



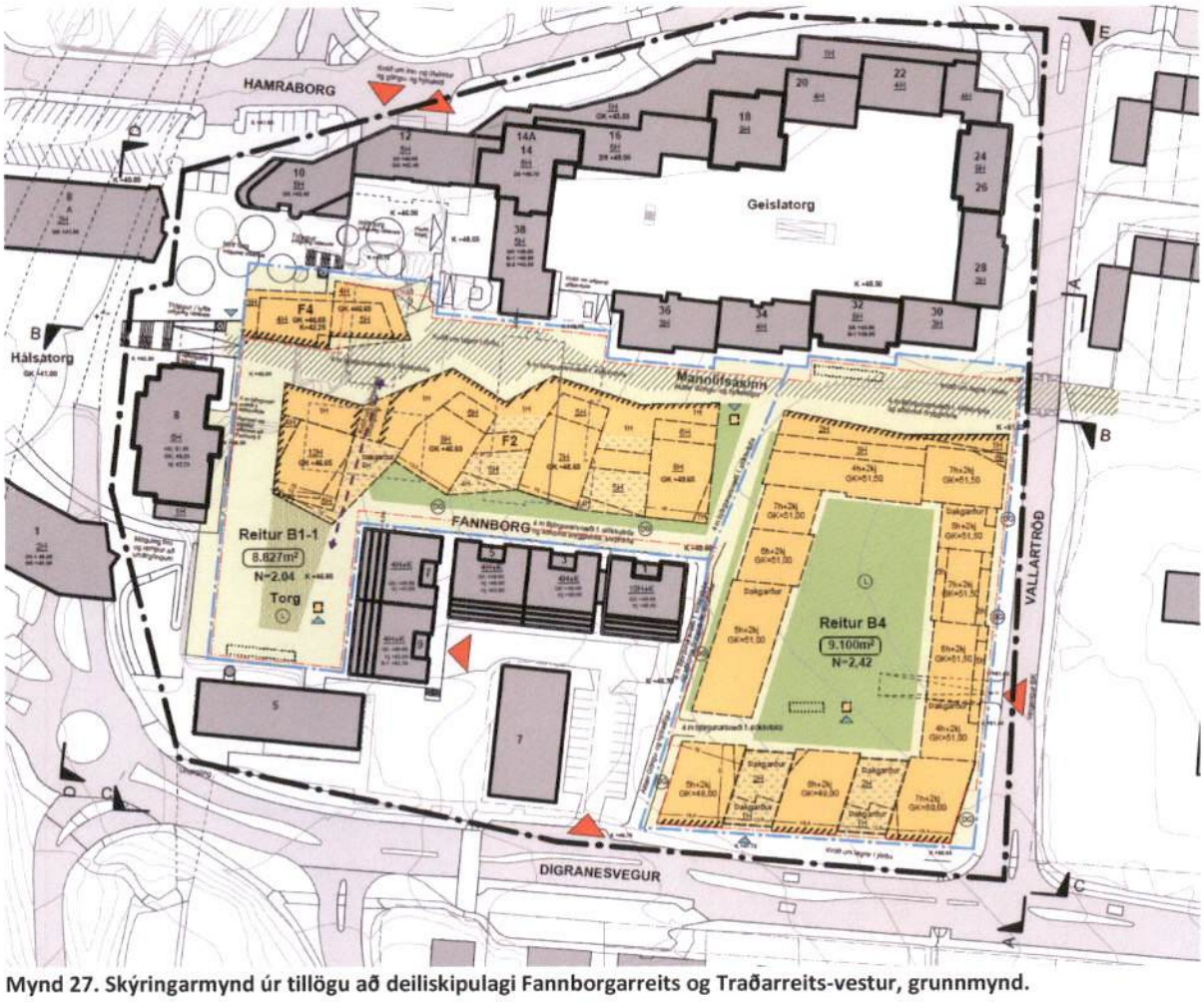
Mynd 25. Markmið um byggingarheimildir umhverfis stoppistöðvar Borgarlínu (Heimild: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.3.4 Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur



Mynd 26. Reitaskipting á svæðinu og frekari skipting á svæða á reit B1 í B1-1, B1-2 og B1-3.



Mynd 27. Skýringarmynd úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, grunnmynd.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5 Umhverfisáhrif – útdráttur

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaga. Gera skal grein fyrir áhrifum áætlunar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Um umhverfisáhrif tillögunnar í eftirfarandi fylgiskjölum:

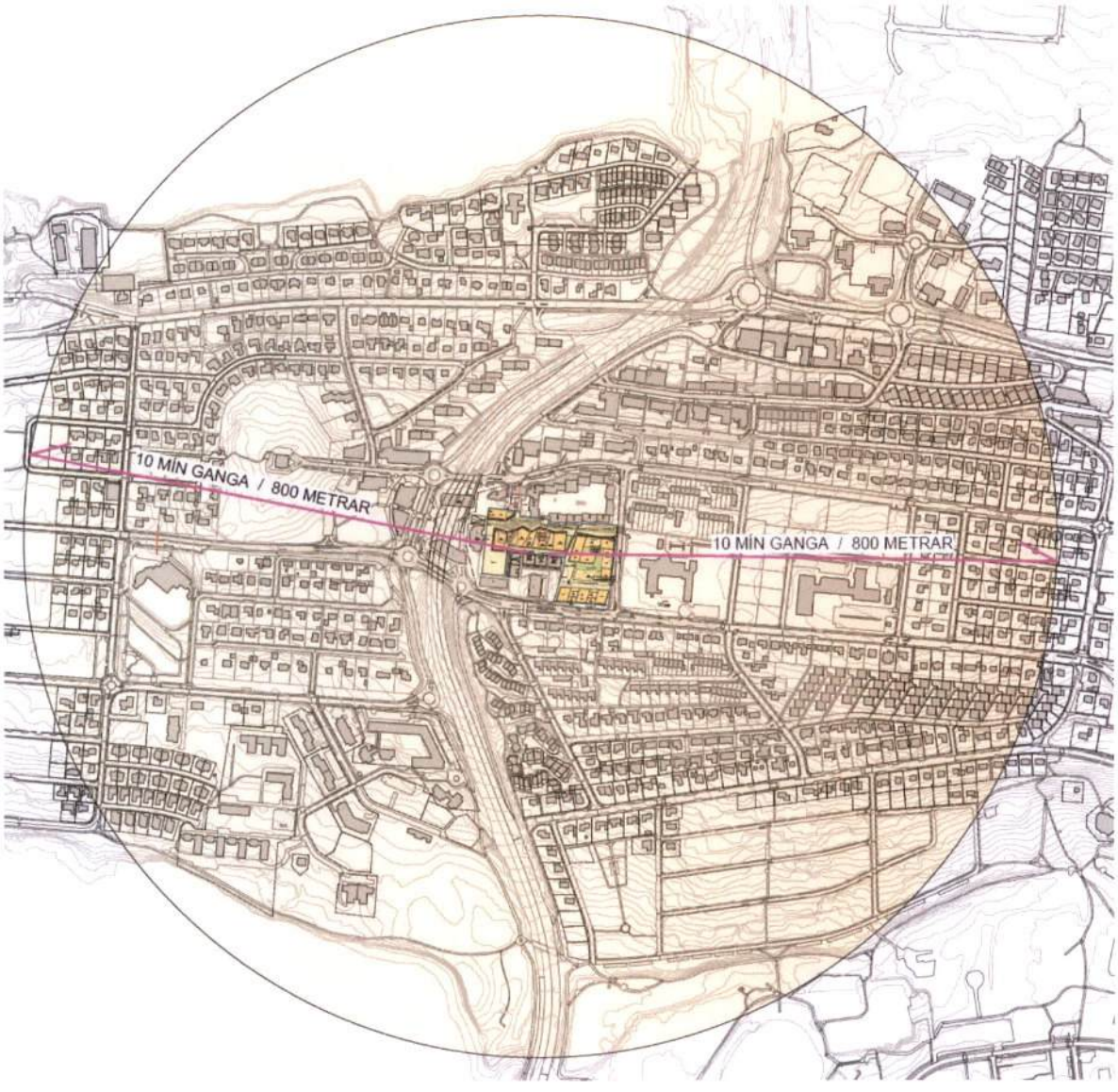
- Umhverfisskýrsla verkfræðistofunnar Mannvits. „Minnisblað, dags. 03.10.2019, Deiliskipulag miðbæjar Kópavogs – Umhverfisskýrsla". Um möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um umferðargreiningu, dags. maí 2019.

Uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur mun leiða til talsverða aukningu á byggingarmagni m.v. núverandi stöðu. Samkvæmt tillögunni þegar miðað er við 2.4 íbúa á íbúð og svæðinu fullbyggðu komi til með að búa um 825 íbúar á svæðinu með núverandi íbúum svæðisins í dag. Núverandi þéttleiki í hverfinu eykst nokkuð með nýrri byggð. Á norðurlöndum er oft á tíðum miðað við að á samgöngumiðuðum þéttingarsvæðum sé mikill þéttleiki innan 5 mínútna göngufjarlægðar (ca. 400 m radíus) frá þjónustukjarna og tengistöð hágæða almenningssamgangna. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 m.t.t. Borgarlínu er tiltekið að huga skuli að 5 mínútna og 10 mínútna (ca. 400 og ca. 800 m radíus) gönguleiðum inn að tengistöð hágæða almenningssamgangna í Hamraborg.



Mynd 28. Göngufjarlægðir 400 metrar/ 5 mínútur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 29. Göngufjarlægðir 800 metrar/ 10 mínútur.

Umferðarsköpun vegna Fannborgarreits og Traðarreits-vestur er áætluð í minnisblað VSÓ ráðgjafar um umferð sem er í fylgiskjölum.

Umferð á nærliggjandi tengibrautum og um Hamraborg samkvæmt umferðartalningum:

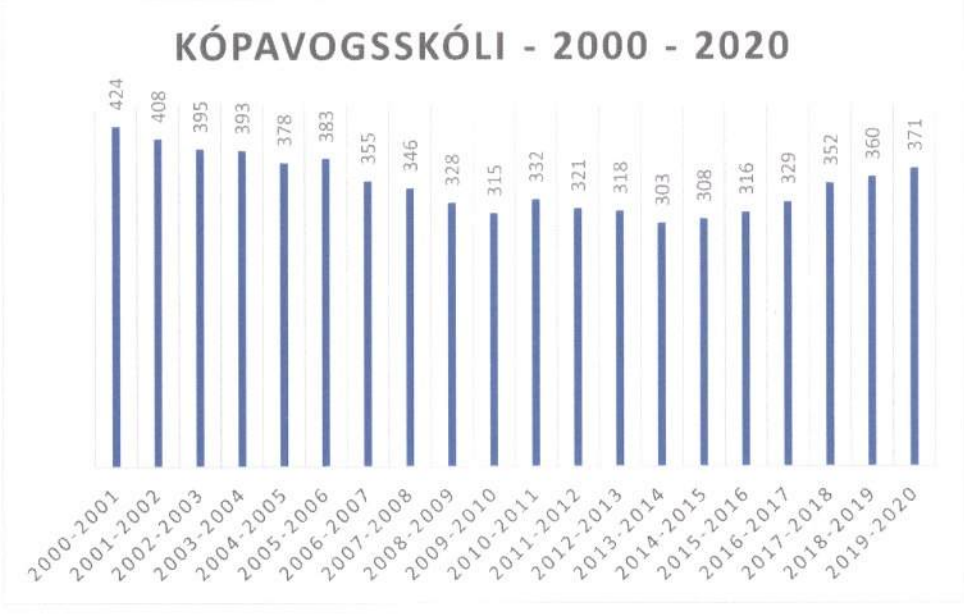
Umferðarsvæði	Talningarár	Umferð (ÁDU)
Hamraborg við Salinn	2019	2.700
Hamraborg við nr. 8.	2019	7.790
Digranesvegur	2019	6.300

Umferðarsköpun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis mun að öllum líkindum dreifast um Digranesveg, Álfhólsveg og frá- og aðreinar við Hamraborg. Samkvæmt greiningu á afkastagetu ofangreindra umferðarsvæða þar sem aukning gæti orðið er talið að þær hafi nægt rými til að taka við aukinni umferð. Mikilvægt er að tengsl milli skipulagssvæðisins og Hamraborgar verði góð með tilliti til göngu og hjólreiða þar sem það er ein af megin skiptistöðum almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umferðarmagn er skoðað á aðliggjandi götum skipulagssvæðisins m.t.t. annarra áætlana á Digranesi, Smáranum og Kársnesi og samlegðaráhrif umferðar um svæðið.

Við uppbyggingarsvæði á Kársnesi og Digranesi eru Kópavogsskóli, Kársnesskóli, Snælandsskóli og Álfhólsskóli sem nemendur á þróunar- og þéttingarsvæðum gætu sótt skólagöngu til. Ef skoðaður er nemendafjöldi í þessum grunnskólum sést að þróun nemendafjölda hefur verið mismunandi eftir skólum. Reglur og kröfur til grunnaskóla um fermetrafjölda fyrir hvern nemenda hefur breyst síðan 2000 og skal taka tilliti til þess þegar þessar tölur eru skoðaðar.



Mynd 30. Nemendafjöldi í Kópavogsskóla 2000-2020.

Nemendafjöldi í Kópavogsskóla skólaárið 2019-2020 voru 371 nemendur en mest hafa verið 424 nemendur í skólanum á þessum árum. Í dag eru þrjár lausar kennslustofur í notkun við skólan.



Mynd 31. Nemendafjöldi í Kársnesskóla 2000-2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nemendafjöldi í Kársnesskóla hefur að jafnaði verið um 560 nemendur árin 2000-2007 en á árunum 2007-2015 var nemendafjöldi um 500 en síðan 2016 hefur nemendafjöldi verið um 560 nemendur. Það standa yfir framkvæmdir við byggingu á nýjum Kársnesskóla þar sem leikskóli mun vera innan sömu lóðarmarka.



Mynd 32. Nemendafjöldi í Snælandsskóla 2000-2020.

Nemendafjöldi í Snælandsskóla hefur verið á bilinu 410-450 nemendur síðan 2000 til ársins 2020. Mestu hefur verið um 20-30 nemendur sem munað hefur í breytingum á fjölda nemenda milli ára.



Mynd 33. Nemendafjöldi í Álfhólsskóla 2000-2020.

Nemendafjöldi í Álfhólsskóla var í hámarki skólaárin 2000-2001 og 2001-2002 þegar rúmlega 1000 nemendur voru í skólanum. Frá árinu 2003 hefur nemendur í Álfhólsskóla farið jafnt og hægt fækkandi og í dag eru um 650 nemendur skólaárið 2019-2020 í Álfhólsskóla. Hluti Álfhólsskóla var rifin og hætt var nýtingu á lausum kennslustofum og byggð hefur verið ný viðbygging við Álfhólsskóla og ofan á aðra byggingu í dag í staðinn. Hefur því rýmd og húsnæði skólans breyst á tímabilinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ef skoðaðar eru fyrirhugaðar uppbyggingartölur á Kársnesi og Digranesi sem teljast til áhrifasvæðis ofangreindra grunnskóla kemur fram eftirfarandi:

Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjölda íbúa.

Nafn	Reitur	Fjöldi nýja íbúða 2030+	Fjöldi nýja íbúa 2030+	Áætlaður fjöldi grunnskólabarna 2030+	Áætlaður fjöldi leikskólabarna 2030+
Fannborgarreitur	B1 - (B1-1)	300	750	75	38
Traðarreitur-vestur	B4	300	750	75	38
Við Háveg	B27	90	225	23	11
Traðarreitur-austur	B29	180	450	45	23
Auðbrekka	B3	410	1025	103	51
Digranesvegur-norður	B1 - (B1-3)	80	200	20	10
Hamraborg-norður	B2	200	500	50	25
Digranesvegur-suður	A3	100	250	25	13
Við brúarenda	F6 og F7	135	338	34	17
Vesturvör 22-28	F6	145	363	36	18
Bryggjuhverfi	F2	163	408	41	20
Landsréttarreitur	F1	110	275	28	14
Ora-reitur	F2	180	450	45	23
Hafnarsvæði	F3,F4,F5	600	1500	150	75
				748	**374**

Miðað við áætlað hlutfall grunnskólanemenda sem er 0,1.
Miðað er við áætlað hlutfall leikskólabarna sem er 0,05.

Í útreikningum hér að ofan kemur fram að ef miðað er við fjölda íbúa og reiknaður út mögulegan fjöldi grunnskólabarna miðað við áætlaða fjölgun íbúa miðað við hlutfall núverandi grunnskólabarna á svæðinu á íbúa kemur út á að árið 2030+ má búast við allt að 750 nemendum þegar skipulagssvæðin eru öll fullbyggð sem búast má við að eigi sér stað á mismunandi ártölum eftir 2030. Gera má ráð fyrir að aldur grunnskólabarna á þéttingarsvæðum sé þannig að þau dreifast á mismunandi bekki eftir aldri. Grunnskólarnir á svæðinu með mismikla rýmd í bekkjum eftir stærð árganga að hverju sinni. Leikskólar við skipulagssvæðið eru Urðarhóll við Skólagerði og Kópavogsbraut, Kópasteinn, Lækur. Kópasteinn og Kópahvoll. Á svæðinu er einkarekinn leikskóli Undraland. Uppbyggingartölur skipulagssvæðis og annarra áhrifasvæða leikskóla á svæðinu.
Í útreikningum hér að ofan kemur fram að ef miðað er við fjölda íbúða og reiknað út mögulegan fjölda leikskólabarna miðað við hlutfall núverandi grunnskólabarna á svæðinu á íbúa þá kemur út á að árið 2030+ má búast við allt að 375 leikskólabörnum á svæðinu þegar skipulagssvæðin eru öll fullbyggð sem búast má við að eigi sér stað á mismunandi ártölum eftir 2030.
Gert er ráð fyrir að þegar skipulagssvæðið sé orðið fullbyggt bætist við allt að 300 íbúðir á hvorum reit. Gera má ráð fyrir að allt að 70 leikskólabörn og 150 grunnskólabörn gætu bæst við sem fyrir eru þegar uppbygginga á reit B1-1 og B4 er lokið. Skólaganga barna er ekki bundin við skólahverfi og geta skólabörn í Kópavogi gengið í hvaða grunnskóla sem er í Kópavogi. Miðað við ofangreinda þróun verður byggt við húsakosti grunnskóla eftir þörfum og í áföngum miðað við uppbyggingu til ársins 2030 og eftir árið 2030 í áföngum. Ljóst er að rými er til staðar á ákveðnum skólalóðum en mismikið

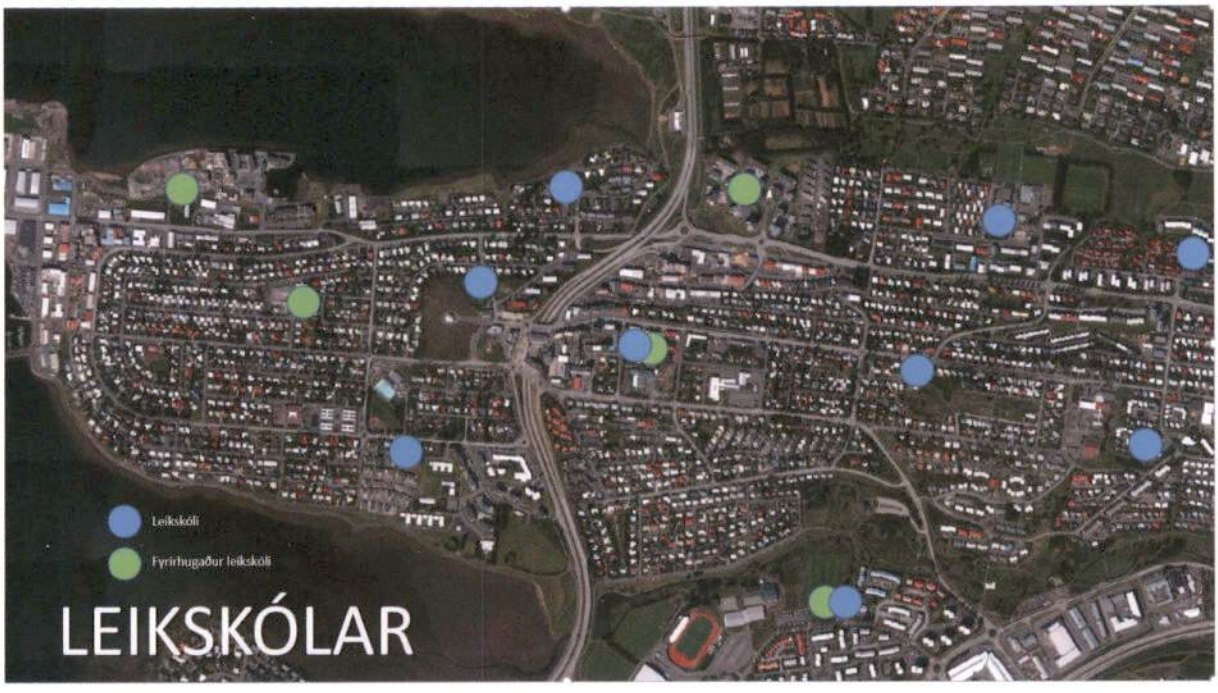
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

eftir grunnskólum. Þar sem skólalóðir hafa rýmd til þess að hægt sé að byggja við má gera ráð fyrir að byggt verði við grunnskólana eða endurbyggð eldra húsnæði eftir mati að hverju sinni. Framkvæmdir á nýjum Kársnesskóla standa nú yfir þar sem einnig er gert ráð fyrir að leikskóli verði innan sömu lóðar. Verður það fyrirkomulag skoðað við útfærslu viðbygginga við aðra grunnskóla Kópavogs. Samkvæmt skipulagsáformum er gert ráð fyrir byggingu leikskóla í Lundi, Naustavör og mögulega verður byggt við eða endurbyggður Lækur leikskóli við Dalsmára. Möguleg fjölgun leikskólabarna er því mætt með þessum framkvæmdum að hluta og í nánustu framtíð sem gefur rými til að vinna framkvæmdaáform um frekari uppbyggingu eða framkvæmdir á leikskólum til að mæta framtíðarþörfum. Gera má ráð fyrir að uppbygging grunnskóla og leikskóla muni fylgja uppbyggingu þéttingarsvæði og miða við uppbyggingu fyrir og við 2030 og eftir 2030 þegar þéttingarhverfi verða fullbyggð. Á þann hátt er eftirspurn eftir grunn- og leikskólarými mætt samhliða uppbyggingu byggðar.



Mynd 34. Dæmi um mögulega uppbyggingu við Kópavogsskóla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 35. Kortlagning á núverandi leikskólum og fyrirhuguðum leikskólum í Kópavogi.

Breytingin í kafla 4 samræmist markmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 og áætlunum um hágæða almenningssamgöngur þar sem þétting og innleiðing á samgöngumiðuðu skipulagi eigi sér stað við tengistöðvar og áhrifasvæði Borgarlínu. Isavia hefur skoðað skipulagssvæðið og fyrirhugðar breytingar m.t.t. aðflugs og brottflugs frá Reykjavíkurflugvelli. Niðurstaða þess er að byggingar og annað á svæðinu má ekki fara upp fyrir aðflugslágmörk. Því má hámarkshæð vera 89 m.y.s. Það er krafa Isavia að byggingar á þessu svæði fari alls ekki yfir umrædda hæð.

Loftgæði í byggð í Kópavogi hafa til þessa mælst góð skv. færanlegri mælistöð sem rekin hefur verið af Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er gert ráð fyrir því að umferð muni aukast m.t.t. íbúaþróunar á höfuðborgarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að við þéttingu byggðar og uppbyggingu á samgöngumiðuðu skipulagi muni umferð aukast enn frekar en loftgæði að sama skapi batni í staðinn.

Bílastæði á Fannborgarreit verða um 270 og bílastæði á Traðarreit-vestur verða um 280 fyrir nýbyggingar á reitunum. Bent er á leið til að fækka bílastæðum með samnýtingu stæða við skóla og innleiðingu deilikerfa fyrir bifreiðar og reiðhjól til að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta, fram kemur að:

- Reiðhjólastæði á Fannborgarreit verða um 360 og um 440 á Traðarreit-vestur ásamt innleiðingu deilikerfis fyrir reiðhjól.
- Samkvæmt svæðisskipulagi fyrir Borgarlínu skal setja markmið um hámarksfjölda bílastæða og lágmarksfjölda reiðhjólastæða á nýbyggingasvæðum sem tengjast þróunarás Borgarlínu.
- Framhliðar húsa á skipulagssvæðinu sem snúa að umferðarmestu götunum munu upplifa hávaða yfir reglugerðarmörkum en íbúðir sem einnig snúa að inngarði uppfylla skilyrði um hljóðláta hlið.

Ef einhverjar íbúðir húsanna hafa ekki hljóðláta hlið þarf hins vegar að huga sérstaklega að hljóðvist í þeim íbúðum með byggingartæknilegum lausnum við hönnun. Til er núverandi kortlagning á hljóðvist samkvæmt Evrópureglum um skráningu á hljóðvist frá stórum vegum. Sannreyna þarf þá kortlagningu og yfirfara hljóðvist og bregðast við er þörf þykir. Ásýnd svæðisins mun breytast umtalsvert. Þéttleiki verður meiri en nú er og heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Skuggavarp verður á aðliggjandi byggð að hluta og mismikið eftir tíma árs og dags að hverju sinni. Huga skal byggð á þann veg og velja valkost sem hefur minnst áhrif á núverandi byggð með skuggavarpi. Framkvæmdaraðili skal uppfylla hljóðvistarákvæði samkvæmt lögum og reglum.

Uppbygging svæðis verður samfara vitundarvakningu í notkun vistvænni samgöngumáta sem og bættum aðstæðum til þeirra athafna gæti aukið verðmæti nálægra eigna. Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði á framkvæmdatíma vegna efnisflutninga og undirbúnings húsgrunna og bílakjallara. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Mikilvægt er að haft verði gott samráð við nærliggjandi íbúa, atvinnustarfsemi og menntastofnanir um fyrirkomulag framkvæmda.

- Setja skal fram skýr framkvæmdaskilyrði á framkvæmdatíma til að takmarka ónæði af ákveðnum framkvæmdaþáttum og ónæði af framkvæmdinni í heild sinni. Í framkvæmaáformum koma fram á hvaða tímum skuli vinna ákveðna framkvæmdaþætti og hvernig þeim skuli háttað. Fram komi hvernig verði brugðist við að draga út ónæði með mótvægisaðgerðum og gerð hjáleiða og stuðla að góðu flæði og aðgengi samgangna núverandi íbúa á svæðinu á framkvæmdatímanum.
- Gerðar hafa verið greiningar á gönguleiðum skólabarna og sett hafa verið upp skilti á Digranesvegi til að auðkenna gönguleiðir skólabarna. Huga skal gönguleiðum skólabarna innan skipulagssvæðisins með tilliti til breytinga og á framkvæmdatíma.
- Leitast skal við að ná fram samnýting bílastæða í bílakjallara milli íbúðabyggðar og verslunar og þjónustu á svæðinu.

5.1 Samræmi við stefnu svæðisskipulags „Höfuðborgarsvæðið-2040“ um byggðaþróun

Tillaga þessi um breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012- 2024 og tillaga að deiliskipulagi sama svæðis, á reitum B1, B2 og B4, „Fannborgarreits - Traðarreits-vestur“ er í samræmi við svæðisskipulag um byggðaþróun á höfuðborgarsvæðinu. Þar sem stefnt er að samgöngumiðuðu skipulagi, blandaðri uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis og háu þjónustustigi almenningssamganga. Að íbúðarbyggð bjóði upp á mismunandi umhverfi fyrir einstaklinga, fjölskyldur og atvinnulíf sem myndi sólrík og skjólgóð nærsvæði og stuðli að samveru fólks nærri heimilum. Tillagan samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040. Sjá einnig kafla 3 Tengsl við aðrar áætlanir.

5.2 Valkostagreining byggðar

Í upphafi voru skipgreind þau gæði byggðar og forsendur uppbyggingar fyrir sveitarfélagið og bæjarkjarna sem fyrirhugað uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur myndi hafa í för með sér fyrir þróun og styrkingu svæðisins. Að stuðla að miðbæ þar sem fólk og mannlíf séu í forgrunni, það þarf fólk til skapa mannlíf, það þarf skjól til að fá fólk, að byggð verði mótuð á þann hátt að mynda skjól um almenningsrýmin. Að mynduð séu sólrík og skjólsæl svæði eftir bestu getu þegar byggðin yrði formuð. Að skapaður yrði göngu- og hjólaás til að stuðla að breyttum ferðavenjum og hvetja til útvistar og hreyfingar. Innan svæða yrði hugað að fjölbreyttum almennings- og leiksvæðum. Blöndun byggðar milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis verði á þann veg að skapa samþjöppun verslunar á jarðhæðum sem þá virkja svæðið í augnhæð og gera það aðlaðandi í ásýnd. Að blöndum byggðar stuðli að mannlífi jafnt á daginn sem og á kvöldin. Að bílastæðaflæmum núverandi raunveruleika sé breytt í aðlaðandi almenningssvæði og bílastæði færist af yfirborði jarðar í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

bílakjallara og stuðlað verði að breyttum ferðavenjum með hönnun og framboði á vistvænum samgöngum.

Skoðað yrði vel valkostir þess hver sé ákjósanlegur fjöldi íbúða á svæðinu, hvernig blöndun byggðar verði og hvernig yfirbragð svæðis verði. Skilgreina hvort áhrif sem myndast við hverja tillögu að valkostum séu staðbundnir eða nái út fyrir svæðið. Að hafa í huga þarfi og ábendingar íbúa sem fram komu við endurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2000-2012 þar sem fram kom á samráðsfundi með íbúum á Kársnesi, Digranesi, Lindahverfi, Salahverfi og Vatnsenda eftirfarandi setningar:

Vantar miðbæ, vantar sál – vantar bæjarbrag, sál í hverfin, miðbæ – búa til nýjan miðbæ með vinulegu yfirbragði – búa til miðbæ – sameiginlegan miðpunkt vantar – miðbærinn lagfærður og skipulagður – vantar miðbæ, hlýlegri – endurskoða skipulag miðbæjar, skapa bæjarbrag – vantar bæjarsál/stolt

Hér fyrir neðan eru myndir af umhverfi miðbæjarsvæðis við Fannborg, Hamraborg, Bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar og menningarhúsin.







Haldinn var samráðsfundur með Markaðsstofu Kópavogs og rekstraraðilum í Hamraborg 17. maí 2018 þar sem meðal annars komu fram eftirfarandi setningar frá fyrirtækjaeigendum á svæðinu um hvað þeim myndu vilja sá í þróun á miðbæjarsvæðinu:

„Falleg svæði, falleg hús, blómlega og fjölbreytta starfsemi þannig að bæjarbúar velji að versla í heimabyggð/Hamraborg"

„Lifandi mannlíf, matsölustaði opnir á kvöldin og um helgar"

„Meira aðlaðandi umhverfi þá koma fyrirtæki og starfsemi"

„Kaffihús opið á kvöldin"

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

„Útisvæði: Bæjarhátíð í Hamraborg, skilgreina samræmd svæði út í bæjarrýmið fyrir verslun og þjónustufyrirtæki til að athafna sig“

Í kafla 3 tengsl við aðrar áætlanir er gerð grein fyrir hvað kemur fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 og síðari breytingum um hágæða almenningssamgöngur og uppbyggingu við mikilvægar tengistöðvar og Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024.

„Markmið: Að efla áfram hlutverk Hamraborgarsvæðisins með tilliti til sérstöðu miðsvæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu.“

„Nýta skal miðlæga legu Kópavogs og tengsl við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins til uppbyggingar svæðiskjarnans í Kópavogi. Slíkt gerir bæinn ákjósanlegan fyrir atvinnulíf og þjónustu. Fyrirtæki í verslun og þjónustu, sem jafnan leita slíkra svæða, eru hvött til að hefja starfsemi í Kópavogi og stuðla þar með að því að miðja höfuðborgarsvæðisins byggist hratt og örugglega upp.“

„Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.“

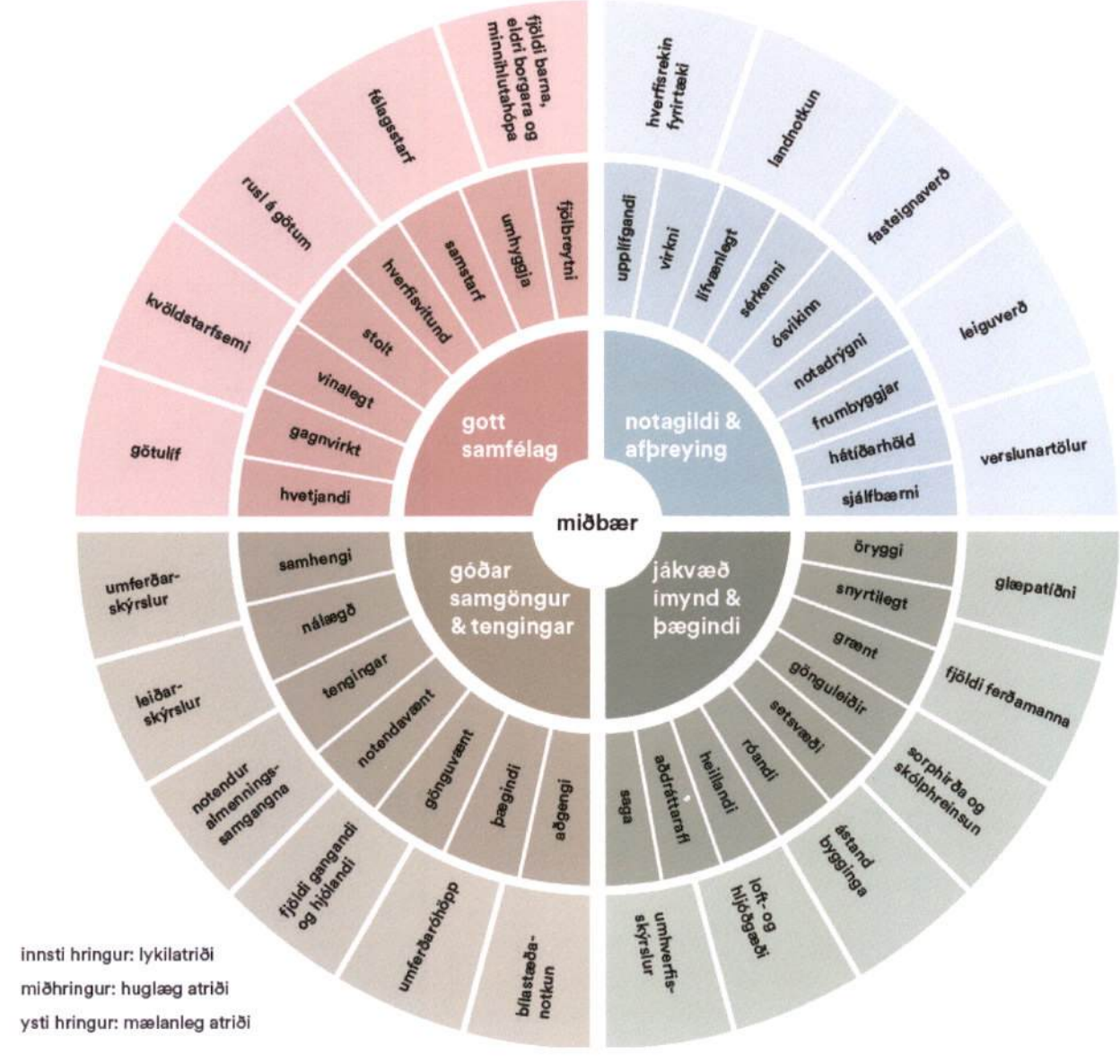
„Alþjóðleg samkeppnisstaða höfuðborgarsvæðisins verður styrkt með markvissu skipulagi sem samþættir skilvirkar samgöngur og eftirsóknarverð uppbyggingarsvæði.“

„Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum.“

„Vaxtarmörk beina vexti í auknum mæli að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi almenningssamgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu mun íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Miðað var við að greiningar Project for Public Spaces sem hefur skilgreint hvað miðbær þyrfti að innihalda í fjórum stoðum sem voru þýtt og staðfært. Stoðirnar fjórar eru gott samfélag, notagildi og afþreying, jákvæða ímynd og þægindi og góðar samgöngur og tengingar. Frekari útfærsla og skipting þátta í lykilatriði, huglæg atriði og mælanleg atriði eru sett fram á myndrænan hátt.



Mynd 36. Greining Project for Public Spaces á gæðaþáttum miðsvæða.

Þeir þættir sem er að finna á myndinni hér að ofan á mynd 36 ásamt ofangreindum þáttum í kafla 5.2 voru þeir þættir sem miðað var við þegar farið var í valkostagreiningu byggðar og forma til að vinna áfram fyrir breytingartillögu svæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Farið var eftir neðangreindum kvaða um möguleg áhrif:

ÁHRIF	ÚTSKÝRING
+	Líkur á jákvæðum áhrifum. Komi til aðgerða eða framkvæmda sem leiða til jákvæðra áhrifa.
0	Engin breyting. Engin eða lítil áhrif. Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks. Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.
-	Líkur á neikvæðum áhrifum. Miðað er við að neikvæð áhrif skapist eða myndist við skort á aðgerðum eða framkvæmdum.
+/-	Áhrif líkleg til að vera hlutlaus eða að jákvæð áhrif vegi neikvæð upp. Geta verið háð óvissu. Neikvæð áhrif gætu verið ef ekki er aðhafst eða mótvægisaðgerðir koma ekki til. Ef það er afhafst eða mótvægisaðgerðir koma til þá verða áhrif jákvæð. Gera skal grein fyrir hvort möguleiki er á neikvæðum áhrifum og þá hvort mótvægisaðgerðir komi til.

Núllkostur

Núllkostur miðast við að engar framkvæmdir eigi sér stað á svæðinu. Svæðið er óbreytt eins og það er í núverandi raunveruleika við greiningu. Búist er við þróun á íbúafjölda miðað við mannfjöldaspár og mögulegri innleiðingu hágæða almenningssamgangna sem eiga sér stað óháð valkostum.

Mannlíf	Mat	Skýring
Skjólgóð almenningssvæði	0	Óbreytt.
Sólrík svæði	0	Óbreytt.
Skuggavarp	0	Óbreytt.
Göngu- og hjólaleiðir	0	Óbreytt.
Almenningssvæði	0	Óbreytt.
Leiksvæði	0	Óbreytt.
Útivist - Hvatt til útivistar	0	Óbreytt.
Hreyfing - Hvatt til hreyfingar	0	Óbreytt.
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki	0	Óbreytt.
Blöndun byggðar	0	Óbreytt.
Yfirbragð svæðis	0	Óbreytt.
Umhverfisáhrif – Staðbundin	0	Óbreytt.
Umhverfisáhrif utan svæðis	0	Óbreytt.
Eflir miðsvæðið sem versl.þj.sv.	0	Óbreytt.
Samlegðaráhrif versl.þj.	0	Óbreytt.
Samkeppnisstaða miðbæjarins	0	Óbreytt.
Grunnkerfi – Nýting	0	Óbreytt.

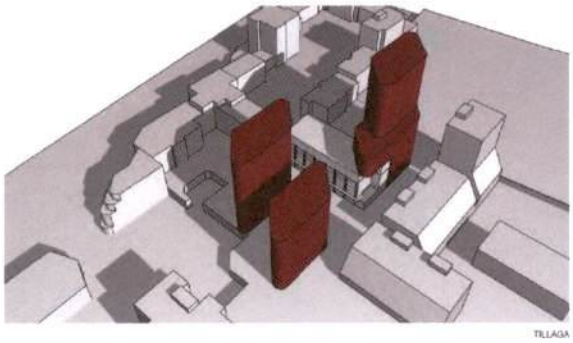
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum	0	Óbreytt.
Gönguvænt umhverfi	0	Óbreytt.
Gott aðgengi að svæðinu	0	Óbreytt.
Góðar tengingar að svæði og innan – Vistvænir ferðamátar	0	Óbreytt.
Nálægð við almenningssamgöngur	+	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.
Nálægð við verslun- og þjónustu	0	Óbreytt.
Bílastæðanotkun – Draga úr þörf	0	Óbreytt.
Líf á kvöldin	0	Óbreytt.
Blöndun í húsnæðisframboði	0	Óbreytt.
Umhverfi og innviðir miðsvæðis – Hreinleiki og ásýnd	0	Óbreytt.
Sjálfbærni lausna	0	Óbreytt.
Sérkenni byggðar	0	Óbreytt.
Lífvænlegt umhverfi	0	Óbreytt.
Loft og hljóðgæði	+	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.
Aðdráttarafl miðsvæðis	0	Óbreytt.
Fjöldi ferðamanna	0	Óbreytt.
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð	0	Óbreytt.
Öryggi og snyrtilegt umhverfi	0	Óbreytt.

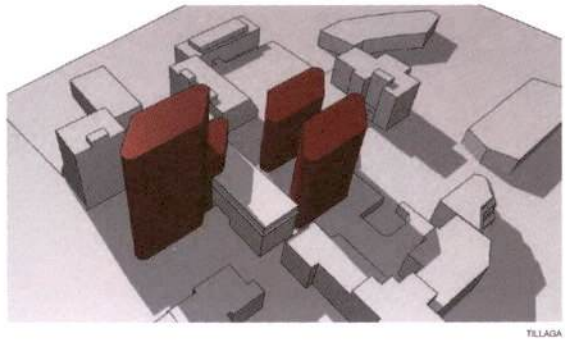
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Valkostur 1

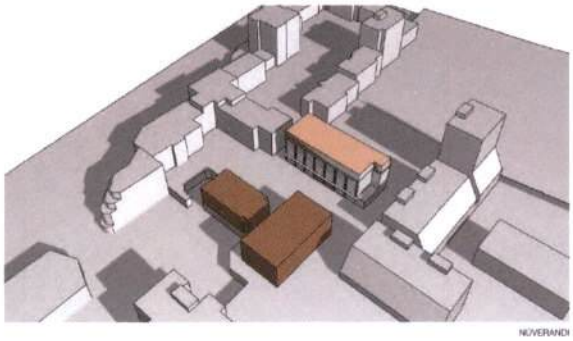
Valkostur 1 er tillaga með einni drangbyggingu 25 hæðir, núverandi bygging Fannborg 2 er hluti af uppbyggingunni og gert er ráð fyrir að 2 af 3 núverandi byggingar á Fannborgarreit séu rifin.



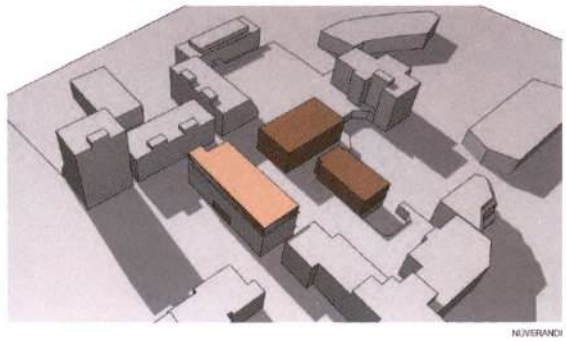
TILLAGA



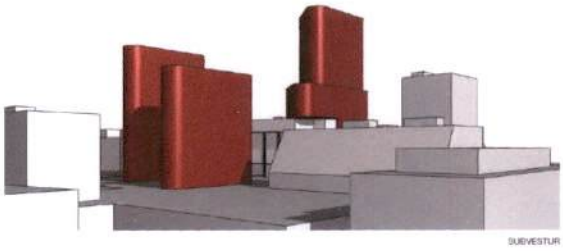
TILLAGA



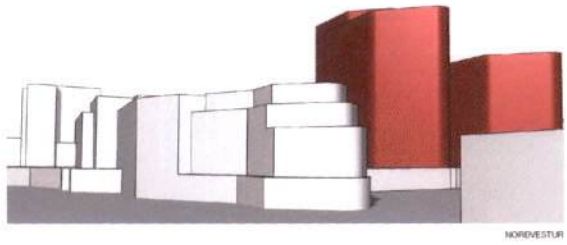
NÚVERANDI



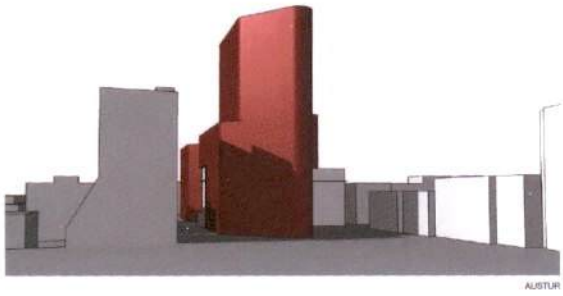
NÚVERANDI



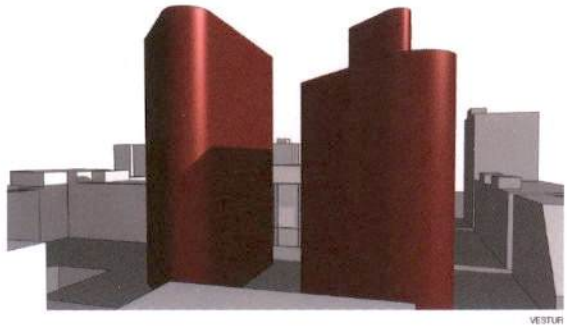
SUÐVESTUR



NORÐVESTUR

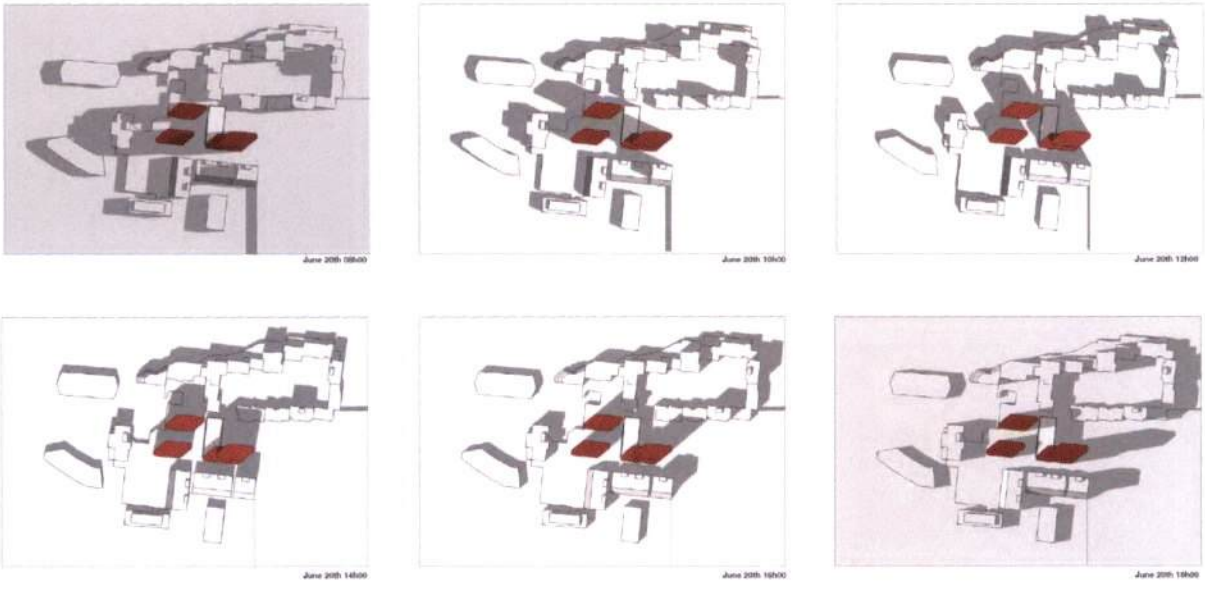


AUSTUR



VESTUR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mannlíf	Mat	Skýring
Skjólgóð almenningssvæði	-	Skjólmyndun ófullnægjandi
Sólrík svæði	-	Erfitt að mynda sólrík svæði sökum hæðar bygginga og forma.
Skuggavarp	-	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð eykst mikið. Sérstaklega af dragbyggð.
Göngu- og hjólaleiðir	+	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.
Almenningssvæði	+/-	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vind.
Leiksvæði	+	Við svæðið bætast góð leiksvæði.
Útivist - Hvatt til útivistar	+/-	Við svæðið bætast góð útvistarsvæði en skortur á skjólmyndun.
Hreyfing - Hvatt til hreyfingar	+	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki	+	Fjölbreytt framboð íbúða.
Blöndun byggðar	+	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.
Yfirbragð svæðis	+/-	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Skortur á skjólmyndun.
Umhverfisáhrif – Staðbundin	-	Skortur á skjólmyndun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umhverfisáhrif utan svæðis	+	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.
Eflir miðsvæðið sem versl.þj.sv.	+	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.
Samlegðaráhrif versl.þj.	+	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.
Samkeppnisstaða miðbæjarins	+/-	Samkeppnistaða styrkt að einhverju leiti með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu. Húsnæði Fannborgar 2 stenst ekki burðarkröfur.
Grunnkerfi – Nýting	+/-	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.
Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum	+	Vöxtur á kjarnsvæði
Gönguvænt umhverfi	+/-	Góðar gönguleiðir en skortur á skjólmyndun.
Gott aðgengi að svæðinu	+	Bættar göngu- og hjólatengingar.
Góðar tengingar að svæði og innan – Vistvænir ferðamátar	+	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.
Nálægð við almenningssamgöngur	+	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.
Nálægð við verslun- og þjónustu	+	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.
Bílastæðanotkun – Draga úr þörf	+	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.
Líf á kvöldin	+	Þéttni íbúðabyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.
Blöndun í húsnæðisframboði	+	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.
Umhverfi og innviðir miðsvæðis – Hreinleiki og ásýnd	+	Gerð ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.
Sjálfbærni lausna	0	Óbreytt.
Sérkenni byggðar	+/-	Dragbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.
Lífvænlegt umhverfi	+/-	Skortur á skjólmyndun dregur í efa sköpun á lífvænlegu umhverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

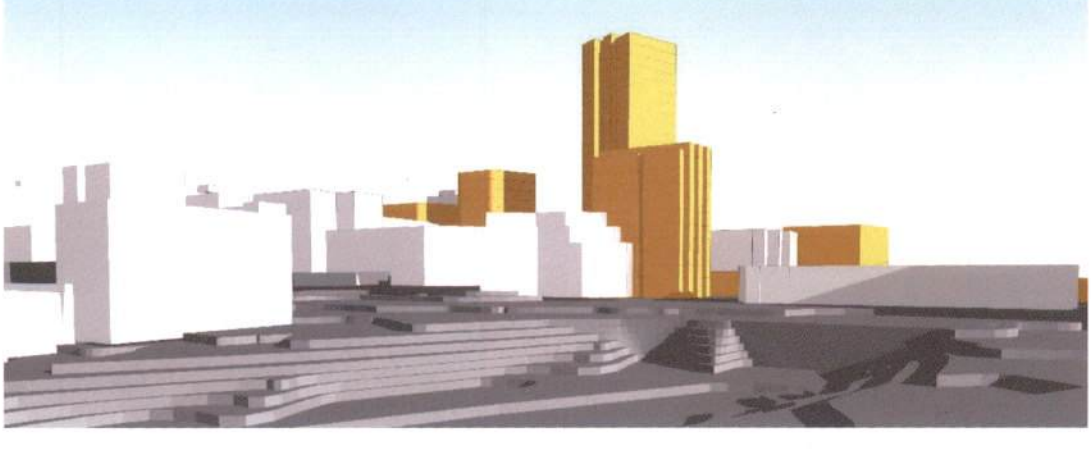
Loft og hljóðgæði	+	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.
Aðdráttarafl miðsvæðis	+	Aðdráttarafl miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.
Fjöldi ferðamanna	+	Hótel og gistirými fjölgar ferðamönnum.
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð	0	Óbreytt.
Öryggi og snyrtilegt umhverfi	-	Ekki tekst að skapa gott umhverfi á jarðhæðum sökum vindálags og skuggamyndunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Valkostur 2

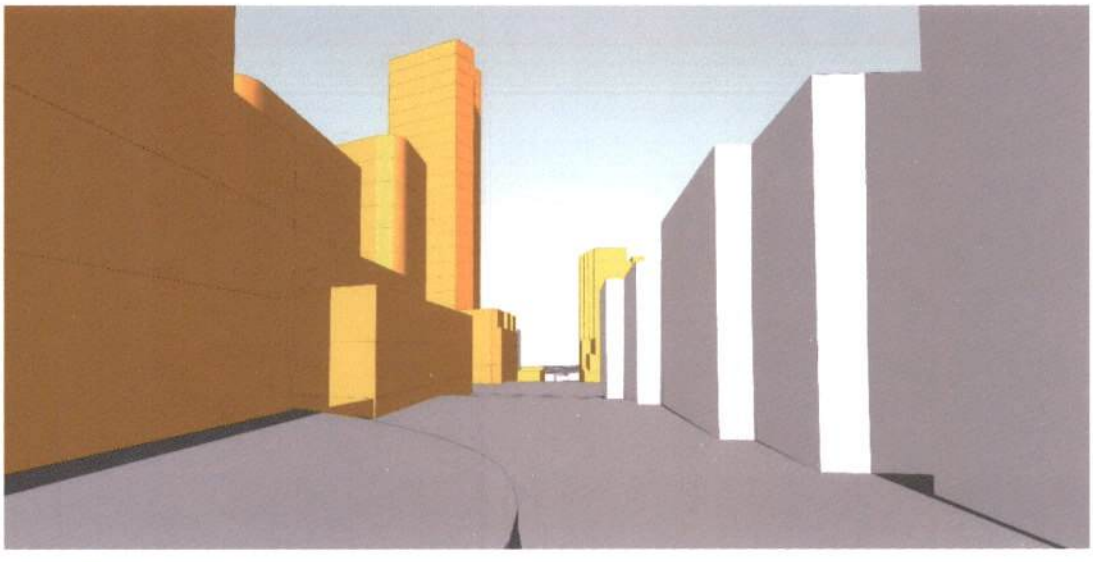
Valkostur 2 er með stökum byggingum á Fannborgarreit með einni "drang-byggingu" og langblokkum og einni 'drang'-byggingu á Traðarreit vestur.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026





Mannlíf	Mat	Skýring
Skjólgóð almenningssvæði	-	Skjólmyndun ófullnægjandi
Sólrík svæði	-	Erfitt að mynda sólrík svæði sökum hæðar bygginga og forma.
Skuggavarp	-	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð eykst mikið. Sérstaklega af dragbyggð.
Göngu- og hjólaleiðir	+	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.
Almenningssvæði	+/-	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vind.
Leiksvæði	+	Við svæðið bætast góð leiksvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Útivist - Hvatt til útivistar	+/-	Við svæðið bætast góð útvistarsvæði en skortur á skjólmyndun.
Hreyfing - Hvatt til hreyfingar	+	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki	+	Fjölbreytt framboð íbúða.
Blöndun byggðar	+	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.
Yfirbragð svæðis	+/-	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Skortur á skjólmyndun.
Umhverfisáhrif – Staðbundin	-	Skortur á skjólmyndun.
Umhverfisáhrif utan svæðis	+	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.
Eflir miðsvæðið sem versl.þj.sv.	+	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.
Samlegðaráhrif versl.þj.	+	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.
Samkeppnisstaða miðbæjarins	+	Samkeppnistaða styrkt með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu.
Grunnkerfi – Nýting	+/-	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.
Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum	+	Vöxtur á kjarnsvæði
Gönguvænt umhverfi	+/-	Góðar gönguleiðir en skortur á skjólmyndun.
Gott aðgengi að svæðinu	+	Bættar göngu- og hjólatengingar.
Góðar tengingar að svæði og innan – Vistvænir ferðamátar	+	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.
Nálægð við almenningssamgöngur	+	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.
Nálægð við verslun- og þjónustu	+	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.
Bílastæðanotkun – Draga úr þörf	+	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.
Líf á kvöldin	+	Þéttni íbúðabyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.
Blöndun í húsnæðisframboði	+	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

Umhverfi og innviðir miðsvæðis – Hreinleiki og ásýnd	+	Gerð ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.
Sjálfbærni lausna	0	Óbreytt.
Sérkenni byggðar	+/-	Dragbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.
Lífvænlegt umhverfi	+/-	Skortur á skjólmyndun dregur í efa sköpun á lífvænlegu umhverfi.
Loft og hljóðgæði	+	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.
Aðdráttarafl miðsvæðis	+	Aðdráttarafl miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.
Fjöldi ferðamanna	+	Hótel og gistirými fjölgar ferðamönnum.
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð	0	Óbreytt.
Öryggi og snyrtilegt umhverfi	+	Traust innviði innleidd, ný meðhöndlun úrgangs og bætt lýsing og góðar göngu- og hjólaleiðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

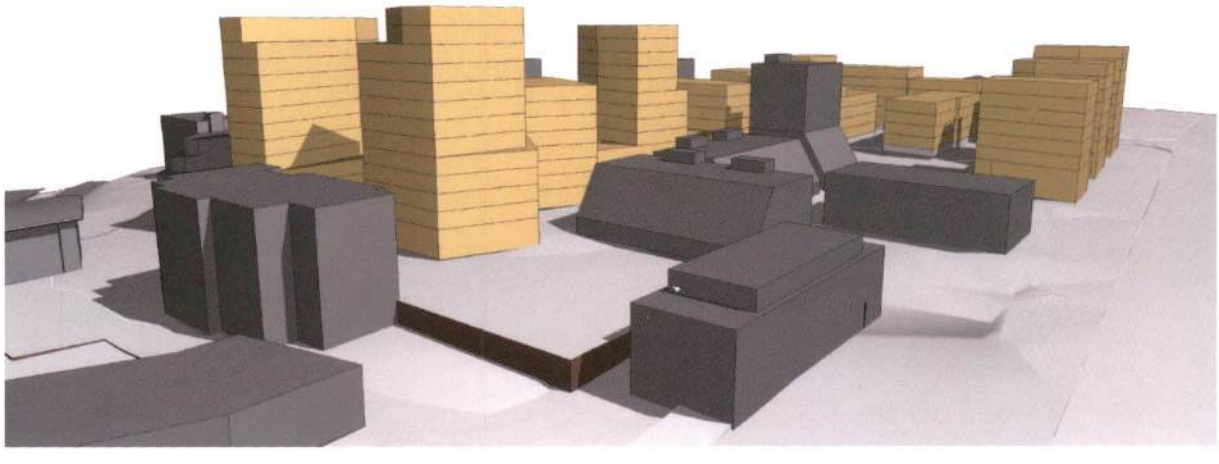
Valkostur 3

Valkostur 3 er með stökum byggingum á Fannborgarreit með einni "drang-byggingu" fyrir íbúðarhúsnæði, gisti- og hótelbyggingu og langblokkum. Á Traðarreit vestur er byggingarmagn skipt upp í tvo klasa sem fylgja landhalla í hæð. Næst samgönguás er mesta þétting byggðar. Tillaga sem samanstendur af lágri langbyggingu með 4 hærri byggingum þar ofaná, 6-13 hæðir, auk stakstæðrar 13 hæða byggingu á Fannborgarreit, B1-1 og randbyggð við Vallartröð auk 3ja bygginga 7, 8 og 9 hæðir við Digranesveg á Traðarreit vestur, B4. Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á báðum reitum víki fyrir framtíðauppbyggingu.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026





Mannlíf	Mat	Skýring
Skjólgóð almenningssvæði	+/-	Skjólmyndun fullnægjandi en á eftir að framkvæma vindgreiningu og nánari formum.
Sólrík svæði	+	Byggð er hugað á þann veg með niðurtekt hæða að mynda inn á milli skjólrík svæði.
Skuggavarp	+/-	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

		lágmarki. Þörf á frekari fínstillingu forma.
Göngu- og hjólaleiðir	+	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.
Almenningssvæði	+/-	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vind.
Leiksvæði	+	Við svæðið bætast góð leiksvæði.
Útivist - Hvatt til útivistar	+/-	Hvatt til útivistar með góðum almennings- og leiksvæðum.
Hreyfing - Hvatt til hreyfingar	+	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki	+	Fjölbreytt framboð íbúða.
Blöndun byggðar	+	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.
Yfirbragð svæðis	+/-	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Háð huglægu mati.
Umhverfisáhrif – Staðbundin	+	Skjólmyndun mynduð með formum bygginga
Umhverfisáhrif utan svæðis	+	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.
Eflir miðsvæðið sem versl.þj.sv.	+	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.
Samlegðaráhrif versl.þj.	+	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.
Samkeppnisstaða miðbæjarins	+	Samkeppnistaða styrkt með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu.
Grunnkerfi – Nýting	+/-	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.
Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum	+	Vöxtur á kjarnsvæði
Gönguvænt umhverfi	+/-	Góðar göngu- og hjólaleiðir.
Gott aðgengi að svæðinu	+	Bættar göngu- og hjólatengingar.
Góðar tengingar að svæði og innan – Vistvænir ferðamátar	+	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.
Nálægð við almenningssamgöngur	+	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nálægð við verslun- og þjónustu	+	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.
Bílastæðanotkun – Draga úr þörf	+	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.
Líf á kvöldin	+	Þéttni íbúðabyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.
Blöndun í húsnæðisframboði	+	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.
Umhverfi og innviðir miðsvæðis – Hreinleiki og ásýnd	+	Gerð ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.
Sjálfbærni lausna	0	Óbreytt.
Sérkenni byggðar	+/-	Dragbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.
Lífvænlegt umhverfi	+	Aukið framboð húsnæðis og verslunar- og þjónustu eykur við fólk sem ætti að skapa mannlíf
Loft og hljóðgæði	+	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.
Aðdráttarafl miðsvæðis	+	Aðdráttarafl miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.
Fjöldi ferðamanna	+	Hótel og gistirými fjölgar ferðamönnum.
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð	0	Óbreytt.
Öryggi og snyrtilegt umhverfi	+	Traust innviði innleidd, ný meðhöndlun úrgangs og bætt lýsing og góðar göngu- og hjólaleiðir.

Við mat á valkostum kemur inn takmarkanir á hæðum sökum aðflugshæða, skjólmyndun til að ná fram mannlífi, góðum almennings- og leiksvæðum. Formun byggðar á valkostum 1 og 2 var til þess fallin að ekki náðist að skapa skjólrík svæði á jarðhæðum sem dregur úr gæðum margra annarra þátta líkt og mannlífa, lífvænleika svæðis, verslunar- og þjónustu og möguleika til að teygja verslun út í svæðið. Skjólmyndun þarf til að nýting almennings- og leiksvæða verði góð og að umhverfið hvetji til útivistar og notkun vistvænna ferðamáta. Valkostur 3 dregur verulega úr vindáhrifum og myndar skjólrík svæði sem hefur jákvæð áhrif á aðra þætti sem voru tilgreindir að skortur á skjólmyndun á valkostum 1 og 2 hefur neikvæð áhrif á. Núllkostur kemur ekki á móts við markmið Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024, áætlanir Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 um styrkingu bæjarkjarna né hágæða almenningssamganga. Heldur er núllkostur ekki í samræmi við ábendingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

íbúa og fyrirtækjaeigenda sem vísað var í hér að ofan. Unnið var áfram með valkost 3 sem breytingar í kafla 4 eru byggðar á og unnar út frá.

5.3 Umhverfisáhrifamat

Til að greina hugsanlega áhrif framkvæmda á umhverfið eru áhrif greind, vægi þeirra metin og lagt fram tillaga að þáttum sem möguleiki er á mótvægisaðgerðum. Þættir sem greindir eru sem þættir með möguleika á mótvægisaðgerðum eru þættir sem væru annars neikvæðir umhverfisþættir.

Umhverfisáhrifamat miðast við aðferða- og hugmyndafræði þar sem leitast er við að vega umhverfisþætti með öðrum þáttum, s.s. hagrænum, félagslegum og tæknilegum, við ákvarðanatöku um framkvæmdir.

UMHVERFISÁHRIF	ÚTSKÝRING
++	Líkur á verulega jákvæðum áhrifum. Áhrifin eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og/eða ná til mikils fjölda fólks. Áhrifin auka verndargildi umhverfisþáttar verulega. Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf.
+	Líkur á jákvæðum áhrifum. Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks. Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf.
0	Engin eða lítil áhrif. Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks. Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.
-	Líkur á neikvæðum áhrifum. Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks. Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf.
--	Líkur á verulega neikvæðum áhrifum Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks. Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.
+/-	Áhrif líkleg til að vera hlutlaus eða að jákvæð áhrif vegi neikvæð upp. Geta verið háð óvissu. Neikvæð áhrif gætu verið ef ekki er aðhafst eða mótvægisaðgerðir koma ekki til. Ef það er afhafst eða mótvægisaðgerðir koma til þá verða áhrif jákvæð. Gera skal grein fyrir hvort möguleiki er á neikvæðum áhrifum og þá hvort mótvægisaðgerðir komi til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ef tekin eru fyrir þau umhverfisáhrif sem gætu orðið þegar skipulagssvæðið er orðið fullbyggt miðað við ofangreindar tillögur m.t.t. tenginga við aðrar áætlanir (*s.s.Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, Aðgerðaráætlun um orkuskipti) og þrjár stoðir sjálfbærrar þróunar, efnahags, samfélags og umhverfis. Miðað er við umhverfisáhrifakvarða hér að ofan.
Fyrst er að miða við núllkost, þ,e, engar framkvæmdir eða þróun á svæðinu aðra en fólksfjölgun í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040:

ÞÁTTUR/EFNISATRIÐI	UMHVERFISÁHRIF	ÚTSKÝRING
Atvinnutækifæri: möguleikar á atvinnu innan svæðis	0	Óbreytt.
Fjölbreytni: fjölbreytt framboð íbúða	0	Óbreytt.
Samgöngur: framboð á samgöngum og tíðni	+	Hágæða almenningssamgöngur verða á svæðinu.
Umferð: umferðarmagn	-	Umferðarmagn eykst og umferð verður hægari.
Hljóðvist: við húsvegg í db	+/-	Umferðarhávaði eykst með aukinni umferð. Þörf á mótvægisaðgerðum, þá jákvæð Áhrif.
Loftgæði: svifryk, sót og almenn loftgæði	-	Aukin umferð dregur út loftgæðum.
Grunnskóli: fjöldi nemenda og rými	-	Það skortir rými í grunnskóla til að bæta við nemendum.
Leikskólar: fjöldi nemenda og rými	-	Það skortir rými í leikskóla til að bæta við nemendum.
Verslun og þjónusta: framboð	0	Óbreytt.
Gönguleiðir: innan og milli hverfa	0	Óbreytt.
Hjólaleiðir: innan og milli hverfa	+	Bættar tengingar við aðliggjandi byggð.
Byggð: gæði byggðar og framboð húsnæðis	0	Óbreytt.
Almenningssvæði: framboð og gæði	0	Óbreytt.
Leikskvæði: framboð og gæði	0	Óbreytt.
Samfélagslega áhrif: fyrir núverandi íbúa	0	Óbreytt.
Vistkerfi: dýralíf	0	Óbreytt.
Gróður: gróðurþekja og ásýnd	0	Óbreytt.
Umhverfi og ásýnd: byggðar og landslags	0	Óbreytt.
Hagkvæmur vöxtur	0	Óbreytt.
Skilvirkar samgöngur: Hágæða almenningssamgöngur	+	Uppbygging Borgarlínu, hágæða almenningssamgangna. Uppbygging göngu- og hjólastíga.
Skilvirkar samgöngur: Hjólreiðar	+	Stuðla að aukinni hlutdeild notkun hjólreiða í öllum ferðum.
Skilvirkar samgöngur: Almenningssamgöngur	+	Stuðla að aukinni hlutdeild notkun almenningssamgangna í öllum ferðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samkeppnishæfni	0	Óbreytt.
Sókn	0	Óbreytt.
Umferðartafir	-	Umferðartafir á aðliggjandi vegum aukast.
Bílastæði á bæjarlandi	0	Óbreytt.
Heilnæmt umhverfi	0	Óbreytt.
Félagsleg samskipti	0	Óbreytt.
Náttúruupplifun	0	Óbreytt.
Sjónlínur núverandi byggðar	0	Óbreytt.
Hreyfanleiki búsetu	0	Óbreytt.
Gisti- og hótelstarfsemi	0	Óbreytt.
Skuggavarp á núverandi byggð	0	Óbreytt.
Slysatíðni/umferðarslys	+/-	Aukin umferð getur leitt til aukning í slysatíðni nema komi til mótvægisaðgerða.
Veitukerfi	0	Óbreytt.
Nærumhverfi	0	Óbreytt.
Fuglalíf á svæðinu	0	Óbreytt.
Fornleifar	0	Engar fornleifar á svæðinu.
Umferðaröryggi	0	Óbreytt.
Ofanvatnslausnir	0	Óbreytt.
Sjálfbær þróun	0	Óbreytt.

Niðurstaða 0-kostar er:

4	jákvæð áhrif
5	neikvæð áhrif
2	Atriði sem krefjast mótvægisaðgerða til að verða ekki neikvæð áhrif

Næst er að greina umhverfisáhrif miðað við fyrirhugaðar breytingar, sjá kafla 4. Breytingar.

ÞÁTTUR/EFNISATRIÐI	UMHVERFISÁHRIF	ÚTSKÝRING
Atvinnutækifæri: möguleikar á atvinnu innan svæðis	+	Atvinnutækifærum fjölgar á svæðinu. Dregur úr ferðaþörf. Hvetur til notkun vistvæns ferðamáta.
Fjölbreytni: fjölbreytt framboð íbúða	+	Húsnæðiskostum fjölgar á svæðinu. Möguleikar fyrir fyrstu kaupendur.
Samgöngur: framboð á samgöngum og tíðni	+	Framboð vistvænna samgöngumáta eykst. Tíðni ferða eykst og ferðatími verður styttri.
Umferð: umferðarmagn	-	Umferðarmagn eykst og umferð verður hægari.
Hljóðvist: við húsvegg í db	+/-	Umferðarhávaði eykst með aukinni umferð. Þörf á mótvægisaðgerðum, þá jákvæð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

		Áhrif.
Loftgæði: svifryk, sót og almenn loftgæði	+	Hágæða almenningssamgöngur er til þess fallnar að stuðla að bættum loftgæðum.
Grunnskóli: fjöldi nemenda og rýmd	+/-	Það skortir rýmd í grunnskóla til að bæta við nemendum. Þörf er á framkvæmdum við grunnskóla sem er þá jákvæð áhrif.
Leikskólar: fjöldi nemenda og rýmd	+/-	Það skortir rýmd í leikskóla til að bæta við nemendum. Þörf er á framkvæmdum við grunnskóla sem er þá jákvæð áhrif.
Verslun og þjónusta: framboð	+	Framboð verslunar og þjónustu eykst á svæðinu og styrkir þar sem bæjarkjarnann og dregur úr ferðaþörf.
Gönguleiðir: innan og milli hverfa	++	Gerð verður aðskilin göngu- og hjólaleið og mannlífsás liggur gegnum svæðið. Bættar tengingar við aðliggjandi byggð.
Hjólaleiðir: innan og milli hverfa	++	Gerð verður aðskilin göngu- og hjólaleið og mannlífsás liggur gegnum svæðið. Bættar tengingar við aðliggjandi byggð.
Byggð: gæði byggðar og framboð húsnæðis	+	Innviði verða styrkt og framboð húsnæðis eykst.
Almenningssvæði: framboð og gæði	++	Ný almenningssvæði skapast á svæðinu.
Leikskvæði: framboð og gæði	++	Ný leiksvæði skapast á svæðinu.
Samfélagslega áhrif: fyrir núverandi íbúa	+	Framboð og gæði almenningssvæða og leiksvæða eykst. Aukin atvinnutækifæri og aðgengi að verslun og þjónustu.
Vistkerfi: dýralíf Gróður: gróðurþekja og ásýnd	+	Aukið verður við gróður og gróðurþekju svæðisins.
Umhverfi og ásýnd: byggðar og landslags	0	Mismunandi mat er talið jafnast út.
Hagkvæmur vöxtur	++	Meginþungi vaxtar beint á miðkjarna(bæjarkjarna) og samgöngumiðuð þróunarsvæði.
Skilvirkar samgöngur: Hágæða almenningssamgöngur	+	Uppbygging Borgarlínu, hágæða almenningssamgangna. Uppbygging göngu- og hjólastíga.
Skilvirkar samgöngur: Hjólreiðar	+	Stuðla að aukinni hlutdeild notkun hjólreiða í öllum ferðum.
Skilvirkar samgöngur: Almenningssamgöngur	+	Stuðla að aukinni hlutdeild notkun almenningssamgangna í öllum ferðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samkeppnishæfni	++	Samkeppnisstaða bæjarkjarna er styrkt með markvissu skipulagi.
Sókn	++	Uppbygging á verslunar- og þjónustukjarna er styrkt og aukið við aðdráttarafl svæðisins sem bæjarkjarna.
Umferðartafir	-	Umferðartafir á aðliggjandi vegum aukast.
Bílastæði á bæjarlandi	-	Ásókn í bílastæði á bæjarlandi í aðliggjandi götum og svæðum er talin aukast.
Heilnæmt umhverfi	+	Fjölbreytt útivistarsvæði sem hvetja til reglulegrar hreyfingar.
Félagsleg samskipti	+	Gæði almenningsrýma og leiksvæði innan bæjarkjarna er bætt sem hvetur til félagslegra samskipta.
Náttúruupplifun	+	Grænt skipulag, blágrænar ofanvatnslausnir eru innleiddar á svæðinu.
Sjónlínur núverandi byggðar	-	Sjónlínur aðliggjandi byggðar takmarkast af einhverju leiti.
Hreyfanleiki búsetu	+	Auknir möguleika á fjölbreyttu framboði húsnæðis og möguleikum á hreyfanleika í búsetu innan svæðis.
Gisti- og hótelstarfsemi	+	Aukið framboð á hótel og gistirýmum á svæðinu.
Skuggavarp á núverandi byggð	-	Skuggamyndun verður til á götur og aðliggjandi byggð
Slysatíðni/umferðarslys	+/-	Aukin umferð getur leitt til aukning í slysatíðni nema komi til mótvægisaðgerða.
Veitukerfi	+/-	Aukið álag á veitukerfi nema komi til mótvægisaðgerða.
Nærumhverfi	+	Auknir möguleikar í samræmingu atvinnustarfsemi og búsetukostum.
Fuglalíf á svæðinu	+/-	Neikvæð áhrif á fuglalíf nema komi til mótvægisaðgerða.
Fornleifar	0	Engar fornleifar á svæðinu.
Umferðaröryggi	-	Framkvæmdir og aukin umferð hefur áhrif á upplifun íbúa á öryggi íbúa útaf auknum umferðarmagni.
Ofanvatnslausnir	+	Stuðlað að náttúrulegri hringrás vatns á svæðinu með blágrænum ofanvatnslausnum.
Sjálfbær þróun	+	Skipulagið stuðlar að sjálfbærri þróun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Niðurstaða breytinga í kafla 4 eru:

30	jákvæð áhrif
6	neikvæð áhrif
7	Atriði sem krefjast mótvægisaðgerða til að verða ekki neikvæð áhrif

Mat á umhverfisþáttum getur komið í veg fyrir óþarfa rask og gert kleift að bregðast við fyrirsjáanlegum neikvæðum áhrifum strax á hönnunarstigi framkvæmda. Jafnvel komið í veg fyrir veruleg, óafturkræf umhverfisáhrif af völdum framkvæmda. Stuðla að því að tillit sé tekið til umhverfisins áður en endanlegar ákvarðanir eru teknar m.t.t. sjálfbærrar þróunar. Horft er til heildaráhrif framkvæmda umfram einstaka umhverfisþætti að teknu tilliti til viðmiða og einkenna áhrifanna.

Að neðan eru spurningar sem voru hafðar til hliðsjónar við mat á áhrifum umhverfisþátta:

- Verða miklar breytingar á umhverfinu með tilkomu framkvæmdarinnar/starfseminnar?
- Munu áhrifin ná yfir umfangsmikið svæði?
- Mun mikill fjöldi fólks verða fyrir áhrifum?
- Munu mikilvægar eða fágætar náttúruauðlindir á svæðinu verða fyrir áhrifum?
- Er hætta á því að framkvæmdin/starfsemin stangist á við viðurkennd viðmið, staðla, lög, reglur eða alþjóðasamninga?
- Mun framkvæmdin/starfsemin hafa áhrif á vernduð svæði, náttúruminjar eða fornminjar?
- Eru miklar líkur á því að spár rætist um áhrif sem hljótast af framkvæmdinni/starfseminni?
- Munu áhrifin verða varanleg og óafturkræf?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

6 Samráð og kynning, skipulagsferli

Skipulagslýsing (verkefnislýsing) var send Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila 6. desember 2019 og athugasemdafrestur til 23. janúar 2020. Tekið var á móti athugasemdum eftir þann tíma. Þar með var umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing var auglýst í Fréttablaðinu 14. desember 2019, var til sýnis í þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1 og heimasíðunni www.kopavogur.is frá 6. desember 2019 til 23. janúar 2020. Athugasemdafrestur var til og með 23. janúar 2020.

Opið hús var 9. janúar 2020 og 15. janúar 2020 til að kynna skipulagslýsingu og hugmynd að deiliskipulagi reitsins, enginn mætti.

Lýsingin var send til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun.
- Vegagerðin.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Samgöngustofa.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.
- Isavia ohf.
- Veitur ohf.
- Strætó.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.
- Reykjavíkurborg.
- Garðabær.
- Mosfellsbær.
- Sveitarfélagið Ölfus.
- Hafnarfjörður.

Umsagnir /ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis, Umhverfisstofnun, Mosfellsbæ, Ísavía, Ölfus, Garðabæ, Samgöngustofu, Vegagerðinni og Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu,

Tilgangur skipulagslýsingar (verkefnislýsingar) er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari. Skipulagslýsing er unnin með hliðsjón af gildandi Aðalskipulagi Kópavogs með síðari breytingum og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2013 vegna aðalskipulagsbreytingar og 1. mgr. 40. gr. sömu laga vegna nýs deiliskipulags sama svæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

7 Tímaferill, áfangar

Eftirfarandi eru tímasettir áfangar, birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Skipulagsráð. Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar var afgreidd af skipulagsráði Kópavogs 18. nóvember 2019 og samþykkt í bæjarstjórn 26. nóvember 2019.
2. Skipulagslýsing var send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila 6. desember 2019. Athugasemdafrestur var til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum eftir þann tíma.
3. Skipulagslýsing var kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Auglýst í Fréttablaðinu 14. desember 2019, Opið hús var kl. 17 til 18, 9. desember og 15. desember 2019. Enginn mætti þegar opið hús var. Lýsingin var á heimasíðu Kópavogs 6. desember til 23. Janúar 2020.
4. Skipulagsráð. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur (reitir B1, B2. B4)
    a. Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði afmarkast í austur af Vallartröð, Digranesvegi í suður, Borgarholti í vestur og Hamrabrekku í norður. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018.
    b. Greint frá stöðu mála á Fannborgarreit og Traðarreits-vestur í skipulagsráði 20. maí 2019.
    c. Greint frá stöðu mála á Fannborgarreit og Traðarreits-vestur í skipulagsráði 21. október 2019.
    d. Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar í samræmi við 1. mgr. 30 gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og fyrirhugaðri vinnu við gerð deiliskipulags á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 24 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði sem er um 1,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins er breytt. Í framlagðri skipulagslýsingu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 28.000 m2. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar. Í skipulagslýsingunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 25.000 m2. Miðað er við1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar. Í framlagðri skipulagslýsingu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á svæði B1-3 og reit B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Er skipulagslýsingin dags. 11. nóvember 2019.
    e. Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar í samræmi við 1. mgr. 30 gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og fyrirhugaðri vinnu við gerð deiliskipulags á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 24 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði sem er um 1,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri skipulagslýsingu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 28.000 m2. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar. Í skipulagslýsingunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 25.000 m2. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar. Í framlagðri skipulagslýsingu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á svæði B1-3 innan reits B1 og reit B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Er skipulagslýsingin dags. 11. nóvember 2019. Á fundi skipulagsráðs 18. nóvember 2019 var samþykkt að framlögð skipulagslýsing verði kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kynningartíma lauk 23. janúar 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartímanum.

5. Umhverfisáhrif. Umhverfisáhrif breytinga voru metin samhliða deiliskipulagsvinnu og breytingar á aðalskipulagi reitsins í maí-janúar 2020.

   Sjá nánar í kafla „4 Umhverfisáhrif".
6. Auglýsing. Stefnt er að því að auglýsa samtímis tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur.
7. Húsakönnun og nágrannabyggð (könnun).
   a. Húsakönnun, **Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur**, var send til umsagnar Minjastofnunar Íslands á vetrarmánuðum 2019.
8. Á 79. fundi skipulagsráðs 7. júlí 2020 var tekið fyrir Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi og samþykkt að hefja vinnu við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir umrætt svæði.
9. Þegar skipulagsráð og bæjarráð hefur fjallað um tillögunar og afgreitt til auglýsingar verða skipulagstillögurnar sendar til umsagnar Skipulagsstofnunar, Samgöngustofu og Isavia áður en auglýsing verður birt.
10. Lögformlegt kynningar og auglýsingaferli og umfjöllun verður auglýst síðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skipulagslýsing, kynning fyrir hagsmunaaðilum, sent til:

Skipulagsstofnu
Vegagerðin
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður

Skipulagslýsing kynning

- Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020.
  Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.

  Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.

- Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarsins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18. Enginn mætti.

Skipulagslýsing, umsagnir hagsmunaaðilar

- Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Ölfus, bréf dags. 13.12.2019. Mosfellsbær, bréf dags. 20.12.2019. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, bréf dags. 30.1.2020.

Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Umhverfisstofnun, bréf dags. 12.12.2019. Skipulagsstofnun, bréf dags. 19.12.2019. Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis, bréf dags. 29.12.2020. Ísavía, bréf dags. 18.2.2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

VINNSLUTILLAGA

Vinnslutillaga, kynning fyrir hagsmunaaðilum, sent til:

Skipulagsstofnu
Vegagerðin
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður

Vinnslutillaga I og II kynning

- Samráðsfundir: Fundur á vegum Markaðsstofnu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi. Markaðsstofa Kópavogs. 31.3.2020. Fjarfundur kl. 13:00. Beyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur. Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu.
- Fundur með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum.
- Fundur með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 – Kynning á vinnslutillögu II í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi.
- Fundur með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum.
- Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 26. maí 2020 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga II að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarsins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Frá og með 27. maí 2020 var upptaka af kynningu á vinnslutillögu II aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu. Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Mættir um 16 manns. Frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum til 30. júní 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vinnslutillaga I umsagnir, umsagnir hagsmunaaðilar - Tillaga í samræmi við vinnslutillögu I að deiliskipulagi

- Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Umhverfisstofnun, bréf dags. 7.4.2020. Reykjavíkurborg, bréf dags. 12.5.2020
- Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Ísavía, bréf dags. 18.2.2020. Jón Gestur Sveinbjörnsson, bréf dags. 19.3.2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 23.3.2020. Guðbergur Jónsson, bréf dags. 25.3.2020. Sæmundur Alfreðsson, bréf dags. 25.3. 2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 26.3.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 2.4.2020. Málfríður K Kristiansen, bréf dags. 19.4.2020. Ástríður Brina Árnadóttir, bréf dags. 21.4.2020. Guðrún Kristín Huldudóttir, bréf dags. 23.4. 2020. Guðbergur Jónsson, bréf dags. 26.4.2020. Erla Ásmundsdóttir, bréf dags. 26.4.2020. Björgvin Leifsson, bréf dags. 27.4.2020. Sævar Þór Geirsson,bréf dags. 30.3.2020. Guðmundur Lárusson,bréf dags. 30.3.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 30.3.2020 Benjamín Magnússon,bréf dags. 31.3.2020. Sjúkraþjálfun Kópavogs, bréf dags. 31.3.2020. Jóhannes Birgir Jenssen ,bréf dags. 14.4.2020. María Louisa Einarsdóttir,bréf dags. 16.4.2020. Ástríður Birna Árnadóttir, bréf dags. 21.4.2020. Sævar Tjörvason,bréf dags. 21.4.2020. Erla Björgvinsdóttir, bréf dags. 27.4.2020. Vinir hamraborgar, bréf dags. 28.4.2020. Guðmundur Lárusson, bréf dags. 28.4.2020. Greiningar og ráðgjafamiðstöð ríkisins, bréf dags. 28.4.2020. Bjarni Ingason, bréf dags. 28.4.2020. Ágúst Freyr Dansson, bréf dags. 28.4.2020. Hörður Sveinsson, bréf dags. 29.4.2020. Árni Davíðsson, bréf dags. 29.4.2020. Skarphéðinn Pétursson, bréf dags. 29.4.2020. Örn Þorvaldsson, bréf dags. 29.4.2020. Einar Kristinn Hauksson, bréf dags. 29.4.2020. Tryggvi Felixson, bréf dags.29.4.2020. Vegagerðin, bréf dags. 29.4.2020. Jóhann Már Sigurjónsson, bréf dags. 29.4.2020. Hans Gunnarsson, bréf dags. 29.4.2020. Skipulagsstofnun, bréf dags. 13.5.2020.
- Farið var yfir umsagnir/athugasemdir og þær kynntar í skipulagsráði og ráðgjöfum.

Helstu breytingarnar á vinnslutillögu II frá vinnslutillögu I eru eftirfarandi:

Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum hús breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. Bílastæðakrafa breytist frá 280 bílastæðum í 270 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 600 í 360 reiðhjólastæði.

Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9. Bílastæðakrafa breytist frá 250 bílastæðum í 280 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 500 í 440 reiðhjólastæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breytingar frá Vinnslutillögu I yfir í Vinnslutillögu II - Samantekt

- Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt
  - Hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni
  - Dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4.
  - Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað.
- Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1
  - Byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1.
  - Byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4.
- Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn
  - Dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum.
  - Setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur, bætt við Sólartorgi.
- Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38
  - F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir
- Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu
  - Bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6.
- Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið
  - Bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara
- Ábending um að þörf sé á park and ride bílastæðum á svæðinu
  - Bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf.
- Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36
  - Byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og þar sem bílastæði austan megin er í dag. Það svæði er lækkað.
- Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu.
  - Öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk. Tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s.
- Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla
  - Byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta byggðar á vestur hluta byggðar.
  - Lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið.
- Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu.
  - Vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar.
- Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8
  - Nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra.
- Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg
  - Gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg.
- Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið
  - Sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8, tengingu við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar gangandi og hjólandi frá mannlífsás niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breytingar frá Vinnslutillögu II yfir í deiliskipulagstillögu - Samantekt

- Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.
  - Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð.
- Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir
  - Haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar.
- Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1
  - Lögð fram húsakönnun af lóðarhafa.
- Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf
  - Vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til Svæðisskipulags 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlutfalls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum.
  - Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8
  - Farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram.
  - Bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga.
- Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás
  - Ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum
- Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu
  - Samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4.
- Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar
  - Vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040
  - Vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína 2019 og tilkomu samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls.
- Athugasemd um vind og skjól á svæðinu
  - Lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu.
  - Í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi.
- Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma
  - Arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma.
- Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu
  - Skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu.
- Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist
  - Sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga.
- Athugasemdir um skuggavarp á mannífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.
  - Núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vinnslutillaga II umsagnir, umsagnir hagsmunaaðilar - Tillaga í samræmi við vinnslutillögu II að deiliskipulagi

- Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Ölfus, bréf dags. 18.6.2020. Mosfellsbær, bréf dags. 11.6.2020. Umhverfisstofnun, bréf dags. 11.6.2020. Samgöngustofa, bréf dags. 30.6.2020. Garðabær, bréf dags. 22.7.2020.
- Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Ísavía, bréf dags.29.6.2020. Einar Kristinn Hauksson, bréf dags. 29.6.2020. Sævar Geirsson, Kolbeinn Reginsson, Benjamín Magnússon, bréf dags. 27.6.2020. Gunndís Ýr Finnborgadóttir, bréf dags. 29.6.2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 29.6.2020. Hans Gunnarsson, bréf dags. 30.6.2020. Kolbeinn Reginsson, bréf dags. 30.6.2020. Ágúst Freyr Dansson, bréf dags. 30.6.2020. Margrét Ólafsdóttir, bréf dags. 30.6.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 30.6.2020. Jóhann Már Sigurbjörnsson, bréf dags. 30.6.2020. Veitur ohf, bréf dags. 30.6.2020. Tryggvi Felixson, bréf dags. 30.6.2020. Aðalheiður Kristjánsdóttir, Áslaug Geirsdóttir, Margrét Ólafsdóttir, Þórhildur Þórhallsdóttir, bréf dags. 30.6.2020. Sævar Geirsson (SBHB fasteignir), bréf dags. 30.6.2020. Dagný Eva Eggertsdóttir, bréf dags. 2.7.2020.
- Farið var yfir umsagnir/athugasemdir og þær kynntar í skipulagsráði og ráðgjöfum.

Úrvinnsla tillagna á grundvelli umsagna og athugasemda

- Skipulagsráðs heimilaði 7. júlí 2020 á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu II (breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi) og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillögurnar voru kynntar að hefja vinnu við gerð tillagna fyrir umrædd svæði.
- Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 er lögð fram rýni Yrki arkitekta dags. 14. september 2020 og Arkís dags. 10. september 2020 á tillögur að heildardeiliskipulagi miðbæjarsvæðisins.
- Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var með tilvísan til 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að vísa tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og að hún verði auglýst í samræmi við 31. gr. ofangreindra laga.
- Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 samþykkir skipulagráð að auglýsa framlagða tillögu að deiliskipulagi samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

8 Tilvísanir /Heimildir

- Minnisblað Kópavogs. Kynning skipulagslýsingar og athugasemdir umsagnaraðila, dags. 12. september 2019
- Tillaga að deiliskipulagi Traðarreits-austur (uppdrættir og greinargerð) sem auglýst verður samhliða tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.
- Húsakönnun, Álftröð 1-7 og Skólatröð 2-8, nóvember 2019.
- Nágrannabyggð, Digranes í Kópavogi, Traðarreitur B29, Digranesvegur og Hávegur, nóvember 2019.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvistarreikninga, dags. 31.10.2019. Einnig fylgiskjal með tillögu að deiliskipulagi.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um umferðargreiningu, dags. 23.09.2019.
- Umhverfisskýrsla verkfræðistofunnar Mannvits. „Minnisblað, dags. 12.11.2019, Traðarreitur austur – Umhverfisskýrsla". Um möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026