Vestanvert Kársnes

Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040

Tillaga auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn þann_____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr 123/2010 þann_____

_____

A1670-012-U13

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Vestanvert Kársnes

Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Tillaga auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Unnið af Alta í samstarfi við Kópavogsbæ

27. nóvember 2025

Kópavogsbær

One 2208454

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags 4.10.2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 6

Um rammahluta aðalskipulags 7
Tilgangur og aðdragandi 7
Skipulagsferli og samráð 8
Skipulagsferli og samráð 8
Uppsetning rammahlutans 9

2. Svæðisgreining 10

Staðsetning og þróun svæðisins 11
Staðsetning 11
Þróun svæðisins 11
Skipulagsleg staða 12
Landsskipulagsstefna 12
Höfuðborgarsvæðið 2040 12
Aðalskipulag Kópavogs 12
Mengun og náttúruvá 14
Náttúruvá 14
Verndarsvæði, vatnafar og veðurfar 16
Verndarsvæði 16
Vatnafar 16
Minjar og byggðarkönnun 18
Minjar 18
Byggðarkönnun 18
Byggðarmynstur og kennileiti 20
Byggðarmynstur 20
Göturými, stígar og almenningsrými 22
Göturými og stígar 22
Almenningsrými 22
Samgöngur og bílastæði 24
Almenningssamgöngur 24
Bílaumferð og bílastæði 24
Landnotkun og starfsemi 26
Úr athafnasvæði í íbúðarbyggð 26
Verslun og þjónusta 26
Niðurstaða svæðisgreiningar 28
Grunnur að leiðarljósum 28
Áskoranir 28
Tækifæri 28

3. Leiðarljós 29

4. Skipulagshugmyndin 34
Þétt og blönduð byggð 37
Bíla- og hjólastæði 40
Söguleg skírskotun 44
Grænir innviðir 46
Blágrænar ofanvatnslausnir 46
Akkerin við Kársnesstíg 50
Athafnastarfsemi 53
Verslun, þjónusta og gististarfsemi 53

5. Yfirbragð byggðar 57
Húsagerðir 58
Hæðir húsa 60
Íbúðagerðir 60
Hönnun lóða 61
Dvalarsvæði á lóð 61
Bílastæði á lóð 62

6. Uppbyggingarreitir 63
Svæði A. Reitir 9, 10, 11, 12 og 13 66
Svæði B. Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16 67
Reitir 4 og 5 Hafnarbraut 68
Reitur 6 Kársnesbraut 70
Reitur 14 Orareitur 72
Reitur 15 Landsréttarreitur 74
Svæði C. Reitir 1, 7 og 8 76
Reitir 1, 7 og 8 Kársnestá 77
Svæði D. Framtíðarsýn fyrir reit 2 80
Reitur 2 Borgarlínubyggð 81

7. Staðarstjórnun 87
Staðarstjórnun 88

8. Umhverfismat 90
Gerð umhverfismats 91
1. Náttúrufar 91
2. Auðlindir 92
3. Loftslag 92
4. Samfélag 93
5. Hagrænir þættir 93
Niðurstaða 94

9. Heimildaskrá 95
Ritaðar heimildir 96
Myndir og fordæmi 96

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1 Inngangur

Vestanvert Kársnes hefur gengið í gegnum miklar breytingar á síðustu árum og enn eru mikil tækifæri til þróunar á svæðinu þar sem fyrsta lota Borgarlínu mun liggja. Hér er sett fram heildarsýn fyrir framtíðarþróun Vestanverðs Kársness, sem verður útfærð nánar í deiliskipulagsáætlunum fyrir tiltekna reiti á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Um rammahluta aðalskipulags

Tilgangur og aðdragandi

Hér er settur fram rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæði ÞR-1 ásamt aðliggjandi svæði á vestanverðu Kársnesi.

Um er að ræða eitt áhugaverðasta uppbyggingarsvæðið á höfuðborgarsvæðinu, staðsett miðsvæðis við fyrirhugaða Borgarlínustöð og Fossvogsbrú, með mikla sögu og sjávarsýn allt um kring. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins hefur verið sett fram í aðalskipulagi en mikilvægt er að sú stefna sé útfærð nánar í rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlunum.

Árið 2015 var haldin skipulagssamkeppni þar sem sett var fram tillaga að heildarsýn fyrir vestanvert Kársnes og árið 2016 var auglýst deiliskipulagslýsing fyrir Kársnes þróunarsvæði (ÞR-1), sem náði þá yfir minna svæði skv. eldra aðalskipulagi. Nokkrar breytingar á deiliskipulagi hafa verið staðfestar fyrir svæðið síðan. Rammahluti aðalskipulags Kópavogs fyrir fyrstu lotu Borgarlínu frá Fossvogsbrú að Hamraborg er í samþykktarferli og mun taka gildi á næstunni.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær yfir Þróunarsvæði ÞR-1, sem skilgreint er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, auk hins nýja Bryggjuhverfis á norðanverðu nesinu, sem tengir saman þróunarsvæðið og er mikilvægur hluti af heildarmyndinni (sjá kort).

Svæðið afmarkast í norður og vestur af strandlínu Kársnessins og í austur og suður af gróinni og fíngerðri íbúðarbyggð Kársnessins við Kársnesbraut. Alls er skipulagssvæðið um 57,2 ha.

Afmörkun á skipulagssvæði rammahlutans og skilgreindu þróunarsvæði ÞR-1 í aðalskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagsferli og samráð

Rammahluti aðalskipulags

Rammahluti aðalskipulags er skilgreindur á eftirfarandi hátt í skipulagslögum nr. 123/2010:

Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin/afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

Rammahluti fyrir vestanvert Kársnes snýst um að:

- Móta heildarsýn fyrir áframhaldandi þróun svæðisins.
- Skilgreina karakter svæðisins.
- Styrkja tengsl við núverandi byggð.
- Skapa góðar samgöngutengingar, sérstaklega fyrir gangandi- og hjólandi vegfarendur.
- Setja fram stefnu um vönduð og vel hönnuð almenningsrými.

Skipulagsferli og samráð

Skipulagslýsing, sem gerði grein fyrir áherslum í rammahluta aðalskipulags, forsendum og fyrirliggjandi stefnu, var kynnt vorið 2024.

Haldinn var opinn fundur í safnaðarheimili Kópavogskirkju þann 23. maí 2024, sem var mjög vel sóttur. Unnin var samantekt á þeim ábendingum sem bárust á fundinum, sem tekið hefur verið mið af við skipulagsvinnuna.

Tillaga að rammahluta aðalskipulags var kynnt á vinnslustigi í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og á vef Kópavogsbæjar 16. janúar til 21. febrúar 2025, skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Myndir frá samráðsfundi í safnaðarheimili Kópavogskirkju 23. maí 2024.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Haldið var opið hús í safnaðarheimili Kópavogskirkju 6., 8. og 10. febrúar, þar sem íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gafst tækifæri til að kynna sér vinnslutillöguna og koma sínum sjónarmiðum á framfæri.

Tillagan var svo auglýst 31. júlí til 18. september 2025 skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gafst aftur tækifæri til þess að gera skriflegar athugasemdir. Umsögnum var svarað og gerðar smávægilegar lagfæringar á kortum og texta en engar efnislegar breytingar fyrir utan að heimilað hlutfall gististarfsemi í atvinnuhúsnæði á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum var hækkað úr 10% í 30%.

Uppsetning rammahlutans

Í næsta kafla er svæðisgreining, þar sem farið er yfir helstu forsendur skipulagsvinnunnar.

Í 3. kafla er fjallað um leiðarljós, sem byggja á tækifærum og áskorunum, sem koma fram í svæðisgreiningunni.

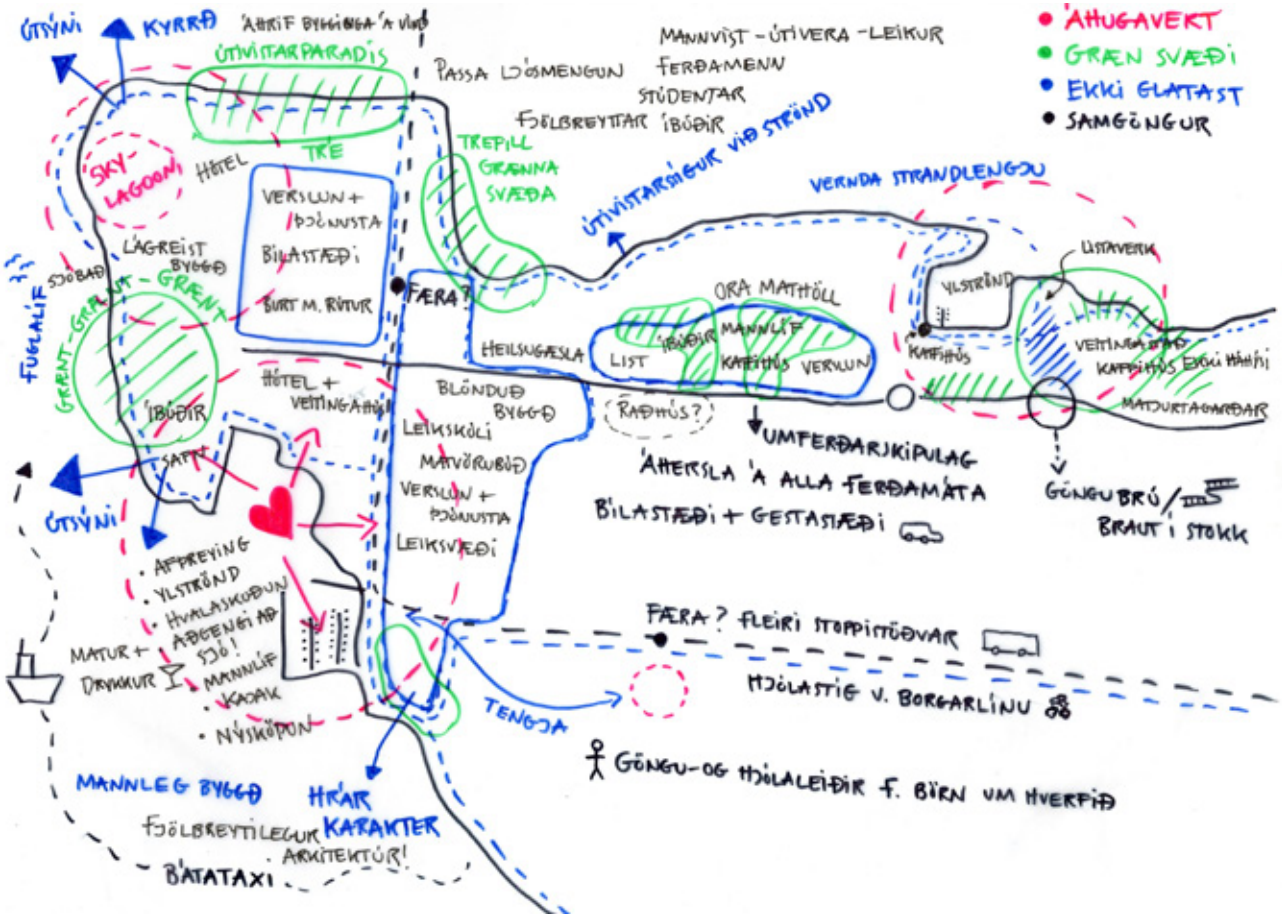
Í 4. kafla er sett fram skipulagshugmynd, sem er bindandi heildarsýn fyrir svæðið og stefna um framtíðarþróun með áherslu á almenningsrýmin.

Í 5. kafla er fjallað um yfirbragð byggðar og settir fram bindandi skilmálar um gæði byggðar fyrir deiliskipulagsgerð.

Í 6. kafla er fjallað um byggðarreiti á svæðinu og settar fram tölur um byggingarmagn. Sýnd er tillaga að fyrirkomulagi byggðar út frá skipulagshugmynd og skilmálum.

Í 7. kafla er fjallað um staðarstjórnun, þ.e. uppbyggingu innviða og lykilverkefni, sem lagt er til að ráðist verði í til að slá tóninn fyrir þróun svæðisins (ekki bindandi).

Fremst í öllum köflum má sjá hvaða skilmálar eru bindandi og hvað er leiðbeinandi stefna.



Kort sem sýnir hugmyndir íbúa frá samráðsfundi sem tekið hefur verið mið af við skipulagsvinnuna.

Mynd frá opnu húsi á kynningartíma vinnslutillögu í safnaðarheimili Kópavogs í byrjun febrúar 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2 Svæðisgreining

Í þessum kafla er samantekt á helstu forsendum fyrir skipulag á vestanverðu Kársnesi, sem og helstu áskoranir og tækifæri sem við blasa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Staðsetning og þróun svæðisins

Staðsetning

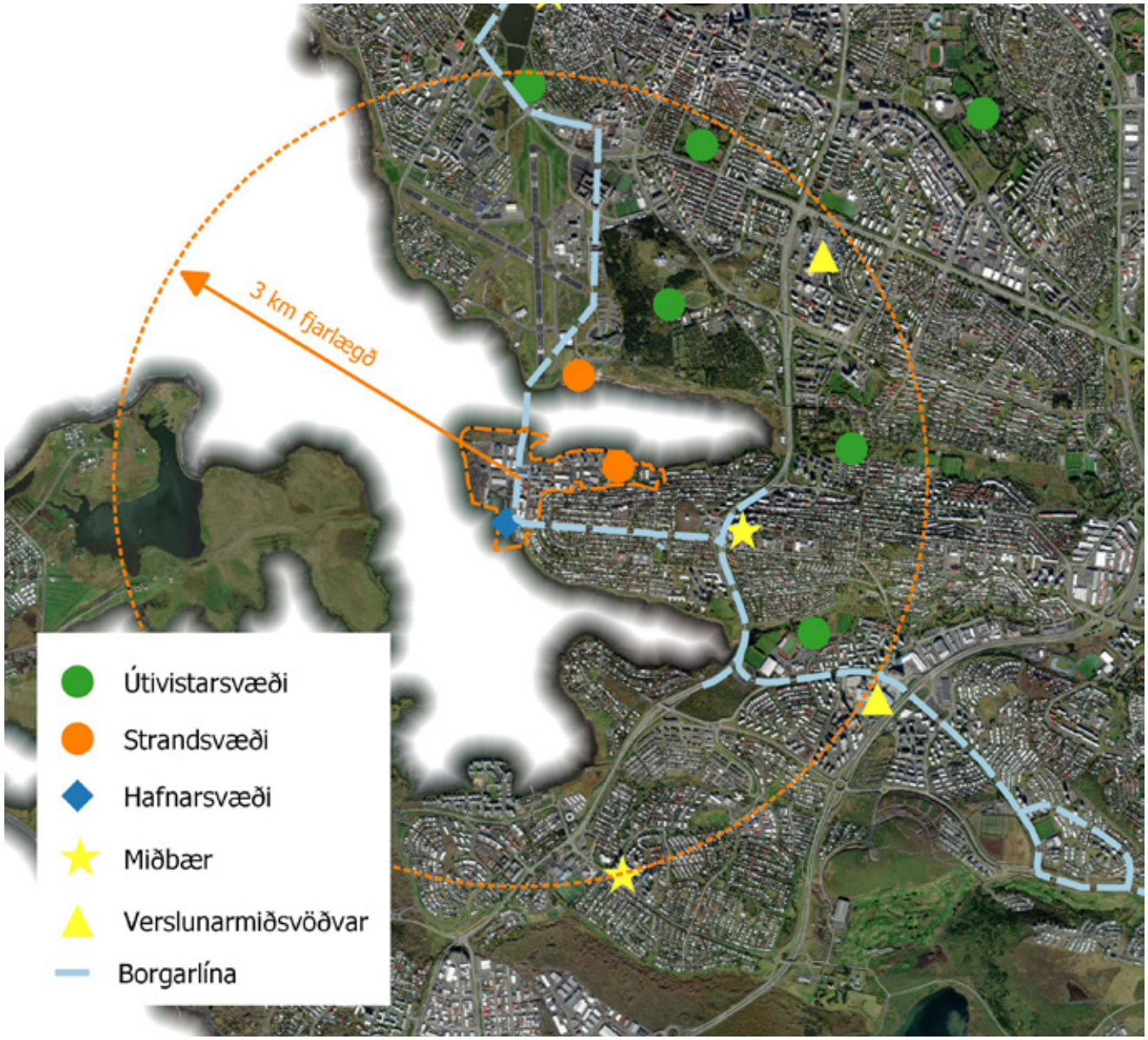
Þróunarsvæðið er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu við rótgróna byggð á Kársnesinu og í nálægð við Hamraborg og miðborg Reykjavíkur, þar sem flestir vinnustaðir landsins eru staðsettir. Fjölbreytt þjónusta, útivistarsvæði og afþreying er í námunda við svæðið, s.s. sundlaug Kópavogs, Rútstún, Smáralind, Fossvogsdalur, Öskjuhlíðin og Kringlan.

Með tilkomu Fossvogsbrúar og Borgarlínu í gegnum svæðið munu tengslin við Öskjuhlíð, háskólasvæðið, miðborg Reykjavíkur og Hamraborg styrkjast. Helsta aðdráttarafl á Kársnesinu er t.d. höfnin, strandstígurinn við Naustavör, Sky lagoon og veitingastaðir.

Þróun svæðisins

Mestallt þróunarsvæðið hefur þegar verið deiliskipulagt og nýlega hefur átt sér stað töluverð uppbygging á svæðinu, fyrst og fremst á íbúðarhúsnæði. Uppbygging stendur yfir á nokkrum reitum og gert er ráð fyrir uppbyggingu á fleiri reitum í gildandi aðalskipulagi.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að greina og nýta þau tækifæri sem þegar eru fyrir hendi með það að markmiði að samþætta þróun og auka aðdráttarafl vestanverðs Kársness. Mótuð er heildarsýn um þróun svæðisins með áherslu á einkenni þess og aðdráttarafl, góðar samgöngutengingar, sérstaklega fyrir virka ferðamáta, vönduð og vel skilgreind almenningsrými, gæði byggðar og tengsl við sögu hafnar- og athafnasvæðisins og rótgróna byggð Kársnessins.



Þjónusta og útivistarsvæði innan 3 km radíuss frá þróunarsvæðinu ásamt legu Borgarlínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagsleg staða

Landsskipulagsstefna

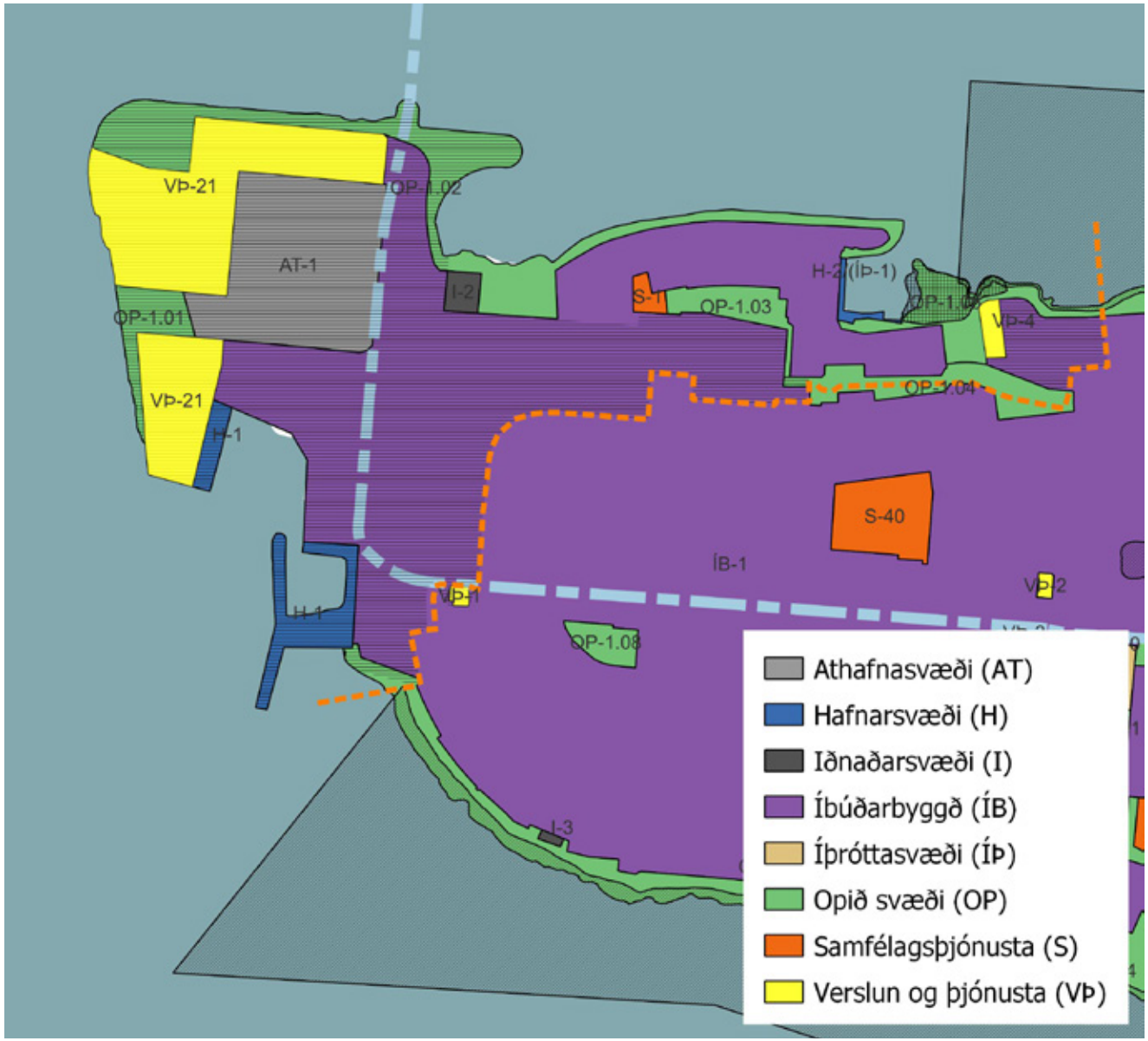
Samkvæmt Landsskipulagsstefnu 2024-2038 þarf að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda. Það má m.a. gera með betri nýtingu lands, þéttingu byggðar og áherslu á vistvænar samgöngur og virka ferðamáta. Auk þess er lögð áhersla á að auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Þetta má t.d. gera með því að auka gróður og innleiða blágrænar ofanvatnslausnir sem binda kolefni og auka viðnám við loftslagsbreytingum.

Höfuðborgarsvæðið 2040

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins setur fram kröfur um samgöngumiðað skipulag við Borgarlínustöðvar. Í svæðisskipulaginu eru viðmið um þéttleika byggðar, hámarksfjölda bílastæða, lágmarksfjölda hjólastæða og lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis með blandaða landnotkun og fjölbreytt húsnæði hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform.

Aðalskipulag Kópavogs

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er vestanvert Kársnesið skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð við Borgarlínu. Þéttingu byggðar verði ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með blandaðri landnotkun og gömlu húsnæði í bland við nýtt er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Gert er ráð fyrir að á vestanverðu Kársnesi verði 60% íbúðarhúsnæði og 40% atvinnuhúsnæði.



Landnotkun á vestanverðu Kársnesi í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Nýleg íbúðarbyggð hefur breytt umhverfi svæðisins og karakter.

Þétt ný íbúðarbyggð í námunda við fyrirhugaða Borgarlínustöð.

Blanda af gömlu húsnæði og nýju.

Blönduð notkun við Kársnesbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Mengun og náttúruvá

Mengun

Vestanvert Kársnes er að mestu leyti á landfyllingu í um 3-4 m h.y.s. Líklegt er að við strönd Kársness hafi verið urðað sorp og úrgangur á sínum tíma og að mengað jarðefni sé í landfyllingunni yst á Kársnesi. Þá hefur iðnaðarstarfsemi verið á svæðinu sem eykur líkur á að mengun sé í jarðvegi. Kortleggja þarf mögulega mengun og áætla hvernig mengaðir staðir verða hreinsaðir í samráði við heilbrigðiseftirlit áður en framkvæmdir hefjast.

Náttúruvá

Ein helsta náttúruvá sem gæti ógnað byggðinni á Kársnesi eru sjávarflóð. Spár gera ráð fyrir að flóðahæð við landfyllingar í Fossvogi með 100 ára endurkomutíma verði um 4 m þar sem ölduáhlaðanda gætir ekki. Sjóvarnargarðar hafa verið byggðir meðfram ströndinni á Kársnesi að hluta og sérstaklega hafa landfyllingar og byggingarsvæði við Kársneshöfn og Bryggjuhverfið verið varin með sjóvarnargörðum.

Á Kársnesi gilda eftirfarandi lágmarksgólfkótar fyrir nýbyggingar:

	Lands-hæðakerfi	Bæjarkerfi Kópavogs
Lágmarksgólfk. (án kjallara)	4,45 m	4,90 m
Lágmarksgólfkóti kjallara	2,65 m	3,10 m
Lágmarksgólfhæð með kjallara	5,45 m	5,90 m

Til þess að tryggja samræmi skal nota Landshæðakerfið í nýjum deiliskipulagsáætlunum. Mikilvægt er að taka fram á uppdráttum við hvaða hæðakerfi er miðað.

Landfylling, varnargarðar og mögulegt sjávarflóðasvæði miðað við 4 m flóð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagssvæðið er að mestu leyti á landfyllingum.

Hugað hefur verið að landhæð og lágmarksgólfkóta vegna sjávarflóðahættu.

Fagurt útsýni til norðurs. Huga þarf að skjóli fyrir norðanátt.

Hafnarsvæðið snýr vel við sólu. Huga þarf að skjóli frá helstu vindáttum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Verndarsvæði, vatnafar og veðurfar

Verndarsvæði

Vestanvert Kársnes er að mestu leyti á landfyllingu en jarðlög undir Kársnesinu eru úr grágrýti. Strandlengjan í Fossvogi og Kópavogi, sín hvoru megin við skipulagssvæðið, hefur verið friðlýst undir búsvæðavernd. Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að öll strandlengjan, frá Álftanesi að Gróttu á Seltjarnarnesi, verði færð á B-hluta náttúruminjaskrár, þ.e. framkvæmdaáætlun, vegna vistgerða, fugla og sela.

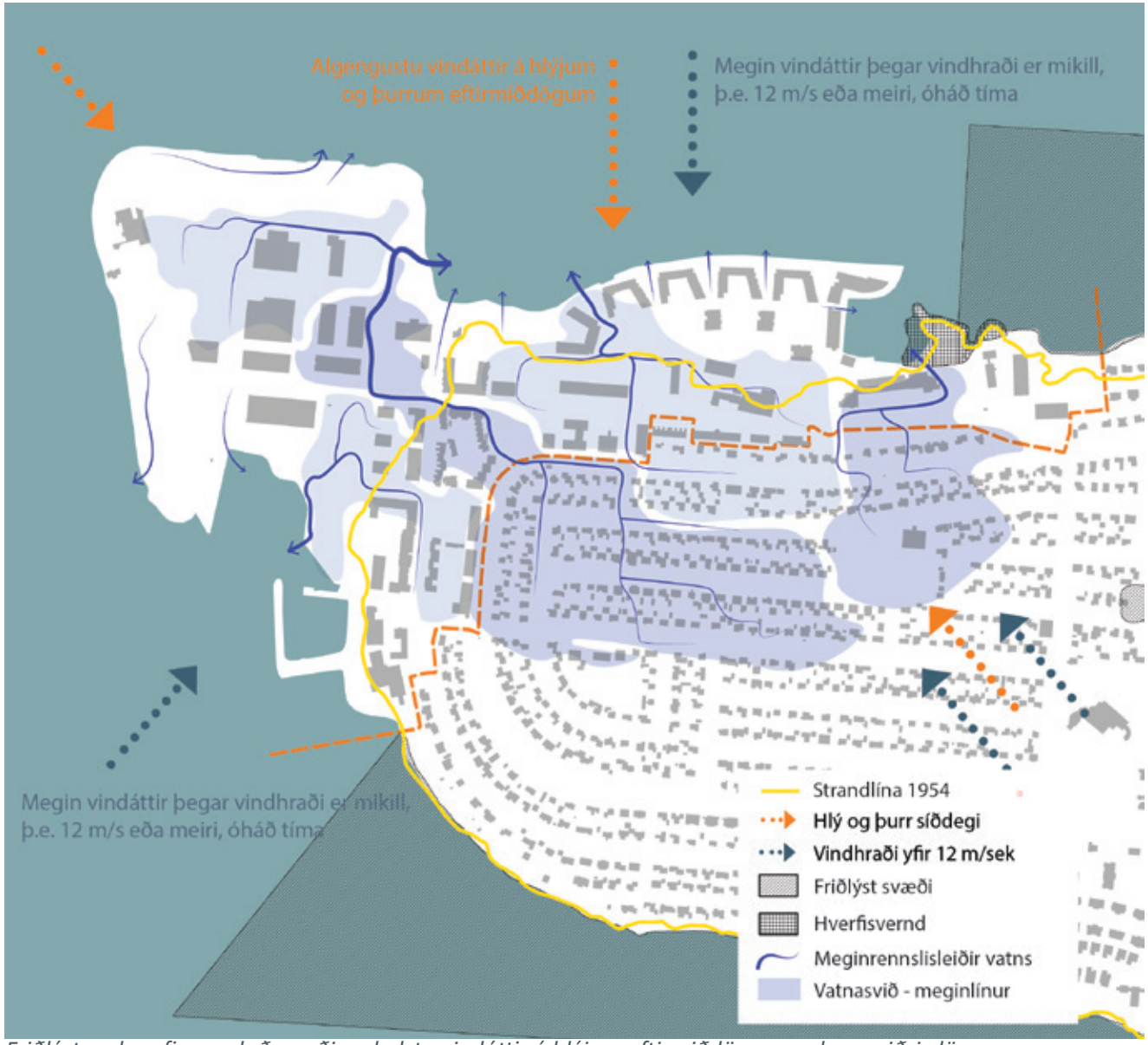
Á tanga austan við Bryggjuhverfi, sem nefnist Höfði, má finna herminjar og er hann hverfisverndaður skv. aðalskipulagi.

Vatnafar

Á kortinu má sjá vatnasvið og meginrennslisleiðir ofanvatns á skipulagssvæðinu en vestanvert Kársnesið er að mestu leyti flöt og gegndræp landfylling. Mikilvægt að huga að rennslisleiðum ofanvatns í asahláku og miklum rigningum, þ.e. 100 ára atburðum en þá getur ofanvatn runnið niður á svæðið ofan af Borgarholtinu. Rennslisleiðirnar sýna hvar er sérstaklega mikilvægt að beina vatni á yfirborði í átt að sjónum og/eða hafa gegndræpt yfirborð sem getur tekið við ofanvatni í miklu vatnsveðri.

Veðurfar

Algengustu vindáttir á hlýjum og þurrum eftirmiðdögum eru norðan og vestanáttir. Þá er mikilvægt að mynda skjól í sólríkum rýmum til að gera góðan sólardag enn betri. Á hvassviðrisdögum blæs vindur helst úr suðaustri eða norðri.



Friðlýst og hverfisvernduð svæði og helstu vindáttir á hlýjum eftirmiðdögum og hvassviðrisdögum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagssvæðið er á landfyllingu með fallega náttúru allt um kring.

Herminjar á Höfða, sem nýtur hverfisverndar skv. aðalskipulagi.

Lagt er til að strandlengjan verði færð á B-hluta Náttúruminjaskrár.

Horft frá Kársneshöfn eftir strandlengju Kópavogs, sem er friðlýst búsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Minjar og byggðarkönnun

Minjar

Á skipulagssvæðinu eru skráðar þrjár fornminjar, sem engin merki eru um á yfirborði og nákvæm staðsetning ekki þekkt. Þessar fornminjar hafa því fyrst og fremst merkingu sem hluti af sögu Kársnessins, örnefnum og staðaranda. Þær eru:

1. Kórssker (Kárasker): Þar bjó Kársnesormurinn, sem lá á gulli og beit í sporðinn á sér.

2. Kór: Hellisskútinn þar sem Kársnesormurinn hélt til. Nesið heitir eftir skútanum (Kórsnes).

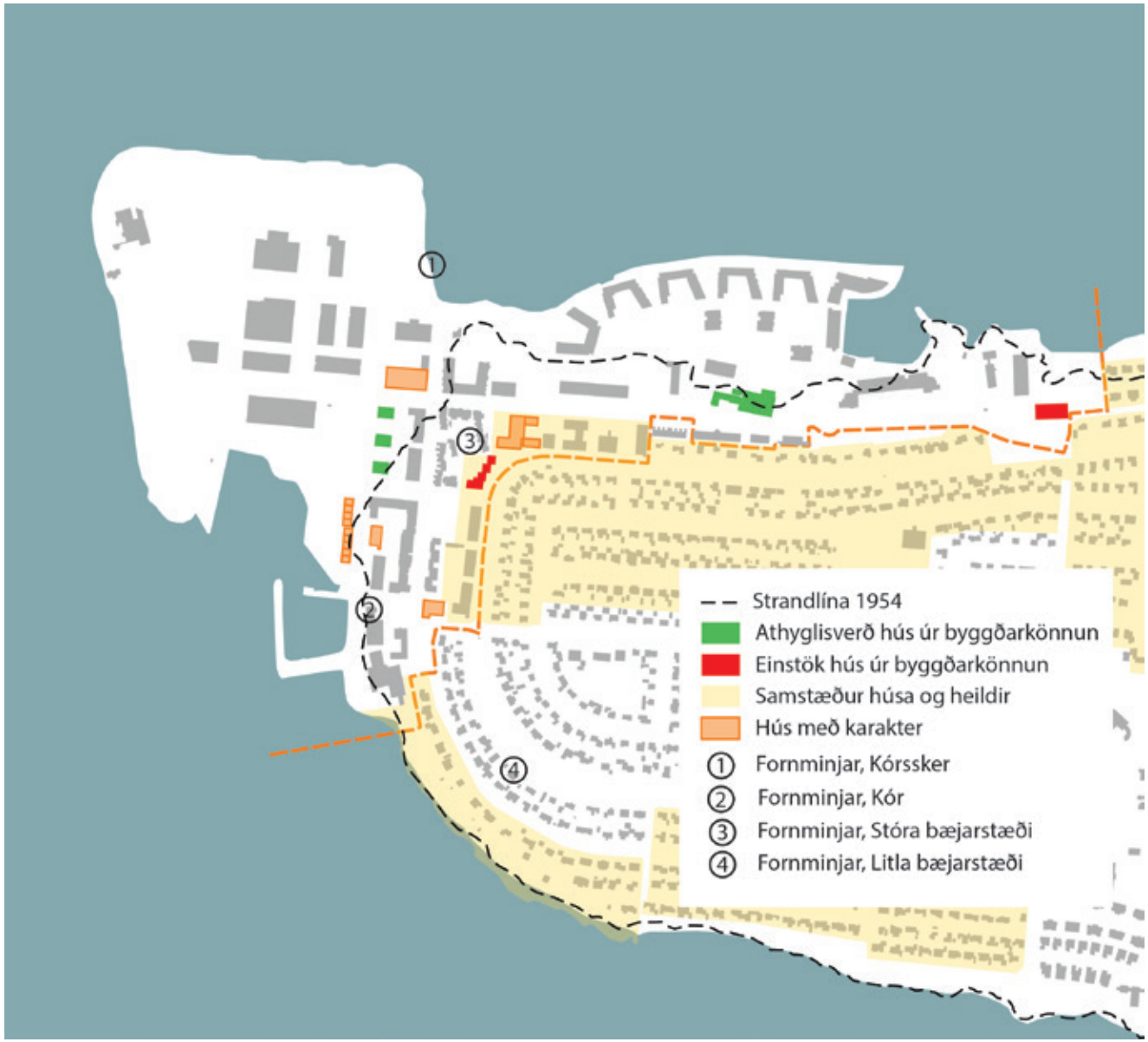
3. Stóra bæjarstæði: Minjar um býlið og fornir túngarðar sjást ekki. Það á einnig við um 4. Litla bæjarstæði rétt suðaustur af mörkum skipulagssvæðisins.[1]

Ef finnast merki um fornleifar skal þegar stöðva framkvæmdir og gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Byggðarkönnun

Í byggðarkönnun fyrir Kársnesið er lagt til að iðnaðarhús við Kársnesbraut 106 og Vesturvör 2B, séu hverfisvernduð í deiliskipulagi í rauðum flokki sem einstök hús vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Byggð við Kársnesbraut sé hverfisvernduð í gulum flokki, sem samstæður húsa og heildir vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Auk þess er bent á athyglisverð hús, sem eru eftirtektarverð eða einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarsögu eða tíðaranda. Ef ráðgerðar eru breytingar á þeim beri að meta hvort tilefni sé til hverfisverndar.[2]



Fornminjar og einstök og athyglisverð hús og heildir úr byggðakönnun, auk húsa með karakter í rammahluta.

1. Fornleifaskrá Kópavogs. Endurskoðuð. Fornleifafræðistofan. 2020.

2. Byggðakönnun Kársness. 2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Athafnahúsnæði á svæðinu er í misgóðu ástandi.

Raðhús með athafnastarfsemi og íbúð á efri hæð setja svip sinn á höfnina.

Kórsnesbraut 106 er flokkað sem einstakt hús í rauðum flokki skv. byggðak.

Tækifæri eru til að halda í iðnaðarkarakter þó byggðin breytist.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Byggðarmynstur og kennileiti

Byggðarmynstur

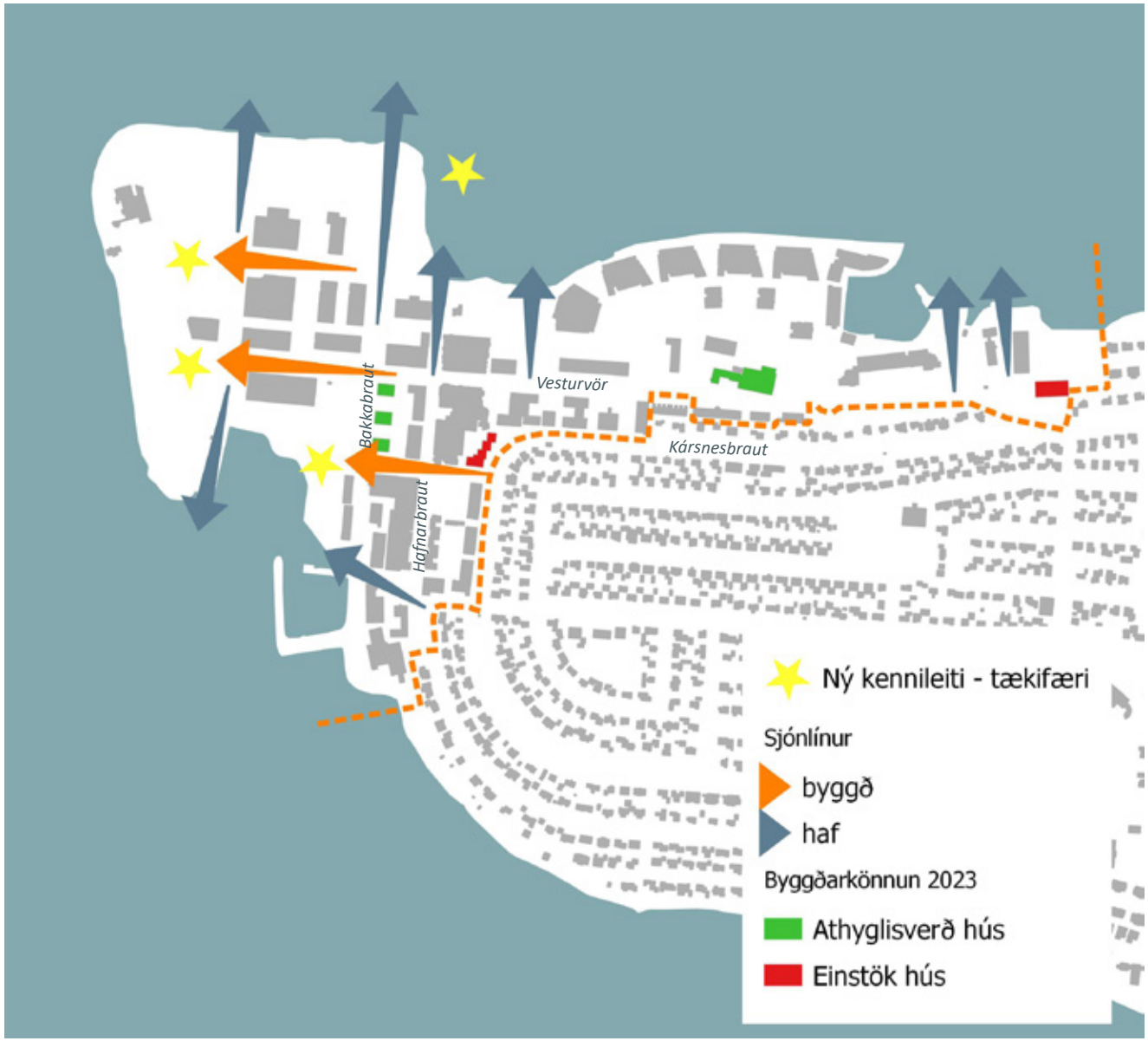
Byggðarmynstur á vestanverðu Kársnesi ber merki um athafna- og iðnaðarstarfsemi þar sem byggingar hafa mun stærra fótspor en fíngerð byggð á íbúðarsvæðinu handan Kársnesbrautar. Ráðandi byggingarform á þróunarsvæðinu er fjölbýli á fjórum hæðum með inndregna fimmtu hæð og stakstætt atvinnuhúsnæði. Blanda af stakstæðum athafnabyggingum og nýrri randbyggð með íbúðum skapar fjölbreytt yfirbragð.

Svæðið er í þróun og eru flest húsin byggð eftir 2010. Sum hús eru í slæmu ástandi og önnur hafa verið rifin á síðustu árum til að rýma fyrir nýjum. Ný íbúðarbyggð meðfram götum, sem hefur risið á svæðinu á síðustu árum, breytir byggðarmynstri þróunarsvæðisins og rammar betur inn göturýmin. Bryggjuhverfið sker sig úr, U-laga byggingar með inngarða til suðurs.

Sjónlínur og kennileiti

Fögur sjávarsýn er víðast hvar frá vestanverðu Kársnesinu yfir að Bessastaðanesi, Nauthólsvík, Öskjuhlíð og Esjunni. Því er mikilvægt að huga að aðgengi og sjónlínum í átt til sjávar og staðsetja kennileiti, sem draga fólk að og undirstrika fallegt umhverfið, á mikilvægum stöðum.

Hafnarsvæðið og athafnahúsnæði setja sterkan svip á svæðið og segja sögu fyrri tíma. Mikilvægt er að halda að einhverju leyti í hráan karakter, sem vísar til fyrri athafna- og hafnarstarfsemi, þegar þar byggist upp blönduð byggð. Sagan, fjölbreytt yfirbragð og húsagerðir er mikilvægur grunnur að staðaranda svæðisins, sem gerir það einstakt og ólíkt öðrum nýbyggingarsvæðum.



Byggðarmynstur, sjónlínur og einstök og athyglisverð hús á vestanverðu Kársnesi skv. byggðarkönnun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Athafnahúsnæði setur sterkan svip á svæðið og segir sögu fyrri tíma.

Grófari iðnaður er innan um um nýleg íbúðarhús.

Fögur sjávarsýn og útsýni að Öskjuhlíð og Esjunni.

Bygging Sky Lagoon slær nýjan tón fyrir svæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Göturými, stígar og almenningsrými

Göturými og stígar

Hefðbundið gatnanet einkennir Kársnesið sem skapar gott flæði um svæðið. Mikilvægt er að ný byggð rammi inn göturýmin og að þau séu fegruð með gróðri og landslagsmótun sem afmarkar og gerir þau áhugaverðari.

Huga þarf að rennslisleiðum ofanvatns í átt að grænum svæðum og sjó meðfram hluta Vesturvarar, Hafnarbrautar og Naustavarar.

Gott aðgengi er að náttúrunni um göngustíg meðfram strandlengjunni og lítil strönd er í vík austan við Bryggjuhverfið. Tryggja þarf aðlaðandi tengingar frá útivistarstígnum inn í byggðina og góðar gangstéttir meðfram götum.

Aðskildir göngu- og hjólastígar eru á stuttum köflum en fleiri eru fyrirhugaðir meðfram strandlengjunni og Borgarlínu á Bakkabraut í aðalskipulagi. Gera má ráð fyrir að hjólandi vegfarendur hjóli í götum þar sem hámarkshraði er 30 km/klst.

Almenningsrými

Eldri íbúðarbyggð á Kársnesi er rótgróin og gróðursæl en græn svæði eru af skornum skammti á þróunarsvæðinu eins og staðan er í dag.

Í aðalskipulagi eru skilgreind græn opin svæði á nokkrum stöðum meðfram strandlengjunni og meðfram Bryggjuhverfi, þar sem gert er ráð fyrir leiksvæði.

Almennt er mikilvægt að auka gróður og græn svæði á þróunarsvæðinu til að styðja við útivist og bæta nærumhverfið. Græn svæði þurfa að geta tekið við ofanvatni í miklum vatnsveðrum.

Opin svæði skv. aðalskipulagi, inngarðar, leiksvæði og göngu- og hjólatengingar á Kársnesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Aðlaðandi bryggja fyrir útivist við Bryggjuhverfið.

Hálf opinn inngarður þar sem almenningur er boðinn velkominn.

Aðskilinn hjólastígur er aðeins á stuttum kafla á vestanverðu Kársnesi.

Núverandi útivistarstígur fyrir umferð gangandi og hjólandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Samgöngur og bílastæði

Almenningssamgöngur

Strætóleið liggur nú um Kársnesið eftir Kópavogsbraut og Kársnesbraut og tengist skiptistöð í Hamraborg. Þessi strætóleið verður lögð niður með tilkomu Borgarlínu og nýs leiðanets, þar sem strætóleið mun aka eftir Kársnesbraut og Vesturvör og um brúna yfir Fossvog.

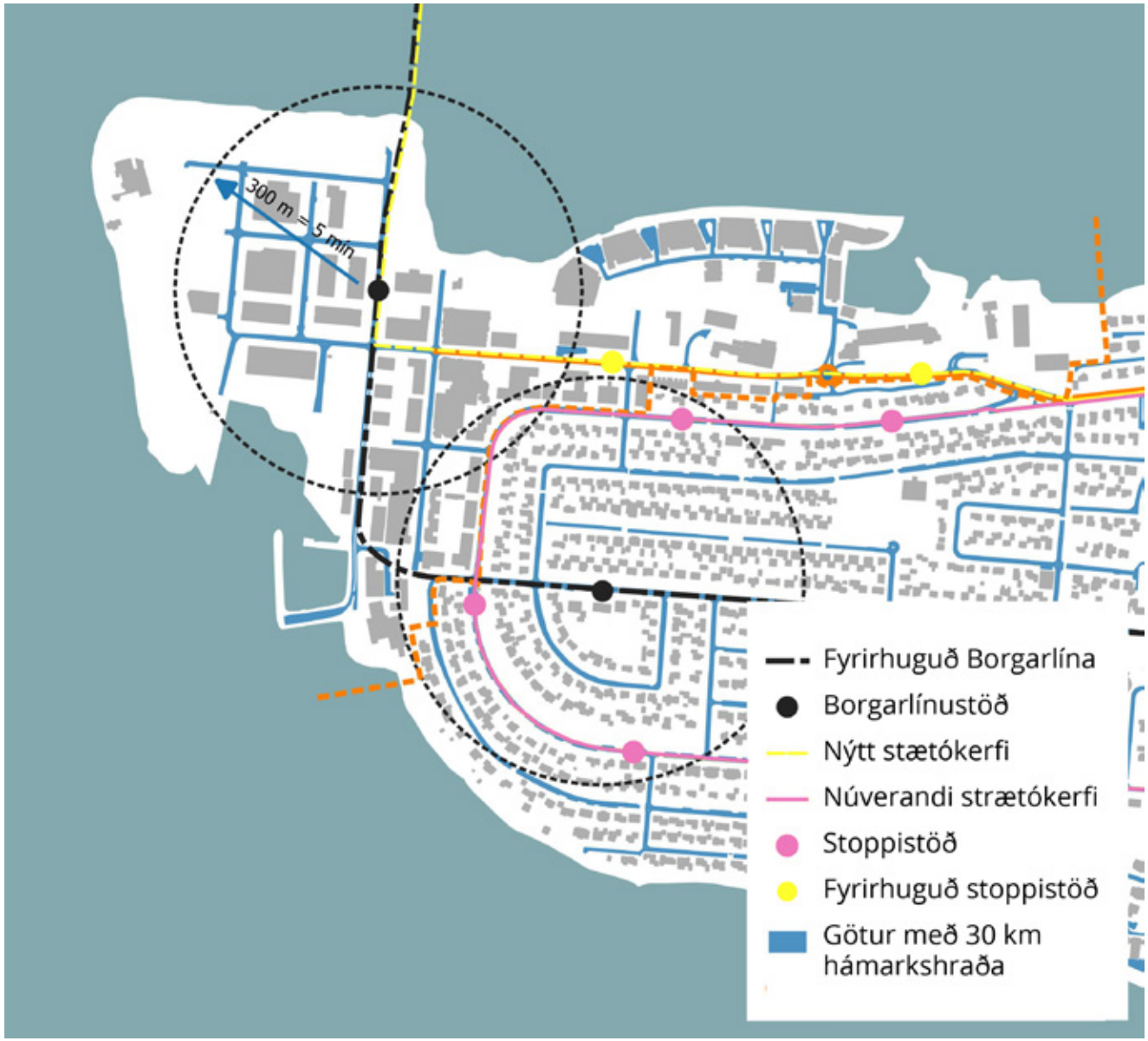
Borgarlína mun liggja um Bakkabraut og Borgarholtsbraut með stöð við athafnasvæðið á vestanverðu Kársnesi, sem er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði. Þar er lögð áhersla á gönguvænt umhverfi sem býður upp á raunhæft val milli ólíkra ferðamáta. Huga þarf að tengingum við Borgarlínustöð fyrir virka ferðamáta og hjólastæðum.

Bílaumferð og bílastæði

Í dag hafa bílar forgang á þróunarsvæðinu fram yfir virka ferðamáta. Hámarkshraði á götum er 30 km/klst nema á Vesturvör, þar sem hámarkshraði er 40 km/klst að hluta til.

Með þéttingu byggðar og skipulagi, sem leggur áherslu á vistvæna samgöngumáta, er gert ráð fyrir að dragi hlutfallslega úr bílaumferð. Mikilvægt er að tryggja umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda með hraðalækkandi gatnahönnun.

Bílastæði taka verðmætt land og hafa mikil áhrif á upplifun gangandi vegfarenda. Talsvert er af bílastæðum á þróunarsvæðinu, sérstaklega á bílastæðaplönum við atvinnuhúsnæði. Bílastæði við nýja íbúðarbyggð eru í götu auk bílakjallara. Mögulegt er að ýta undir betri nýtingu bílastæða á mismunandi tímum dags með samnýtingu, stýringu og bílastæðahúsum.



Samgöngur, hámarkshraði gatna og fyrirhuguð Borgarlína á vestanverðu Kársnesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Á iðnaðarsvæðum eru tækifæri til að fegra göturými.

Tækifæri eru til að bæta gangstéttir og setja gangandi og hjólandi í forgang.

Bílastæðaplön við athafnasvæðið eru stór og lítið er um uppbrot eða gróður.

Bílastæði í gróðursnauðu göturými sem rammað er inn af byggðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Landnotkun og starfsemi

Úr athafnasvæði í íbúðarbyggð

Mest af núverandi húsnæði á þróunarsvæðinu er atvinnuhúsnæði fyrir athafnastarfsemi en hún hefur verið víkjandi þar sem landnotkun hefur verið breytt í aðalskipulagi. Athafnahúsnæði er í misgóðu ástandi og sums staðar slæmur frágangur á lóðum sem hefur áhrif á heildar-yfirbragðið.

Íbúðarbyggð er skilgreind á stórum hluta þróunarsvæðisins. Íbúðir hafa byggst upp á svæðinu á síðustu árum og þegar eru áform um frekari íbúðauppbyggingu. Enn er þó mikið af athafnahúsnæði á skilgreindu íbúðarsvæði.

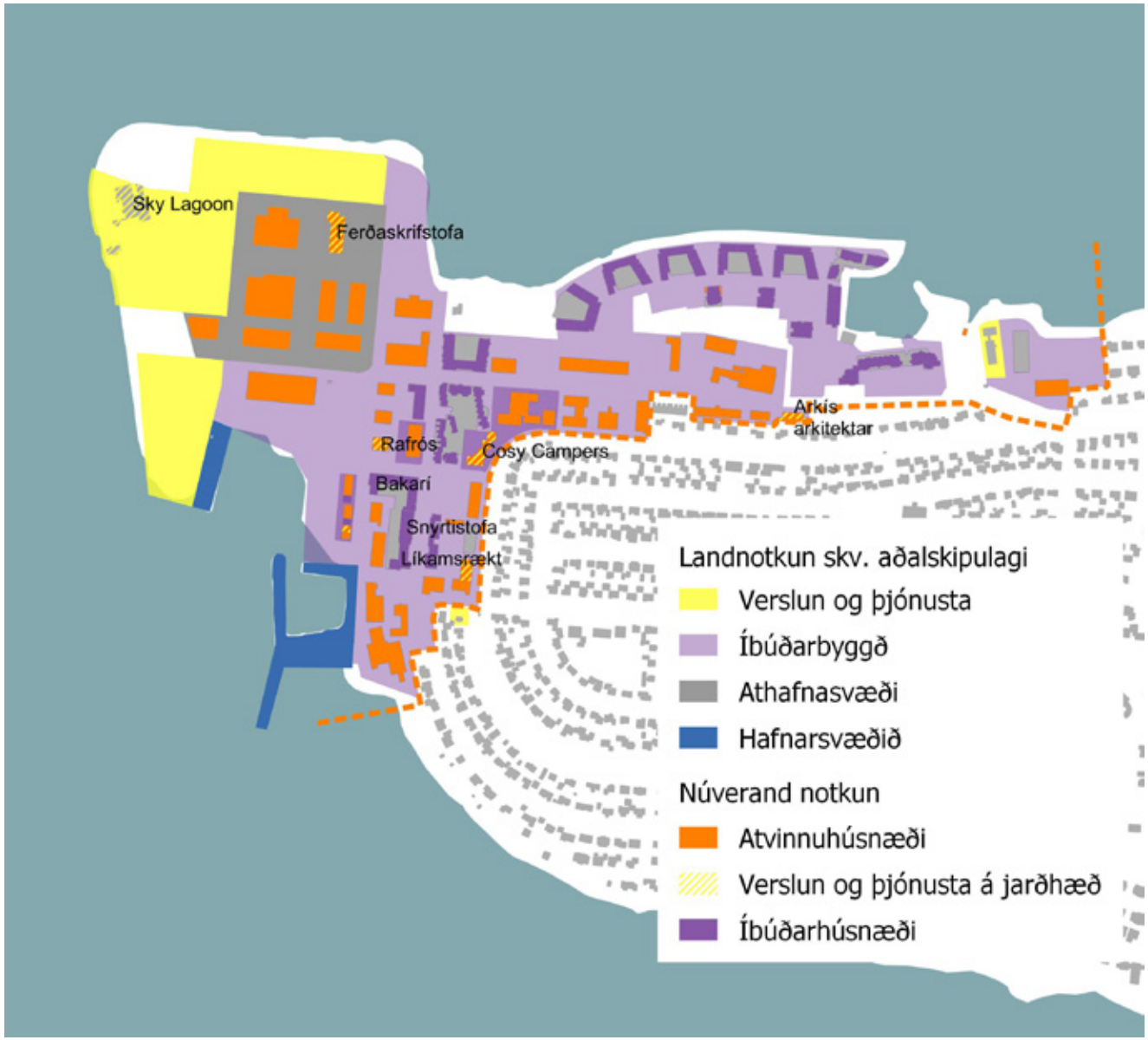
Skv. stefnu í aðalskipulagi mun athafnasvæðið vera óbreytt um sinn. Mikilvægt er að tryggja að starfsemin falli vel að aðliggjandi íbúðarbyggð, með góðum frágangi lóða og göturýma. Eldra athafnahúsnæði er hluti af sögu svæðisins og vert að huga að mögulegum breyttum notum þess í framtíðinni.

Verslun og þjónusta

Verslun og þjónusta hefur aukist á skipulagssvæðinu á síðustu árum og ráðgert er að auka enn frekar við slíka starfsemi skv. aðalskipulagi. Gera má ráð fyrir að fjölgun íbúa renni styrkari stoðum undir frekari verslun og þjónustu, s.s. veitingastaði og matvöruverslun.

Kópavogshöfn er í dag smábátahöfn og fiskihöfn. Samkvæmt aðalskipulagi á að þróa hana í líflega útivistarhöfn m.a. fyrir hafsækna ferðaþjónustu.

Með aukinni íbúðarbyggð á Kársnesi þarf að tryggja að nægt rými verði fyrir áætlaðan nemendafjölda í skólum. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla við Bryggjuhverfið.



Núverandi notkun húsa og landnotkun skv. aðalskipulagi á vestanverðu Kársnesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Nýlegt og snyrtilegt atvinnuhúsnæði á athafnasvæðinu.

Huga þarf að jöðrum og gangandi vegfarendum við athafnasvæði.

Athafnastarfsemi víkur smám saman fyrir íbúðarbyggð.

Nýr veitingastaður í námunda við höfnina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Niðurstaða svæðisgreiningar

Grunnur að leiðarljósum

Út frá þeim upplýsingum sem fram komu í svæðisgreiningunni eru dregnar fram helstu áskoranir og tækifæri á vestanverðu Kársnesi. Þau mynda grunn að leiðarljósum og skipulagshugmynd rammahluta aðalskipulags, sem fjallað er um í næsta kafla.

Áskoranir

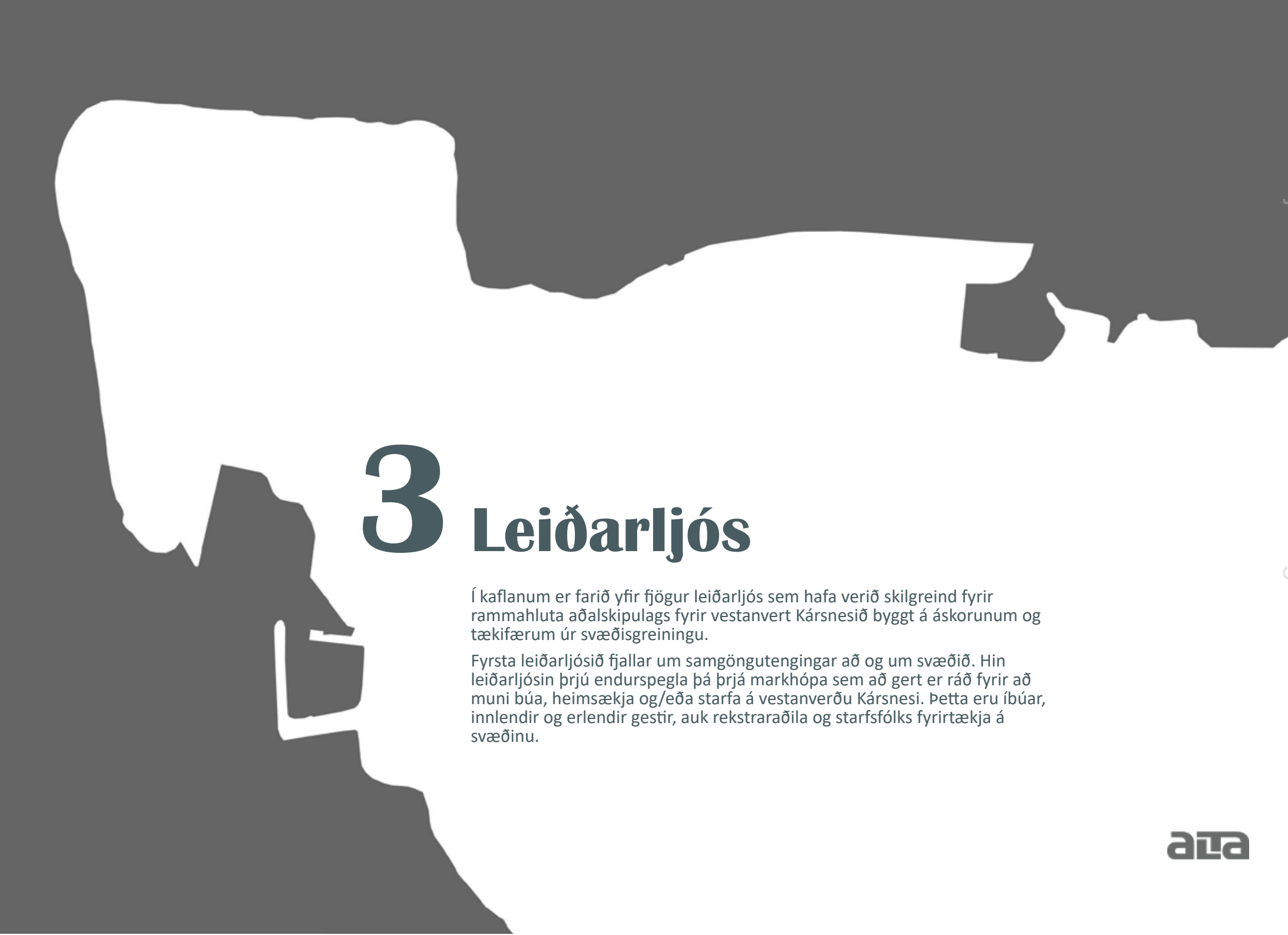
- Skortur á nærþjónustu fyrir íbúa
- Umhverfi sem er hvorki gönguvænt né sérlega öruggt fyrir gangandi vegfarendur
- Skortur á göngutengingum og slitin stígatenging við ströndina
- Saga og einkenni sem má ekki glatast við þéttingu og blöndun byggðar
- Svæðið þróist í sátt við íbúðarbyggð handan Kársnesbrautar
- Svæði með ólíka notkun og yfirbragð
- Athafnahúsnæði í slæmu ástandi
- Vannýtt hafnarsvæði, sem þarf að skilgreina not á og endurhanna

Tækifæri

- Staðsetning miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu
- Borgarlína og brú yfir Fossvog sem tengir svæðið við Miðborg Reykjavíkur
- Fallegt umhverfi, sem skapar tækifæri fyrir stórkostlegt útsýni og sjónlínur
- Samfelldur útivistarstígur meðfram strönd sem tengist stíganeti höfuðborgarsvæðisins
- Saga og einstakur karakter sem styrkir staðaranda á svæðinu
- Nálægð við rótgróna eldri íbúðarbyggð með þorpsbrag
- Ný fjölbýli sem skapa fjölbreytni og auka mannlíf
- Möguleikar á fjölbreyttri starfsemi við höfnina

Útsýni frá Kársnesi að Öskjuhlíð, Perlunni og Esjunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



3 Leiðarljós

Í kaflanum er farið yfir fjögur leiðarljós sem hafa verið skilgreind fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnesið byggt á áskorunum og tækifærum úr svæðisgreiningu.

Fyrsta leiðarljósið fjallar um samgöngutengingar að og um svæðið. Hin leiðarljósin þrjú endurspegla þá þrjá markhópa sem að gert er ráð fyrir að muni búa, heimsækja og/eða starfa á vestanverðu Kársnesi. Þetta eru íbúar, innlendir og erlendir gestir, auk rekstraraðila og starfsfólks fyrirtækja á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1. Aðgengilegt Kársnes - gott að ferðast

Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að ferðast um.

Þar verði:

- Skilvirkt net gatna og stíga fyrir alla ferðamáta.
- Vönduð, örugg og gróðursæl göturými sem eru römmuð inn af byggðinni.
- Stuttar fjarlægðir á milli íbúða og þjónustu þannig að hægt verði að sinna daglegum erindum á innan við 15 mínútum með virkum ferðamáta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2. Einstakt Kársnes - gott að búa

Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að búa á.

Þar verði:

- Falleg og sérstæð byggð sem tekur mið af sögu svæðisins, karakter og náttúrulegu umhverfi.
- Vel skilgreind, áhugaverð og gróðursæl almenningsrými fyrir fólk á öllum aldri.
- Fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir í háum gæðaflokki, skóli, leikskóli og nærþjónusta fyrir íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3. Eftirsóknarvert Kársnes - gott að heimsækja

Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að heimsækja.

Þar verði:

- Áfangastaðir sem skemmtilegt er að heimsækja í umhverfi sem nærir og veitir innblástur.
- Gott aðgengi að sjávarsíðunni um strandstíg með áhugaverðum áningarstöðum fyrir alla aldurs- og félagshópa.
- Góðar aðstæður fyrir útivist og tómstundir við höfnina og í almenningsrýmum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4. Öflugt Kársnes - gott að starfa

Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að starfa á.

Þar verði:

- Vandað skrifstofuhúsnæði, gististarfsemi og verslun og þjónusta, sem höfðar til íbúa, gestkomandi, atvinnurekenda og starfsfólks fyrirtækja.
- Öflugt hafnarsvæði fyrir fjölbreytta starfsemi, s.s. hafsækna ferðaþjónustu og trilluveiði ásamt áhugasiglingum.
- Athafnastarfsemi sé víkjandi en geti áfram þrifist á athafnasvæði án þess að valda mikilli truflun fyrir íbúa og gesti á næstu árum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4 Skipulagshugmyndin

Í kaflanum er sett fram skipulagshugmynd fyrir vestanvert Kársnes ásamt skipulagsskilmálum um framtíðarþróun svæðisins. Skipulagshugmyndin byggir á leiðarljósunum fjórum og fjallar um aðgengi að og um svæðið og þróun þess út frá markhópunum þremur; íbúum, gestum og starfsfólki fyrirtækja.

Skipulagshugmyndin er bindandi og ber að fylgja skilmálum í kaflanum við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Megindrættir

Skipulagshugmyndin byggir á leiðarljósunum fjórum:

1. **Aðgengilegt Kársnes** - Gott svæði til að ferðast um.
2. **Einstakt Kársnes** - Gott svæði til að búa á.
3. **Eftirsóknarvert Kársnes** - Gott svæði til að heimsækja.
4. **Öflugt Kársnes** - Gott svæði til að starfa á.

Skipulagshugmyndin er sýnd á korti á næstu síðu en megindrættir hugmyndarinnar eru eftirfarandi:

Nýir uppbyggingarreitir eru innan núverandi byggðar en þó aðallega vestast á Kársnesinu þar sem lögð er áhersla á þétta og blandaða byggð með einstöku útsýni.

Borgarlína kemur meðfram Bakkabraut og Borgarholtsbraut og Strætó meðfram Vesturvör. Götur eru hannaðar með áherslu á virka ferðamáta og hámarkshraða 30 km/klst.

Grænar tengingar á svæðinu verða styrktar og lögð er áhersla á gróðursælt, öruggt og áhugavert umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Nýr hverfiskjarni með nærþjónustu fyrir íbúa Kársnessins verður til við Bakkabraut, í núverandi athafnahúsnæði og á jarðhæðum nýbygginga við Borgarlínustöð.

Kársnesstígur meðfram sjávarsíðunni vestast á Kársnesinu leiðir íbúa og gesti á milli fjölbreyttra akkera sem laða að, áningarstaða og uppbyggingarreita.

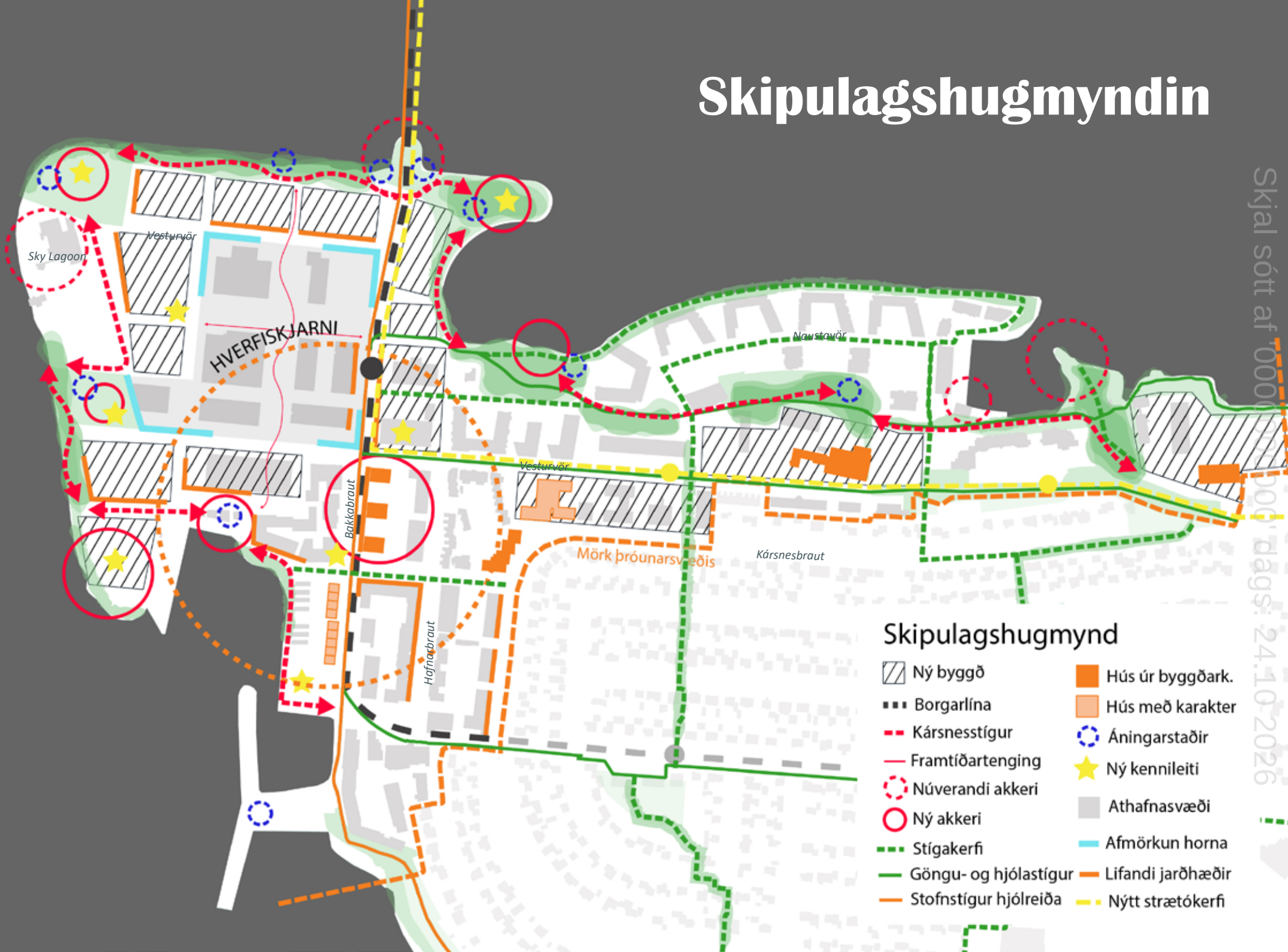
Athafnasvæðið verður á sínum stað næstu árin. Þar sem slík starfsemi getur truflað íbúa og gesti er mikilvægt að fegra umhverfið og afmarka með endurhönnun gangstétta og götuhorna. Athafnastarfsemin er þó víkjandi á svæðinu enda er líklegt að hún flytjist smátt og smátt í burtu samhliða meiri uppbyggingu.

Þó að verið sé að horfa á **þrjá mismunandi markhópa**, þá vinnur þetta allt saman. Það sem gerir svæðið aðlaðandi og eftirsóknarvert að búa á, gerir það líka áhugavert fyrir gesti og starfsfólk fyrirtækja. Þessir þrír hópar skapa grundvöll fyrir verslun, þjónustu og mannlíf á svæðinu frá morgni til kvölds.

Þrír markhópar á Kársnesi. *Það sem gerir svæðið aðlaðandi og eftirsóknarvert að búa á, gerir það líka áhugavert fyrir gesti og starfsfólk fyrirtækja.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagshugmyndin



Skjal sótt af 0000000000 dags: 24.10.2026

1. Aðgengilegt Kársnes - gott að ferðast

Hér er fjallað um aðgengi að og um svæðið. Sett er fram stefna um götugerðir, bíla- og hjólastæði og stígagerðir sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir aðgengilegt Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

Þétt og blönduð byggð

Á vestanverðu Kársnesi eru mikil tækifæri fyrir vistvæna byggð og samgöngur:

- Staðsetning nærri helstu atvinnusvæðum höfuðborgarsvæðisins í miðborg Reykjavíkur, sérstaklega með tilkomu brúar fyrir almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi yfir Fossvog.
- Landnotkun er blönduð og tækifæri til þéttingar byggðar á auðum lóðum og athafnalóðum þar sem landnotkun hefur verið breytt. Í slíkri byggð eru almennt stuttar vegalengdir milli áfangastaða sem auðveldar íbúum að nýta virka ferðamáta til að sinna erindum sínum, þ.e. gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum í anda 20 mínútna hverfisins.
- Til þess að ýta enn frekar undir notkun virkra ferðamáta er mikilvægt að hanna fjölbreytt, aðlaðandi og gróðursælt umhverfi, sem einkennist af vandaðri hönnun og gæðum byggðar.
- Í þéttri byggð þar sem margt fólk er á ferli verður betri rekstrargrundvöllur fyrir verslun og þjónustu.

Dæmi um stoppistöð og vagn í sérrými. Arizona.

Dæmi um vagn með almennri umferð. Richmond.

Dæmi um samsíða bílastæði við 30 km götu.

Bílastæðahús með leikvelli á þaki, Kaupmannah.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Aðgengilegt Kársnes

Skjal sótt af '0000 000 000' dags: 24.10.2026

Götugerðir

Flestar götur á skipulagssvæðinu eru af svipaðri stærð og gerð þar sem hámarkshraði er 30 km/klst fyrir utan Vesturvör austan Hafnarbrautar, þar sem gert er ráð fyrir mestri umferð og 40 km/klst hámarkshraða.[1] Götur skulu hannaðar fyrir skilgreindan hámarkshraða og m.t.t. staðhátta og starfsemi t.d. hvað varðar gönguþveranir.[2]

30 km gata

30 km götur verða með samsíða bílastæðum þar sem við á en ekki skal hafa fleiri en 5 bílastæði í röð án uppbrots í formi t.d. gróðurs. Bílastæði í götu séu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni, t.d. grassteini eða öðru gegndræpu yfirborðsefni. Þar verði einnig komið fyrir trjágróðri og regnbeðum, sem mynda skjól, geta tekið við ofanvatni og bæta götumyndina.

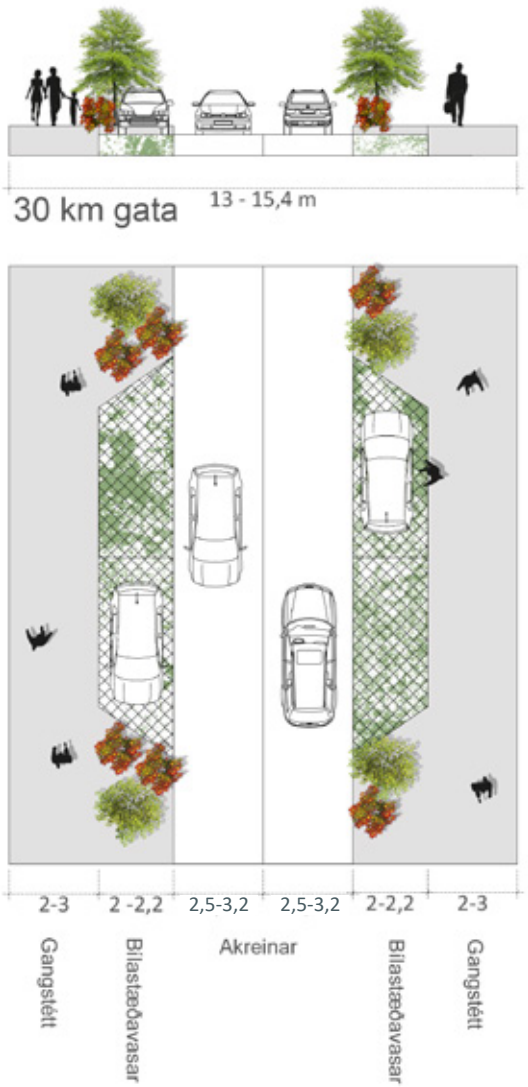
Gert er ráð fyrir að hjólað sé í götu þar sem hámarkshraði er 30 km/klst fyrir utan götur þar sem gert er ráð fyrir sérstökum hjólastíg.

40 km gata - Vesturvör austan Hafnarbrautar

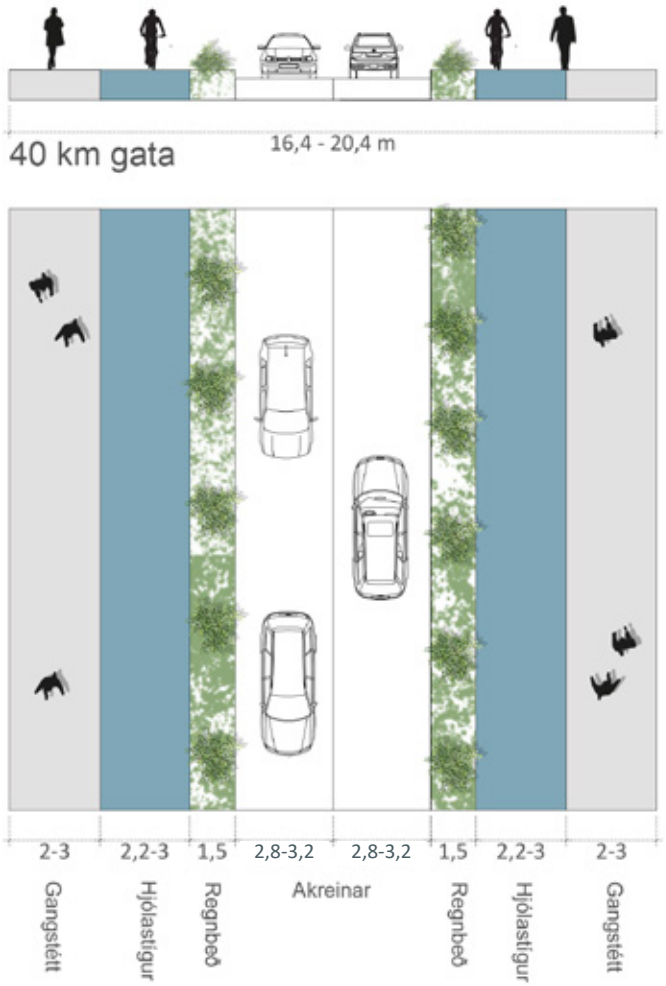
Í gildi er deiliskipulag fyrir göturými Vesturvarar sem samþykkt var 12. febrúar 2019. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að gatan sé hönnuð fyrir 50 km/klst leyfilegan hámarkshraða og hefur nú þegar verið framkvæmt í samræmi við það á stuttum kafla Vesturvarar þar sem hún mætir Kársnesbraut.

Endurhanna þarf götuna fyrir 40 km/klst hámarkshraða. Mjókka má akreinar og endurhanna gatnamót við Naustavör til þess að bæta aðgengi gangandi vegfarenda. Útbúa þarf meginofanvatnsrás á þessum kafla Vesturvarar sem getur leitt ofanvatn í asahláku og miklum rigningum frá almenningsrýmum ofar á Borgarholtinu, niður í gegnum byggðina og að sjó meðfram Hafnarbraut og Naustavör.

1. Hámarkshraðaáætlun Kópavogs.
2. VSB hönnunarleiðbeiningar.



Tillaga að götusniði 30 km götu. Ekki bindandi.



Tillaga að götusniði 40 km götu. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Borgarlínugata

Borgarlínan ekur í sérrými á Bakkabraut norðan Vesturvarar og á nýrri tengingu við Borgarholtsbraut á skipulagssvæðinu. Á Bakkabraut sunnan Vesturvarar verður Borgarlínan í blandaðri umferð og aðskildir göngu- og hjólastígar beggja vegna götunnar. Á Borgarholtsbraut er gert ráð fyrir sameiginlegum göngu- og hjólastíg sín hvoru megin götu vegna plássleysis og að hægt verði að hjóla í götunni, þar sem hámarkshraði er 30 km/klst.[3]

Bíla- og hjólastæði

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum eins og vestanverðu Kársnesi, sjá töflu á bls. 63. Með uppbyggingu á svæðinu munu bílastæðaplön á yfirborði smátt og smátt hverfa og bílastæði verða fyrst og fremst í bílastæðahúsum, meðfram götum og í bílakjöllurum þar sem það hentar t.a.m. vegna landhalla.

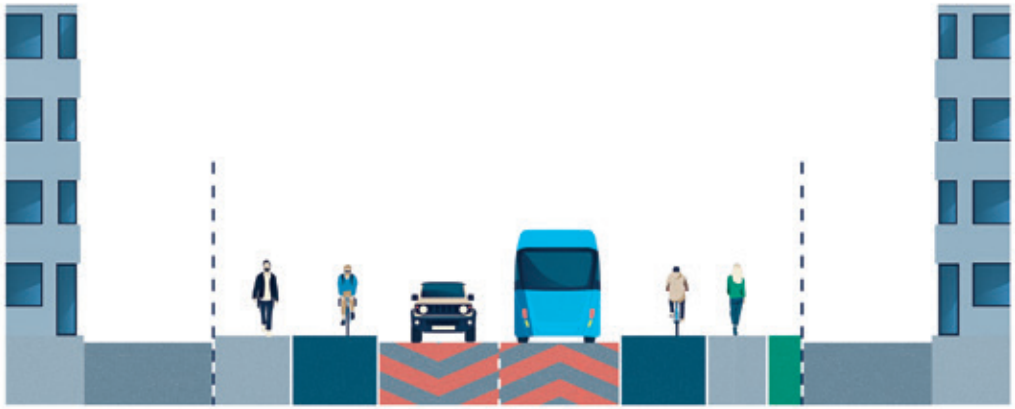
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðahúsum á vestanverðu Kársnesi í göngufæri við byggð og þjónustu. Þeim hefur verið valinn staður þar sem hægt er að hefja uppbyggingu sem fyrst án þess að trufla þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Bílastæðahús bjóða upp á samnýtingu á bílstæðum fyrir íbúa og þá sem starfa og heimsækja svæðið á mismunandi tímum sólarhringsins. Þau eru ódýrari en bílakjallarar og kalla á minni uppgröft. Mörg dæmi eru um áhugaverð bílastæðahús erlendis með verslun og þjónustu á jarðhæð, skrifstofum eða íbúðum sem snúa í suður og jafnvel leiksvæðum á þakinu.

Gera þarf ráð fyrir hjólageymslum fyrir íbúa og starfsfólk fyrirtækja. Hjólastæði fyrir gesti skulu vera nærri inngöngum húsa.

3. Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Borgarlínan. Fyrsta lota: Fossvogsbrú - Hamraborg.

Hugmynd að sniði Borgarlínu í sérrými á Bakkabraut norðan Vesturvarar, snið ekki í skala.



Hugmynd að sniði Borgarlínu í blandaðri umferð á Bakkabraut sunnan Vesturvarar, snið ekki í skala.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Stígakerfið

Á vestanverðu Kársnesi er rík áhersla lögð á gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og til þess að gera gönguumhverfið áhugavert og fjölbreytt er lagt upp með þrjár gerðir af stígum (sjá kort á bls. 38), auk gangstétta við allar götur. Hönnun hjólastíga skal vera í samræmi við Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar þar sem því verður við komið.[1]

Göngu- og hjólastígar

Aðskildir göngu- og hjólastígar liggja að mestu leyti meðfram sjávarsíðunni og milli Bryggjuhverfis og Orareits.

Kársnesstígur á vestanverðu Kársnesi

Stígur fyrir gangangi og hjólandi, sem leiðir vegfarendur áfram með áhugaverðum áningarstöðum þar sem hægt verður að setjast og njóta útsýnisins. Umhverfi stígsins verði hlýlegt með náttúrulegum yfirborðsefnum, gróðri og lágstemmdri lýsingu þar sem við á. Ekki er gert ráð fyrir hraðri hjólaumferð. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum Eftirsóknarvert Kársnes.

Göngustígar

Göngustígar liggja í gegnum inngarða fjölbýlishúsa og skrifstofubygginga og veita aðgengi og sjónlínur í átt að sjó. Lögð er áhersla á gróskumikið yfirbragð og að gert sé ráð fyrir rými fyrir gróður í deiliskipulagi.

Gangstéttir

Skapa skal hlýlegt yfirbragð á gangstéttum t.d. með hellulögn, gróðurbeðum og götugögnum. Gangstéttir skulu alla jafna vera breiðari þar sem sólar nýtur við og/eða umferð gangandi er mikil, um 3,0-5,0 m.

1. Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjóreiðar. SSH og Vegagerðin.

Göngu- og hjólastígur meðfram Bryggjuhverfinu.

Dæmi um stíg meðfram sjávarsíðu. Porto.

Dæmi um göngustíga með grónu yfirbragði. Cph.

Dæmi um gangstétt með hlýlegu yfirbragði. Sth.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2. Einstakt Kársnes - gott að búa

Hér er fjallað um hvernig megi efla samfélagið á Kársnesi, styrkja karakter svæðisins og fegra umhverfið. Sett er fram stefna um hverfiskjarna, skóla og leikskóla, sögulega skírskotun húsa og almenningsrýma og græna innviði sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir einstakt Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

Nesvör hverfiskjarni

Gert er ráð fyrir að hverfiskjarni verði til á horni Bakkabrautar og Nesvarar. Þar standa þrjú stakstæð hús, Bakkabraut 12-16, sem eru einkennandi fyrir karakter svæðisins. Þar gæti t.d. komið matvöruverslun, kaffihús, mathöll eða önnur nærþjónusta fyrir íbúa nærri stoppistöð Borgarlínu og í göngufjarlægð frá eldri íbúðarbyggð. Ekki er heimilt að gera íbúð á jarðhæð í þessum húsum.

Þaðan er örstutt á hafnarsvæðið þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á verslun og þjónustu sem höfðar bæði til íbúa og gesta.

Skóli og leikskóli

Gert er ráð fyrir að nýr skóli rísi vestast á Kársnesinu þegar að uppbygging hefst þar. Áætlun um byggingu skólans þarf að taka mið af íbúaþróun á svæðinu. Þegar hefur verið gert ráð fyrir að nýr leikskóli muni rísa við Bryggjuhverfið.

Skólar virka oft sem nokkurs konar félagsmiðstöðvar hverfa, þar sem fólk hittist og kynnist nágrönnum sínum. Skólalóðir nýtast einnig sem leiksvæði utan skólatíma, sérstaklega í þéttu borgarumhverfi eins og á vestanverðu Kársnesi.

Lítill hverfiskjarni. Fordæmi frá Laugarnesi.Rvk.

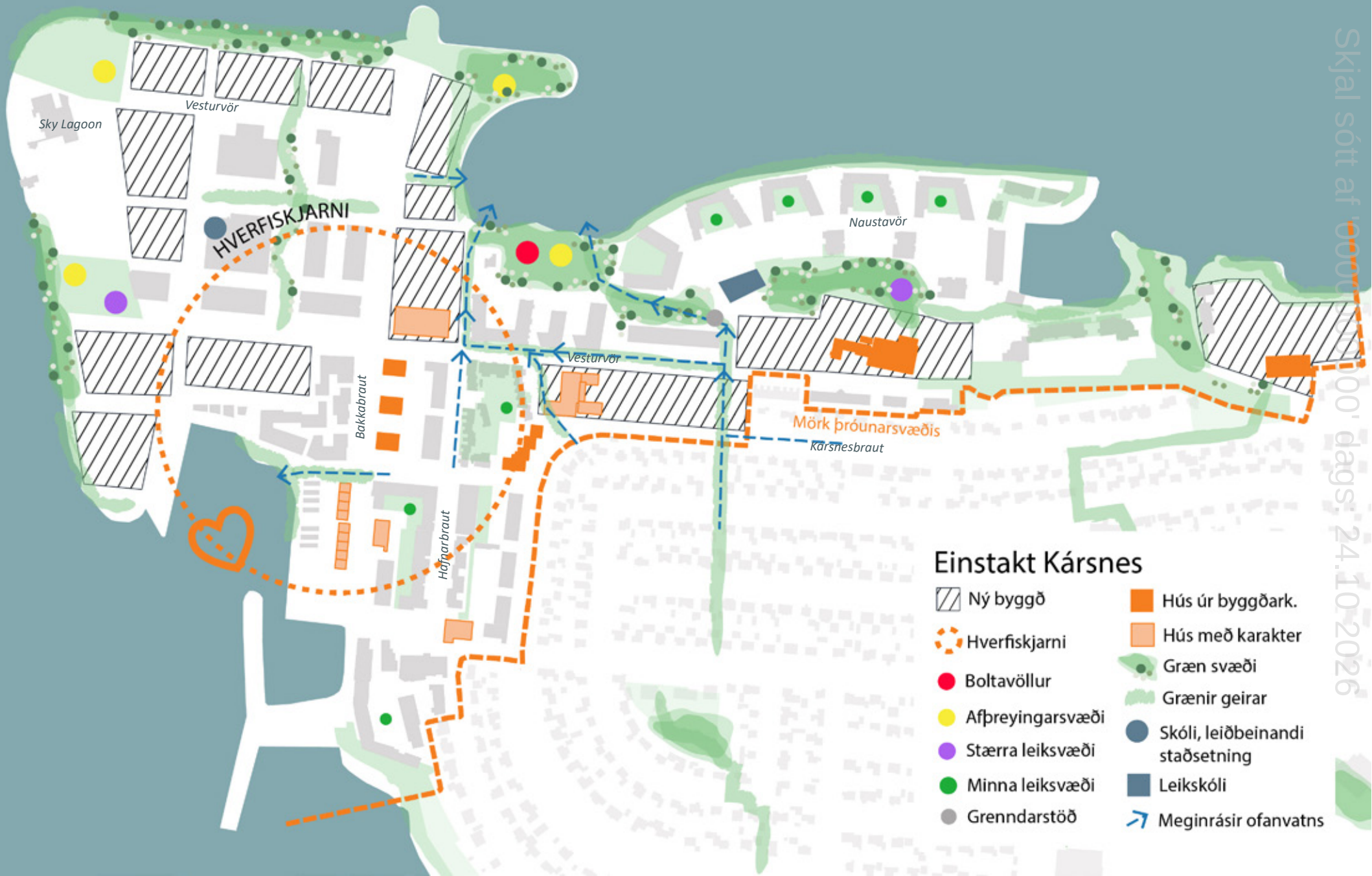
Gömul hús setja svip á Gömlu höfnina í Reykjavík.

Dæmi um endurhönnun húsa í takt við notkun.

Dæmi um skóla í borgarumhverfi. Cph, V.Lauritzen

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Einstakt Kársnes



Skjal sótt af "000000000" dags. 24.10.2026

Söguleg skírskotun

Kársnesið býr yfir sögu sem fyrrum athafna- og hafnarsvæði, sem huga þarf að við hönnun svæðisins, bæði almenningsrýma og nýrra bygginga. Þetta má gera t.d með efnis- og litavali, gluggagerð, þakgerð og hönnun almenningsrýma sem skírskota til fyrri starfsemi á svæðinu.

Í byggðarkönnun fyrir Kársnesið eru iðnaðarhús við Kársnesbraut 106 og Vesturvör 2B skilgreind í rauðum flokki sem einstök hús, sem lagt er til að hverfisvernda í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Byggð við Kársnesbraut er skilgreind í gulum flokki, þ.e. samstæður húsa og heildir sem lagt er til að hverfisvernda í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Auk þess er sérstaklega bent á athyglisverð hús við Bakkabraut 12-16 og Vesturvör 12 í byggðarkönnuninni.[1]

Í byggingunni við Vesturvör 12 var niðursuðu-verksmiðja Ora til húsa. Verksmiðjan var byggð 1950 en mikið hefur verið byggt við húsið og því breytt í tímans rás. Í byggðarkönnuninni kemur fram að ef ráðgerðar eru breytingar beri að meta hvort tilefni sé til hverfisverndar. Byggingin er stór, óregluleg í laginu og ekki í góðum tengslum við götuna. Hún rafa er um að þétta byggð á samgöngumiðuðu þróunarsvæði.

Fleiri dæmi eru um byggingar sem eru góðir fulltrúar byggingarsögu svæðisins og staðsettar nærri fyrirhugðum hverfiskjarna, Nesvör, s.s. Kársnesbraut 102a-104, Bakkabraut 5-7, Bakkabraut 8, Hafnarbraut 2 og Hafnarbraut 25.

Á deiliskipulagsstigi skal gerð húsakönnun og tekin afstaða til hvort ástæða sé til hverfisverndar tiltekinna húsa eða hluta þeirra.

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.

Hrátt yfirbragð og bryggjukarakter á Granda.

Torg í biðstöðu verður að varanlegri götulist. Rvk.

Hrátt yfirbragð götugagna í Rotterdam.

Skipaskrúfur notaðar sem bekkir í Rotterdam.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kársnesbraut 106, einstakt hús úr byggðark.

Vesturvör 2b, einstakt hús úr byggðarkönnun.

Bakkabraut 12-16, athyglisvert hús úr byggðark.

Vesturvör 12, athyglisvert hús úr byggðarkönnun.

Kársnesbraut 102a-104 hús með karakter.

Bakkabraut 5-7 hús með karakter.

Bakkabraut 8 hús með karakter.

Hafnarbraut 2 hús með karakter.

Hafnarbraut 25 hús með karakter.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Grænir innviðir

Skipulagssvæðið er í dag mjög gróðursnautt ólíkt gróðursælu íbúðarhverfinu handan Kársnesbrautar. Gróður og græn svæði auka gæði byggðar og lífsgæði íbúa og tengja þá betur við náttúruna. Því er lögð áhersla á að auka gróður og græn svæði bæði í almenningsrýmum og innan lóða á skipulagssvæðinu. Gróður í almenningsrýmum myndar grænt net sem tengir saman stærri græn svæði. Þetta eru jafnframt mikilvæg búsvæði fugla og skordýra sem ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.

Við deiliskipulagsgerð skal setja skilmála um gróður á lóðum og í almenningsrýmum á svæðinu svo sem upp við fjölbýli, við bílastæði, stíga og göturými.

Leggja skal áherslu á plöntutegundir sem þurfa lítið viðhald t.d. plöntur sem vaxa villt og skapa áhugavert og fjölbreytt umhverfi. Hægt er að ná fram góðu samspili milli viðhaldsfrís gróðurs og grasflata sem þarf að slá að hluta til. Gróður skal aðlaga að staðháttum og yfirbragði hvers svæðis.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Á vestanverðu Kársnesi eru hefðbundnar regnvatnslagnir neðanjarðar sem veita ofanvatni í gegnum byggðina og út í sjó. Ofanvatnið fer því óhreinsað út í sjó. Mikilvægt er að skoða mögulega hreinsun ofanvatns t.d. með blágrænum ofanvatnslausnum þar sem ofanvatni er veitt um græna geira eða ofanvatnsrásir á yfirborði í stað þess að leiða það beint í regnvatnslagnir undir yfirborði. Ofanvatnið er leitt eftir ofanvatnsrásunum á græn svæði sem geta tekið við umframvatni og þaðan út í sjó. Vatnið síast hægt og sígandi niður í jarðveginn og hreinsast af mengun í leiðinni.

Meðferð ofanvatns er skipt í þrjú stig eftir

Gróður í almenningsrými sem gefur karakter.

Gróður í göturými. Frakkland.

Gróður við fjölbýli.

Blágræn gróðurbeð við bílastæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

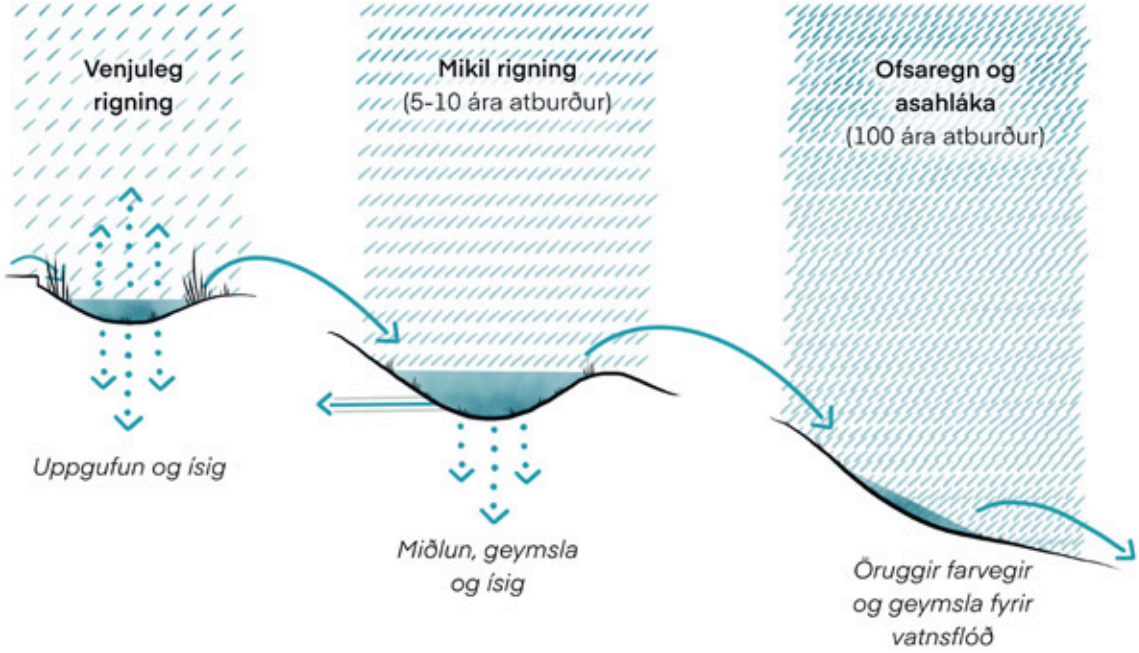
úrkomumagni: 1. stig er venjuleg rigning, 2. stig er mikil rigning (5-10 ára atburður) og 3. stigið er ofsaregn og asahláka (100 ára atburður) (sjá mynd hér til hliðar). Hefðbundnar regnvatnslagnir geta tekið við venjulegri og mikilli rigningu. Hins vegar er ekki öruggt að þær geti tekið við öllu því ofanvatni sem að fellur í ofsaregni og asahláku. Í slíkum atburðum er mikilvægt að til staðar séu öruggir farvegir, sem beina ofanvatni á staði sem geta tekið við miklu vatni og þaðan út í viðtakann, sem á vestanverðu Kársnesinu er sjórinn. Hættan á slíkum atburðum fer vaxandi vegna loftslagsbreytinga.

Vatnasvið á vestanverðu Kársnesi hefur verið kortlagt ásamt meginrennslisleiðum vatns, sem sýna hvar mikilvægast er að tryggja greiða leið ofanvatns út í sjó til að draga úr flóðahættu (sjá mynd til hliðar):

1. Ofanvatn sem safnast saman við sveigu í Kársnesbraut verði leitt um ofanvatnsrás eða grænan geira í gegnum lóð nr. 102-104 niður á Vesturvör og Hafnarbraut í átt að sjó.
2. Ofanvatn af Borgarholti verði leitt um Naustavör og grænt svæði vestan Orareits og þaðan út í sjó.
3. Ofanvatn frá athafnasvæðinu við Vesturvör verði leitt í gegnum nýjan uppbyggingarreit austur í átt að sjó.
4. Ofanvatn frá Bakkabraut verði leitt um hafnarsvæðið og út í sjó.

Við deiliskipulagsgerð er skylt að hanna þessar meginofanvatnsrásir og tryggja að ofanvatn getið runnið um þær þegar þarf alla leið út í sjó.

Við endurgerð gatna á svæðinu er mikilvægt að bæta við ofanvatnsrásum, sem beina ofanvatni á gegndræp svæði, sem sía mengun úr því áður en það fer út í sjóinn. Auk þess dregur aukinn gróður og gegndræpi á lóðum úr álagi á hefðbundnar regnvatnslagnir og hreinsar ofanvatn .



Þrjú stig blágrænna ofanvatnslausna miðað við úrkomumagn.

Meginofanvatnsrásir sem geta tekið við ofanvatni í miklum vatnsveðrum (100 ára atburðum).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3. Eftirsóknarvert Kársnes - gott að heimsækja

Hér er fjallað um hvernig hægt er að efla Kársnesið sem áfangastað sem gott er að heimsækja. Sett er fram stefna um Kársnesstíg, minni áningarstaði meðfram stígnum og stærri akkeri á lykilstöðum sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir eftirsóknarvert Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

Kársnesstígur og áningarstaðir

Kársnesstígur er göngustígur meðfram sjávarsíðunni á öllu Kársnesinu. Á nesinu vestanverðu skal stígurinn hannaður til að gera sem mest úr upplifun vegfarenda m.t.t. staðhátta og útsýnis á hverjum stað. Áhersla er lögð á fjölbreytni í efnisvali og mismunandi tengingar niður að sjónum (sjá fordæmi til hliðar).

Stígurinn leiðir jafnt unga sem aldna vegfarendur áfram með áhugaverðum áningarstöðum þar sem hægt verður að setjast og njóta útsýnis til sjávar. Mikilvægt er að áningarstaðir séu sól- og skjólríkir og umhverfi hlýlegt með náttúrulegum yfirborðsefnum, gróðri og lágstemmdri lýsingu. Meðfram stígnum koma einnig leik- og afþreyingarsvæði.

Á leiksvæðum og áningarstöðum komi nýstárleg og áhugaverð leiktæki sem höfða til fólks á öllum aldri. Þau geta jafnvel verið í formi listaverks sem hægt er að klifra í eða eru á einhvern hátt gagnvirk. Auk þess gæti verið hægt að koma fyrir plássfrekari íþrótta- og tómstundaaðstöðu á opnum svæðum vestast á Kársnestá, s.s. fyrir tennis, strandblak, körfubolta, fótbolta, frisbígolf, minigolf, hjólabretti, þrektæki, hjólabraut eða hundasvæði.[1]

Stígur flæðir yfir sjóinn og tengir niður að sjó.

Tröppur niður í fjöru sem virka sem setsvæði.

Stígur aðlagaður að landslagi, hlýleg efnisnotkun.

Hlýlegt umhverfi áningarstaða.

1. Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi, 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Eftirsóknarvert Kársnes
Megin vindáttir á hlýjum og þurrum eftirmiðdögum
Megin vindáttir þegar vindhraði fer yfir 12 m/sek. eða meira, óháð tíma
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026
Sky Lagoon
Vesturvör
HVERFISKJARNI
Bakkabraut
Hafnarbraut
Vesturvör
Naustavör
Kársnesbraut
Mörk þróunarsvæðis
1
2
3
4
5
6
7
Eftirsóknarvert Kársnes
Ný byggð
Kársnesstígur
Framtíðartenging
Núverandi akkeri
Ný akkeri
Áningarstaðir
Boltavöllur
Afþreyingarsvæði
Stærra leiksvæði
Minna leiksvæði
Hús úr byggðark.
Hús með karakter
Ný kennileiti
Lifandi jarðhæðir
Hlý og þurr síðdegi
Vindhraði yfir 12 m/sek

Akkerin við Kársnesstíg

Gert er ráð fyrir að litlir áningarstaðir verði staðsettir meðfram Kársnesstíg og á lykilstöðum verði stærri akkeri sem laða að gesti á Kársnesið.

Akkerin geta verið af fjölbreyttri stærð og gerð og haft mismunandi hlutverk, s.s. almenningsrými eða byggingar sem eru sterk kennileiti með lifandi starfsemi. Markmiðið er að akkerin séu hönnuð til þess að gera sem mest úr staðháttum og upplifun á hverjum stað. Hér verður farið yfir staðhætti hvers akkeris, yfirbragð og mögulega afþreyingu.

1. Kársneshöfn - útivistarhöfn

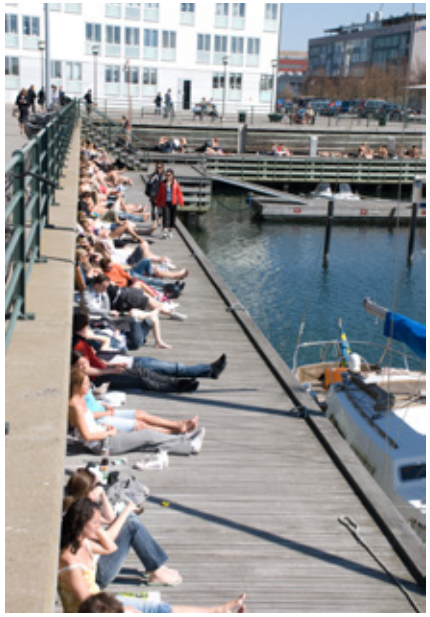
Útivistarhöfn þar sem hægt verður að njóta sólar, útsýnis og veitinga úti við. Við höfnina verði leiktæki fyrir börn þar sem forráðamenn geta setið í sól og skjóli með kaffibolla, notið útsýnisins og fylgst með börnunum leika sér. Tröppur niður að sjó virka einnig sem dvalarsvæði.

- **Staðhættir:** Svæðið í kringum höfnina snýr vel við sólu með almenningsrými í suður og vestur þar sem hægt verður að njóta sólar frá miðjum degi fram á kvöld.
- **Áherslur**: Mannlíf, veitingastarfsemi, ferðaþjónusta, haftengd starfsemi og sterk tengsl við sjóinn. Huga þarf að skjólmyndun frá suðvestan átt. Tryggja þarf lifandi jarðhæðir á lykilstöðum til að styðja við líf utandyra og leiða fólk áfram Kársnesstíginn.

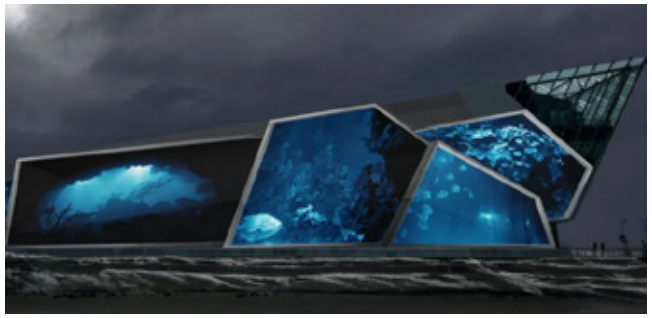
2. Reitur fyrir kennileiti vestan við höfnina

Mikilvæg staðsetning fyrir sterkt kennileiti sem skapar svæðinu sérstöðu og laðar fólk að allan ársins hring t.d. sædýrasafn.

- **Staðhættir:** Snýr vel við sól en huga þarf að skjólmyndun frá suðvestan átt. Fallegt útsýni í átt að byggð, fjöllum og yfir



1. Kársneshöfn verður að útivistarhöfn þar sem hægt verður að njóta sólar, útsýnis og veitinga úti við.



2. Reitur fyrir kennileiti sem skapar svæðinu sérstöðu. Myndir: denblaaplanet.dk., bbc.com, visithull.org.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hafnarsvæðið.

- **Áherslur**: Útsýni, fræðsla, menning og upplifun.

3. Opið svæði sunnan við Sky Lagoon

Opið svæði með gott aðgengi frá Kársnesstíg. Gróður verði ríkjandi á svæðinu og hluti helgaður leik- og afþreyingarsvæðum, matjurtagörðum eða hundagerði.

Svæðið er um 6.000 m^2, sem er á stærð við Austurvöll. Því er tækifæri til þess að byggja á hluta svæðisins undir starfsemi sem heimil er á opnum svæðum. Byggingar skulu staðsettar þannig að þær skapi skjól en byrgi sem minnst fyrir sjávarsýn.

- **Staðhættir:** Stórt opið svæði með sjávarsýn þar sem huga þarf að rýmis- og skjólmyndun og hækkun sjávarmáls.
- **Áherslur**: Útsýni, útivistaraðstaða, gróðursæld, sólsetur og tengsl við sjóinn.

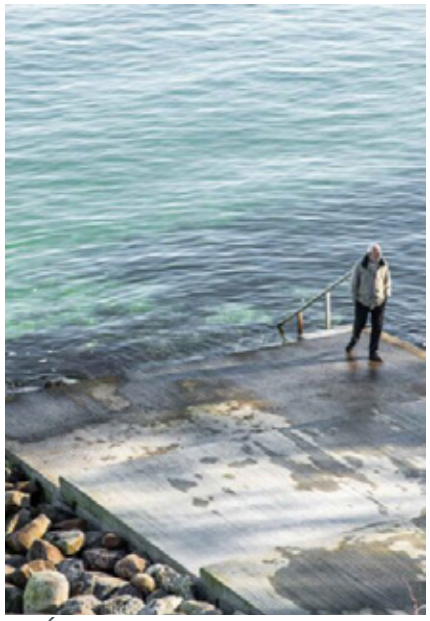
4. Útsýnisreitur á norðvesturhorni Kársness

Verðmæt lóð þar sem mikilvægt er að hanna kennileiti sem skapar svæðinu sérstöðu og laðar að gesti. Nýtur góðs af nálægð við Sky Lagoon en þarf að bjóða upp á afþreyingu sem er opin almenningi.

Á reitnum gæti risið veitingastaður eða kaffihús með stórkostlegt útsýni en tryggja þarf að slík starfsemi sé opin og aðgengileg fyrir gesti og gangandi. Vandað almenningssvæði sem gerir sem mest úr útsýni og nálægð við sjóinn.

- **Staðhættir:** Vindasamt á góðviðrisdögum og því þarf að huga að skjólmyndun til að fólk geti staldrað við og notið útsýnis í átt að Reykjavík og brúnni yfir Fossvog.
- **Áherslur**: Útsýni, sólsetur, áberandi kennileiti og aðgengi fyrir almenning.

3. Opið svæði sunnan við Sky Lagoon þar sem boðið er upp á útivist, úsýni og gróðursæld.



4. Útsýnisreitur á norðvesturhorninu sem býður upp á leik, útsýni og afþreyingu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5. Svæðið við brúna

Lóð á nýrri landfyllingu til hliðar við brúarsporð Fossvogsbrúar, sem býður upp á tækifæri til þess að höfða til hjólandi og gangandi sem geta staldrað við á leið sinni um svæðið. Hér gæti t.d. verið hjólaverslun með verkstæði og kaffihúsi. Útisvæðið gæti einnig mótast af afþreyingu fyrir hjól t.d. hjólaþrautabraut.

- **Staðhættir:** Vindasamt svæði þar sem huga þarf að skjólmyndun að einhverju leyti. Fallegt útsýni í átt að brúnni, Reykjavík og inn Fossvoginn.
- **Áherslur**: Afþreying, dvalarsvæði, lifandi starfsemi og útsýni.

6. Fjölbreytt útivistarsvæði

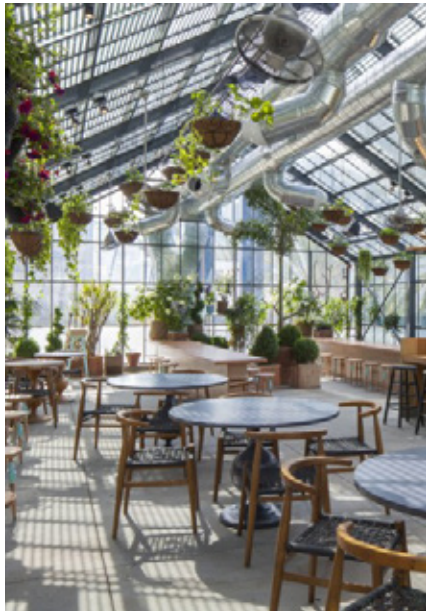
Opið svæði við sjóinn þar sem koma mætti fyrir æfingartækjum fyrir fullorðna, leiktækjum fyrir börn og hundagerði. Svæðið þarf að geta tekið við ofanvatni í miklum vatnsveðrum.

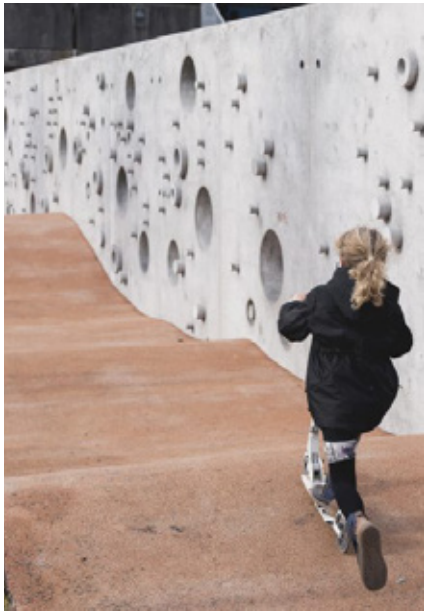
- **Staðhættir:** Möguleg lyktarmengun frá dælustöð og hætta á yfirfalli frá fráveituútrás.
- **Áherslur**: Sterk tengsl við sjóinn. Vönduð hönnun, blágrænar ofanvatnslausnir, náttúrulegt yfirbragð og efnisval.

7. Sjóbaðssvæði

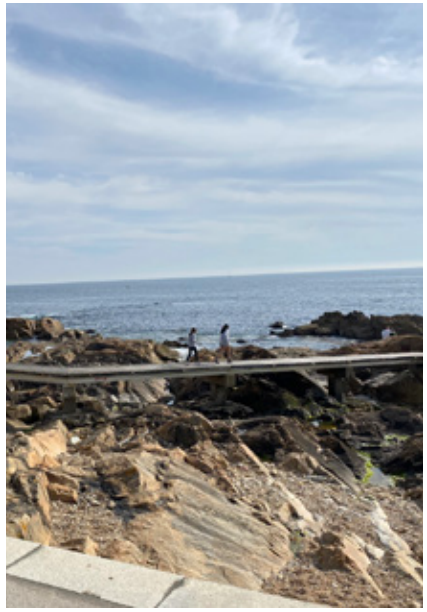
Lítil vör þar sem vinsælt er að stunda sjóbað og ferðasánu. Staðsett á móti ylströnd í Nauthólsvík en vinsælt er að synda yfir Fossvoginn. Lágstemmd mannvirki og heit laug til að ylja sér eftir sjóbaðið.

- **Staðhættir:** Huga þarf að aðkomu og aðstöðu fyrir sjósundfólk.
- **Áherslur**: Vönduð hönnun og náttúrulegt yfirbragð og efnisval.





5. Svæði við brúna fyrir alla aldurshópa. Myndir: velosolutions.com



7. Sjóbaðssvæði og sterk tengsl við sjóinn. Myndir: Helena Guttormsdóttir, Sydsvenskan, Alta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4. Öflugt Kársnes - gott að starfa

Hér er fjallað um þætti sem stuðla að blandaðri byggð á Kársnesi þar sem gott er að lifa og starfa. Sett er fram stefna um athafnastarfsemi á svæðinu næstu árin samhliða verslun og þjónustu og öflugu hafnarsvæði, sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir öflugt Kársnes er sýndar á korti á næstu síðu.

Athafnastarfsemi

Gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi sé víkjandi á svæðinu en verði áfram næstu árin á skilgreindu athafnasvæði skv. aðalskipulagi. Atvinnuhúsnæðið á athafnasvæðinu er almennt frekar nýlegt og í góðu ástandi og má gera ráð fyrir að sú starfsemi geti haldið áfram í einhvern tíma.

Mikilvægt er að draga úr sjón-, hávaða- og lyktarmengun frá athafnasvæðinu svo að það hafi sem minnst truflandi áhrif á íbúa og gesti á svæðinu. Draga má úr sjónmengun og bæta aðgengi með eftirfarandi leiðum:

- **Afmörkun götuhorna:** Laga gangstéttar, gróðursetja runna meðfram svæðinu og skapa meiri umlykingu í göturýmum, t.d. með skúlptúr eða gróðri sem bætir einnig ásýnd á hornum á athafnasvæðinu.
- **Bæta umgengni og fegra lóðir:** Tryggja að vel sé gengið um lóðirnar.

Verslun, þjónusta og gististarfsemi

Lögð er áhersla á að skapa aðlaðandi umgjörð sem laðar að fyrirtæki, verslun og þjónustu fyrir íbúa og aðra gangandi vegfarendur, s.s.

Dæmi um afmörkun götuhorna frá Granda.

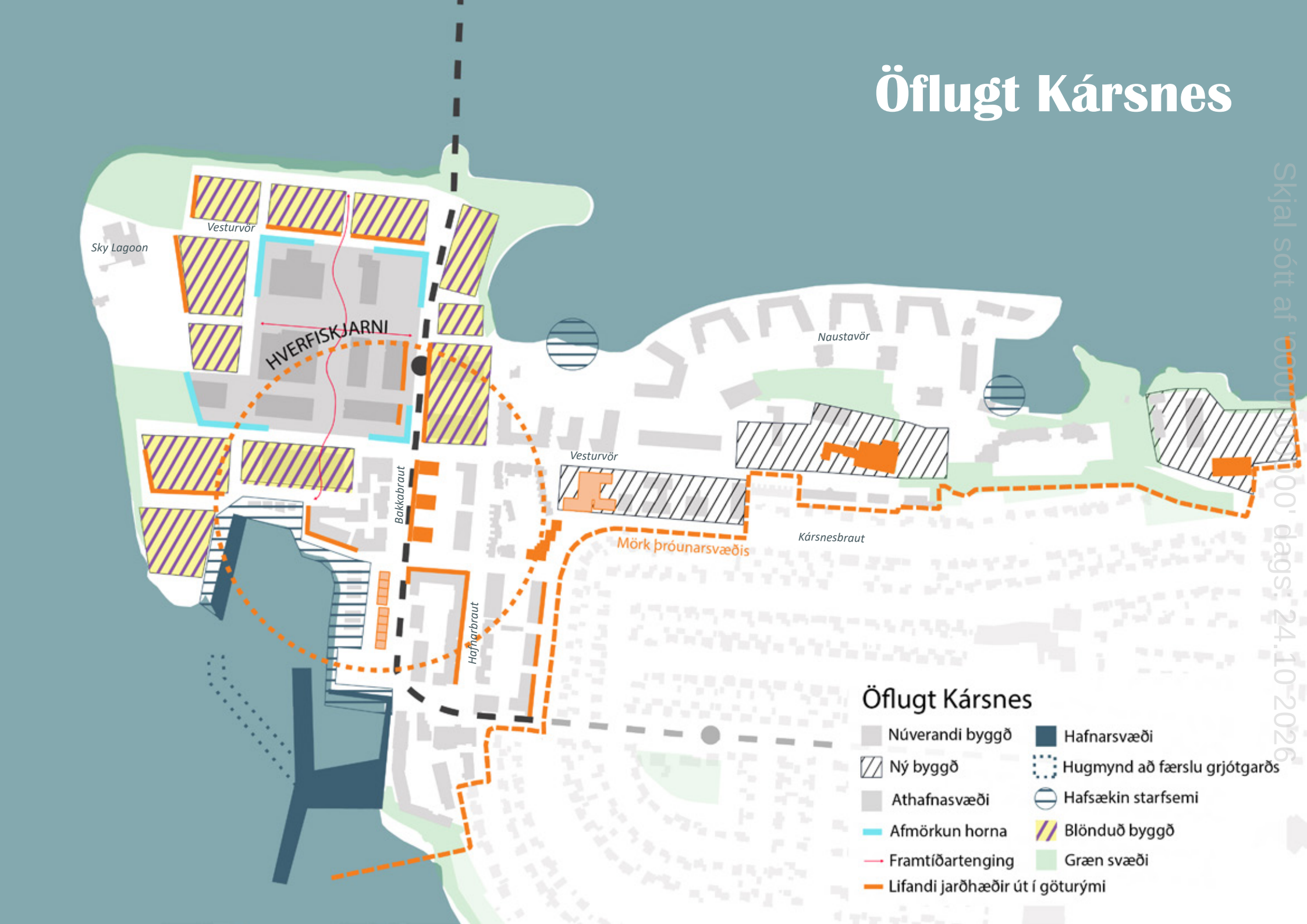
Dæmi um afmörkun horna með ljósmynd.

Dæmi um afmörkun horna með gróðri.

Dæmi um afmörkun horna með setsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Öflugt Kársnes



Skjal sótt af '0000 1000 100' dags: 24.10.2026

matvöruverslanir, kaffihús, samfélagsþjónustu og aðra nærþjónustu. Verslun og þjónusta verður einnig nýtt af gestum og starfsfólki sem er á svæðinu yfir daginn og styður við slíka starfsemi.

- **Blönduð byggð** á vestanverðu Kársnesi er forsenda fyrir því að skapa líf á svæðinu eftir hefðbundinn vinnutíma og gerir umhverfið öruggara og líflegra. Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum.
- **Verslun og þjónusta verði á lykilstöðum**, s.s. í hverfiskjarna, við höfnina og í hornbyggingum (sjá lifandi jarðhæðir á korti hér til hliðar) en ekki er hægt að gera ráð fyrir að verslun og þjónusta geti þrifist á öllum jarðhæðum á svæðinu. Þar sem gert er ráð fyrir lifandi jarðhæðum er ekki heimilt að hafa íbúðir eða lokaðar skrifstofur á jarðhæð bygginga, inngangar þurfa að vera frá götu og ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga.
- **Verslunarrými verði ekki of stór,** almennt innan við 1.000 m², með fjölbreyttar framhliðar og marga innganga, sem ýtir undir mannlíf á svæðinu. Stórmarkaðir, húsgagnaverslanir, bílasölur og önnur starfsemi sem dregur að bílaumferð er ekki heimil á svæðinu. Minni matvöruverslanir eru heimilar.
- **Gististarfsemi** verði heimil í um 30% atvinnuhúsnæðis á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum. Gististarfsemi er hvorki heimili á íbúðarsvæðum né athafnasvæðum.

Setja þarf skilmála um um hvernig dregið verði úr hljóð- og lyktarmengun frá atvinnustarfsemi í deiliskipulagi.

Verslun og þjónusta á lykilstöðum, áhersla á nærþjónustu á jarðhæð með lifandi framhliðum.

Hafnsækin ferðaþjónusta og veitingastarfsemi geta ýtt undir blómlegt mannlíf á hafnarsvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

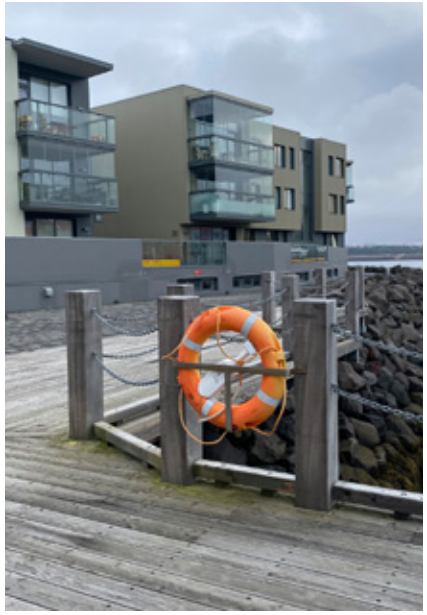
Hafnarsvæðið

Hefðbundin hafnarstarfsemi var forsenda fyrir því að atvinnustarfsemi byggðist upp á vestanverðu Kársnesinu á síðari hluta 20. aldar. Höfnin og hafnarstarfsemi setja mikinn svip á svæðið og eru stór hluti af karakter þess og staðaranda.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir stækkun hafnarinnar til að koma til móts við eftirspurn eftir aðstöðu fyrir áhugasiglingar og hafsækna ferðaþjónustu, sjá kort á bls. 50. Stækkunin, aðgengi að sjávarsíðunni og yfirborðshönnun hafnarsvæðisins verður nánar útfært á deiliskipulagsstigi. Fylgja skal eftirfarandi stefnumótun við deiliskipulagsgerð:

- Stækka þarf höfnina og hanna út frá veðurskilyrðum og hafstraumum.
- Vanda skal til hönnunar hafnarbakka sem aðlaðandi almenningsrýmis þar sem gert er ráð fyrir smáhýsum fyrir hafsækna ferðaþjónustu, s.s. hvalaskoðun og sjóstangaveiði.
- Gera þarf ráð fyrir auknu rými fyrir áhugasiglingar þar sem finna þarf nýjan stað fyrir hluta þeirrar starfsemi sem er í Fossvogi innan við fyrirhugaða brú þar sem sumir bátar komast ekki undir hana.
- Tryggja þarf að hefðbundin hafnarstarfsemi, s.s. trilluveiði, fái nægilegt rými og þrífist í sátt við aðra hafnsækna starfsemi eins og ferðaþjónustu.
- Eitt skip í minni kantinum getur lagt við viðlegukant vestast á hafnarsvæðinu en ekki er gert ráð fyrir sérstakri aðstöðu fyrir fiskiskip eða skemmtiferðaskip.
- Meðfram hafnarbakkanum verður verslun og þjónusta, s.s. veitingastaðir fyrir gesti og gangandi.

Dæmi um verslun og þjónustu og vandaða hönnun á hafnarsvæði.



Dæmi um dvalarsvæð, vandaðan frágang og tengsl við sjóinn. Myndir frá BO01 og Akers Brygge Osló.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5 Yfirbragð byggðar

Í kaflanum eru settir fram almennir skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð til þess að tryggja gæði byggðar á lóðum hvað varðar húsa- og íbúðagerðir, hæðir húsa, hönnun lóða, dvalarsvæði og bílastæði á lóð.

Kaflinn er bindandi og ber að fylgja skilmálum í kaflanum við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir.

Skjal sótt af 'OOOOOOOOOOO' dags: 24.10 2026

Húsagerðir

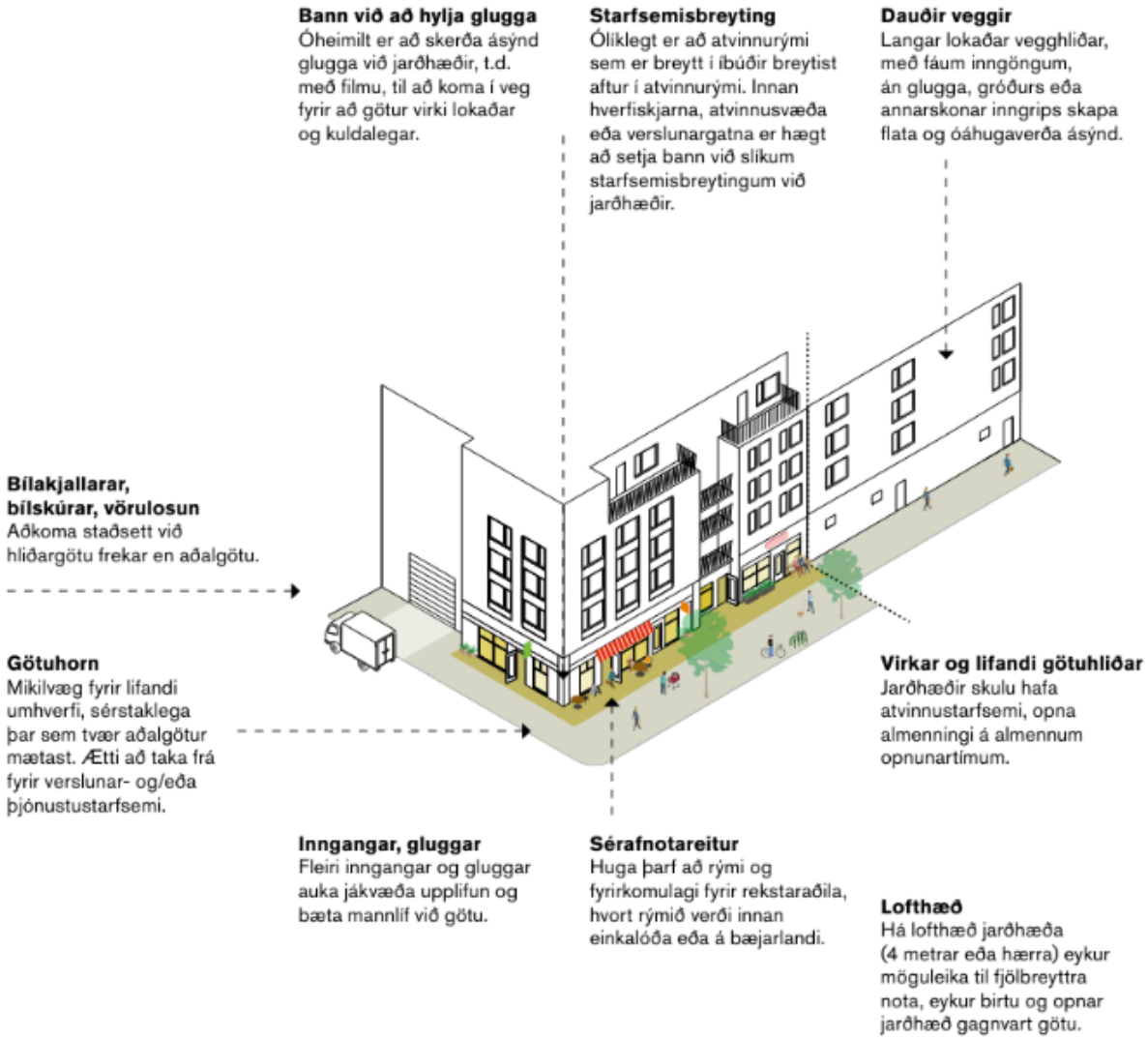
Á Kársnesinu er í dag fyrst og fremst fíngerð íbúðarbyggð með einbýlis- og parhúsum og litlum fjölbýlishúsum með hæðum. Til að auka fjölbreytni og tryggja nægilegan þéttleika er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á þróunarreitum á vestanverðu Kársnesinu.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun bæjarrýma og lóða ásamt vönduðum arkitektúr (sjá mynd til hliðar).[1] Byggingar skulu standa við götu og vera með inngang frá henni. Þær skulu hafa fjölbreytt útlit og lita- og efnisval, vera misháar með uppbrot í framhliðum, mismunandi þakform og græn þök þar sem því verður við komið.

Lögð er sérstök áhersla á vandaðan frágang við innganga t.d. með innskoti, skyggni eða bíslagi og tengingar við rými í inngarði. Gera skal ráð fyrir litlum forgarði, afnotarými eða runnagróðri í götuhæð í suður, sérstaklega við mikilvægar götur. Á norðurhlið er einfaldari lausn leyfileg, sjá myndir á bls. 60. Efnisval bygginga skal taka mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, viður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu. Sjá myndir á bls. 59.

Þar sem gerðar verða breytingar á eldra húsnæði er mikilvægt að halda í karakter hússins og tryggja að nýjar byggingar á reitnum og viðbyggingar falli vel að byggingarstíl hússins þó að þær séu með nútímalegt útlit. Lögð er áhersla á endurnýtingu húsa og byggingarefnis eins og kostur er. Gerð er krafa um að allar nýbyggingar á vestanverðu Kársnesi séu umhverfisvottaðar.

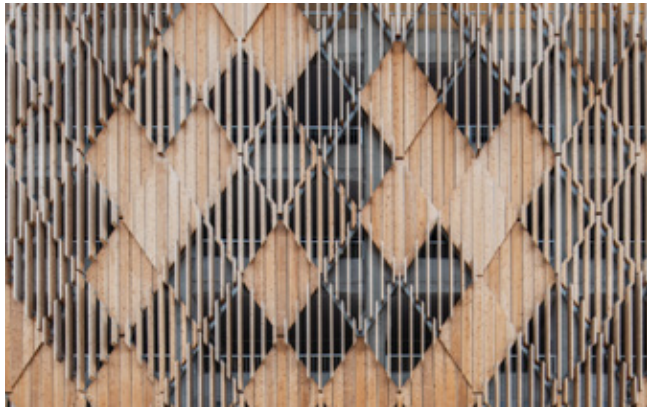
Setja skal skilmála um hljóðvist í deiliskipulagi m.t.t. umferðarhávaða og nálægðar við Reykjavíkurflugvöll.



*Mikilvægt er að beita **skipulagsskilmálum til að stýra starfsemi og ásýnd jarðhæða og framhliða húsa** til þess að skapa aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa, gesti, starfsfólk og rekstraraðila.*

1. *Mannlíf, byggð og bæjarrými, 2023.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hæðir húsa

Byggðin verður þétt en ekki of há til að tryggja að hún njóti sólar. Húshæðir skulu vera í eðlilegu hlutfalli við gatnabreidd út frá sjónarhorni gangandi og hjólandi vegfarenda.

Almennt skal byggðin á Kársnesi ekki vera hærri en fjórar hæðir en heimilt er að vera með inndregna þakhæð, nema annað sé tekið fram. Hæðir húsa þurfa að taka mið af skuggavarpi og vindáttum. Hæðir húsa, tæki og tól á byggingartíma, trjágróður o.s.frv. þarf alltaf að taka mið af hindrunarflötum Reykjavíkurflugvallar.

Lágmarkslandhæð skal vera 4,14 m skv. Landshæðakerfi og lágmarksgólfhæð skal vera 0,3 m þar fyrir ofan (í 4,44 m hæð). Lágmarksgólfkóti kjallara er 2,65 m. Aðkoma að kjallara þarf að vera í lágmarksgólfhæð. Í deiliskipulagi skal eftir atvikum fjallað um áhrif hækkandi sjávarstöðu og flóðahættu, setja skilmála um lágmarkshæðir og miða við Landshæðakerfi. Þar sem við á skal setja skilmála um hönnun og frágang sem dregur úr áhrifum sjávarflóða á byggð.

Íbúðagerðir

Íbúðir verði bjartar, með svalir og njóti útsýnis þar sem hægt er. Íbúðir ættu að vera af mismunandi stærð og gerð til að höfða til ólíkra félagshópa. Þannig getur fólk flutt sig til innan hverfisins eftir fjölskylduaðstæðum og betri nýting verður á innviðum s.s. skólum.

Huga þarf að friðhelgi íbúa á jarðhæð með því að lágmarka innsýn inn í íbúðir frá götu. Þetta má t.d. gera með því að hækka íbúðir á jarðhæð um hálfa hæð en vanda þarf til verka svo lausnin verði ekki einsleit þegar á heildina er litið. Mikilvægt er að huga að áhrifum á götumyndina.

Jarðhæð með rými fyrir hjól og gróður við húshlið í suður og einfaldari lausn á norðurhlið. Malmö.

Gróður á lóðamörkum.

Gróður á lóðamörkum, D.F. Clark Bionomique ark.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hönnun lóða

Áður en að farið verður í framkvæmdir á svæðinu þarf að kanna jarðvegsmengun á lóðum og farga menguðum jarðvegi og urðuðu sorpi á viðunandi hátt. Gera þarf heilbrigðiseftirliti viðvart ef komið er niður á slíkt efni.

Við deiliskipulagsgerð skal setja skilmála um gróður á lóðum og í kringum fjölbýlishús. Að lágmarki þriðjungur lóðar skal þakinn gróðri. Landslagsarkitekt skal koma að hönnun lóða.

Lögð er áhersla á gróður við lóðamörk en gróður og skjólveggir skulu ekki vera svo há að það hindri sjónlínur vegfarenda eða varpi skugga á dvalarsvæði. Gæta skal þess að skjólveggir og girðingar hæfi byggingarstíl húsa.

Á vestanverðu Kársnesi er sums staðar mikill hæðarmunur á lóðum, sem torveldar aðgengi milli inngarða. Mikilvægt er að hægt sé að ganga milli lóða og vinna með landhallann, s.s. með brekkum og tröppum á lóð í stað þess að setja háa stoðveggi milli lóðamarka.

Dvalarsvæði á lóð

Gera þarf ráð fyrir dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og er vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa. Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 10% af birtu flatarmáli íbúða.

Dvalarsvæði verði í for,- bak og/eða inngörðum eftir því sem best hentar og inngangar ættu einnig að vera frá inngörðum íbúðarhúsa svo að börn geti sjálf farið út að leika og foreldrar fylgst með úr glugga.

Leitast skal við að valda sem minnstu skuggavarpi á lóðinni og aðliggjandi lóðum og að dvalarsvæði njóti sem mestrar birtu, sérstaklega síðdegis.

Vandaður inngangur og dvalarsvæði á lóð sem hentar til útvistar, hvíldar og leikja. Urbio ark.

Gegndræpt yfirborð, gróður og timburpallar, SLA.

Hæðarmunur innan lóða, aðgengi. Urbio ark.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Leggja skal áherslu á að skapa skjól fyrir helstu vindáttum á dvalarsvæðum með gróðri eða skjólveggjum.

Dvalarsvæði skulu vera gróðursæl og helst með gegndræpt yfirborð, s.s. gras eða timburpall.

Bílastæði á lóð

Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við viðmið í aðalskipulagi Kópavogs. Stærsti hluti þróunarsvæðisins er á svæði I fyrir utan Bryggjuhverfi, Orareit og Landsréttarreit, sem eru á svæði II, sjá töflu og mynd hér til hliðar.

Lögð er áhersla á bílastæðahús, sem verða samnýtt af íbúum og starfsmönnum fyrirtækja á svæðinu. Þau verði á svæði I, sem er næst Borgarlínustöðinni þar sem gert er ráð fyrir færri bílastæðum. Gera má ráð fyrir bílakjöllurum, sérstaklega þar sem landhalli býður upp á það.

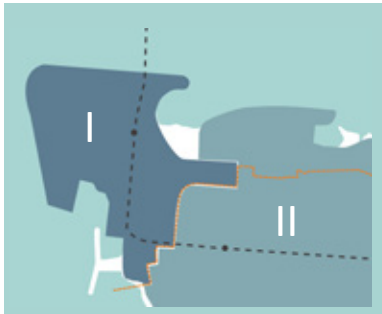
Auk þess má gera ráð fyrir samsíða bílastæðum við götu og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóð en ekki bílastæðaplönum. Ekki má staðsetja bílastæði við fjölbýlishús þannig að bakkað sé yfir gangstétt.

Ekki er heimilt að hafa einkabílageymslur í bílastæðahúsum eða bílskúra á svæðinu.

Staðsetja skal bílastæði á lóð í skugga ef því verður við komið og mælt er með því að bílastæði hafi gegndræpt yfirborð s.s. hellulögn eða grasstein.

Koma þarf fyrir rafmagnshleðslustöð við endurgerð bílastæða og gera ráð fyrir u.þ.b. einu rafmagnshleðslustæði á íbúð.

Hjólageymslur skulu vera fyrir íbúa og starfsfólk á jarðhæð eða í kjallara, auk gestastæða nærri inngöngum með góða göngutengingu við inngang.



		Bílastæði					Hjólastæði	
		Svæði I		Svæði II - Kársnes		Svæði III - Digranes	Svæði I	Svæði II / Svæði III
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Hámark	Lágmark	II, Kársnes, lágmark III, Digranes, viðmið
Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)								
Fjölbýli/sérbýli	1 - 2 herbergi	0,75	1	1	1,25	1,5	2	2
	3+ herbergi	1	1	1,25	1,5	1,5 fjölbýli 2 sérbýli	2	2
	* Íbúðir í fjölbýli án bílast. skv. deilsk.	0	0	0	0	0	2	2
	Gestir (gestastæði)	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
Námsmannaíbúðir	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	0,5	1-2	1-2
	3+ herbergi	0	0,2	0,4	1	1	2	2
Hjúkrunarheimili		Miðað er við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta að hverju sinni.						
Atvinnuhúsnæði (stæði/m²)								
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1/100m²	1/100m²	1/75m²	1/50m²	1/50m²	0.5/100m²	0.5-3/100m²
	Iðnaður	1/100m²	1/100m²	1/100m²	1/75m²	1/75m²	0.5/100m²	0.2-0.6/100m²
	Vörugeymsla	1/100m²	1/100m²	1/360m²	1/240m²	1/240m²	0.5/100m²	0.2-0.6/100m²
Verslun	Matvöruv.	1/100m²	1/75m²	1/65m²	1/40m²	1/40m²	2/100m²	3/100m²
	Alm. Verslun	1/100m²	1/75m²	1/100m²	1/40m²	1/40m²	2/100m²	3/100m²
	Veitingastaðir	1/100m²	1/100m²	1/65m²	1/40m²	1/40m²	2/100m²	3/100m²
Hótel	Gististarfsemi	0.1/herb.	0.3/herb.	0.1/herb.	1/herb.	1/herb.	2/100m²	2/100m²
Skólar								
Leikskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði						0.5/100m² á starfsm + 20 stæði/100 nem	0.5/100m² á starfsm + 20 stæði/100 nem
Grunnskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði						30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem
Framhaldsskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði						30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem
Sérhæft húsnæði								
Sjúkrastofnanir	Metið í hverju tilfelli						30-50 á 100 nem	30-50 á 100 nem
Íþróttavellir/sundlaugar	Metið í hverju tilfelli						15-30 á 100 nem	15-30 á 100 nem
Leikhús/kvikmyndahús	Metið í hverju tilfelli						10-20 á 100 nem	10-20 á 100 nem
Skiptistöðvar almenningss.	Á ekki við						5-10% notenda	5-10% notenda
Önnur landnotkun	Metið í hverju tilfelli							

Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum úr aðalskipulagi Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6 Uppbyggingarreitir

Í þessum kafla verður fjallað um svæðaskiptingu og helstu reiti þar sem gera má ráð fyrir nýrri uppbyggingu. Aðrir reitir eru annað hvort fullbyggðir eða verða fullbyggðir skv. gildandi deiliskipulagi.

Kaflinn er ekki bindandi fyrir utan tölur yfir áætlaða þróun og skilmála fyrir deiliskipulagsgerð fyrir hvern reit.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Svæðaskipting

Uppbyggingarreitum á svæðinu hefur verið skipt í fjögur svæði, frá A-D, eftir staðsetningu og stöðu á skipulagi, sjá kort hér til hliðar og á næstu síðu:

Svæði A: Reitir 9, 10, 11, 12 og 13

Svæði B: Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Svæði C: Reitir 1, 7 og 8

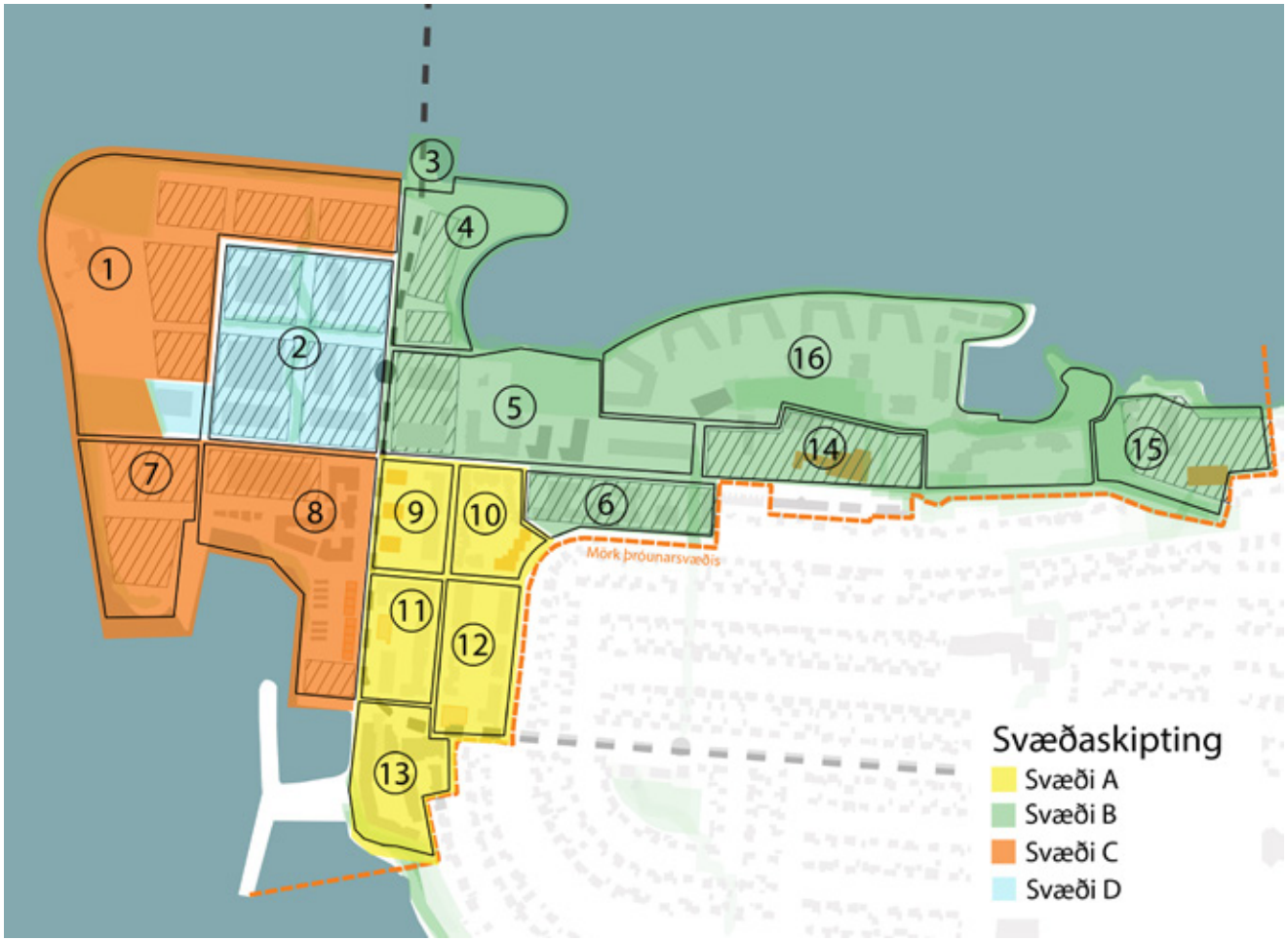
Svæði D: Framtíðarsýn fyrir reit 2

Fjallað verður um uppbyggingarreiti á hverju svæði, nema svæði A, þar sem að þeir reitir verða að mestu leyti byggðir skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er um að ræða eiginlega byggingarreiti, heldur aðeins tilraun til þess að máta tiltekinn þéttleika inn á reitina með gæði byggðar að leiðarljósi.

Sett er fram tillaga að fyrirkomulagi byggðar með mesta þéttleika næst Borgarlínustöð. Gefnar eru upp tölur um byggingarmagn ofanjarðar, fjölda íbúða og meðalnýtingarhlutfall á lóð fyrir hvern reit. Einnig eru settir fram skilmálar sem fylgja skal við deiliskipulagsgerð.

Ekki er sett fram tímasett áfangaskipting en líklegt er að reitir þar sem deiliskipulag liggur þegar fyrir byggist upp fyrst. Lögð er áhersla á að innviðir, s.s. stækkun á heitavatnslögnum, göturými, stígar og almenningsrými byggist upp áður eða samhliða uppbyggingu á hverjum reit.

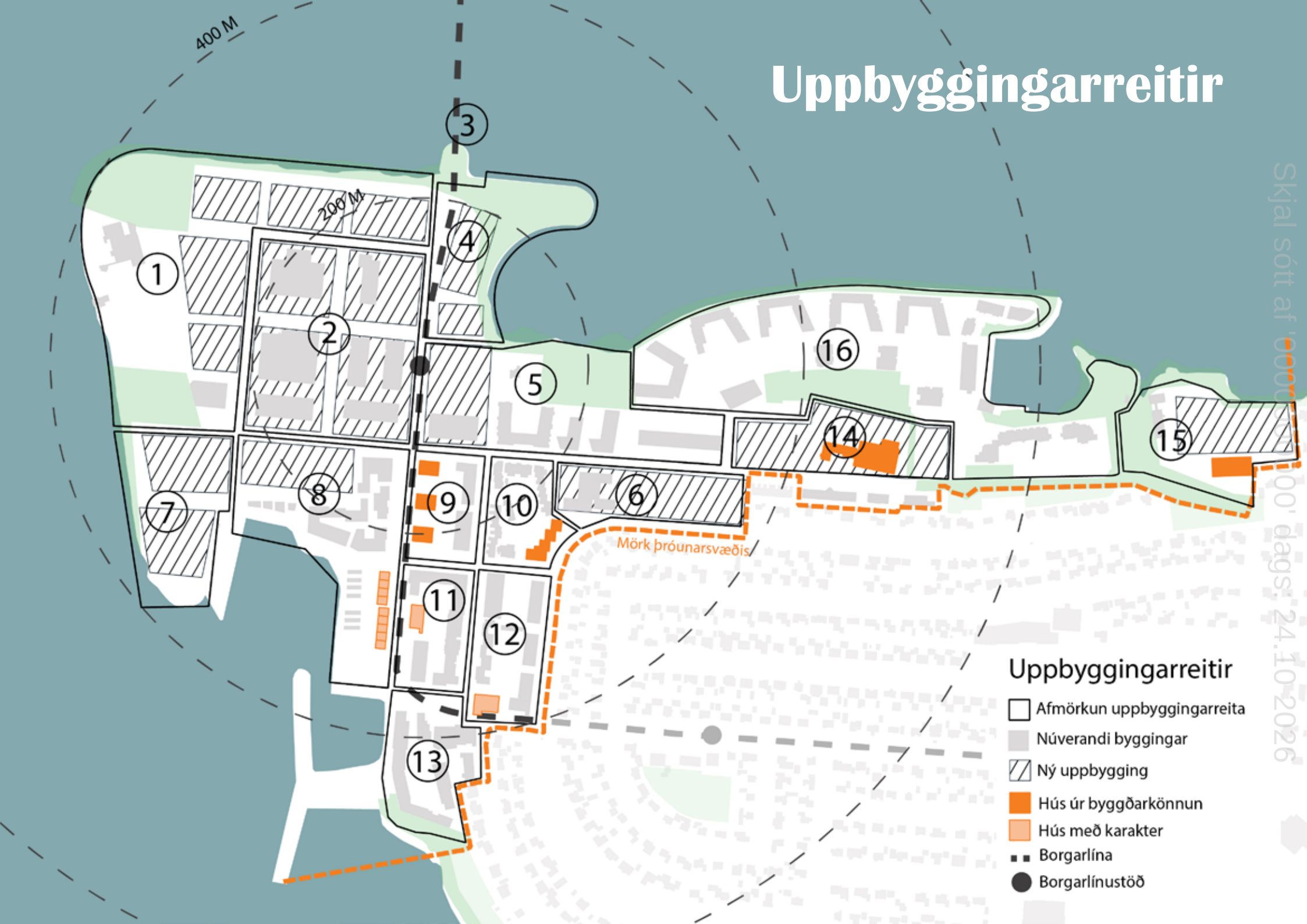
Á svæði D (reit 2) er sett fram framtíðarsýn fyrir nýja uppbyggingu á blandaðri byggð á reit 2 eftir að athafnastarfsemi flyst í burtu. Reiturinn er skilgreindur sem athafnasvæði og því þarf að breyta landnotkun í aðalskipulagi áður en að uppbygging íbúða, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis getur hafist á reitnum.



Svæðaskipting eftir staðsetningu og stöðu á skipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Uppbyggingarreitir



Skjal sótt af '0000 000' dags: 24.10.2026

Svæði A. Reitir 9, 10, 11, 12 og 13

Reitir á svæði A hafa þegar verið deiliskipulagðir og er gengið út frá því að byggt verði í samræmi við það. Um er að ræða samliggjandi reiti, sem eru mikilvægir til þess að skapa heildarmynd og lifandi umhverfi í nálægð við hafnarsvæðið. Aðeins er gert ráð fyrir 12 nýjum íbúðum á reitnum á Hafnarbraut 2.

Mikilvægt er að farið verði í hönnun og framkvæmdir á almenningsrýmum sem fyrst til þess að slá tóninn fyrir þróun svæðisins, t.d. göturými Hafnarbrautar, Bakkabrautar og Nesvarar, hafnarsvæðið og hverfiskjarninn.

Reitur 9 - Nesvör - hverfiskjarni

Nýr hverfiskjarni nær frá núverandi húsum við Bakkabraut 12-16 að Borgarlínustöð. Þar verði lifandi starfsemi og umhverfið fegrað með gróðri.

Þróun og uppbygging á Hafnarbraut 17-23 verður skv. deiliskipulagi. Mögulega mætti endurskoða deiliskipulag á reitnum.

Reitur 10 - Reiturinn telst fullbyggður

Reitur 11 - Byggt hefur verið skv. deiliskipulagi

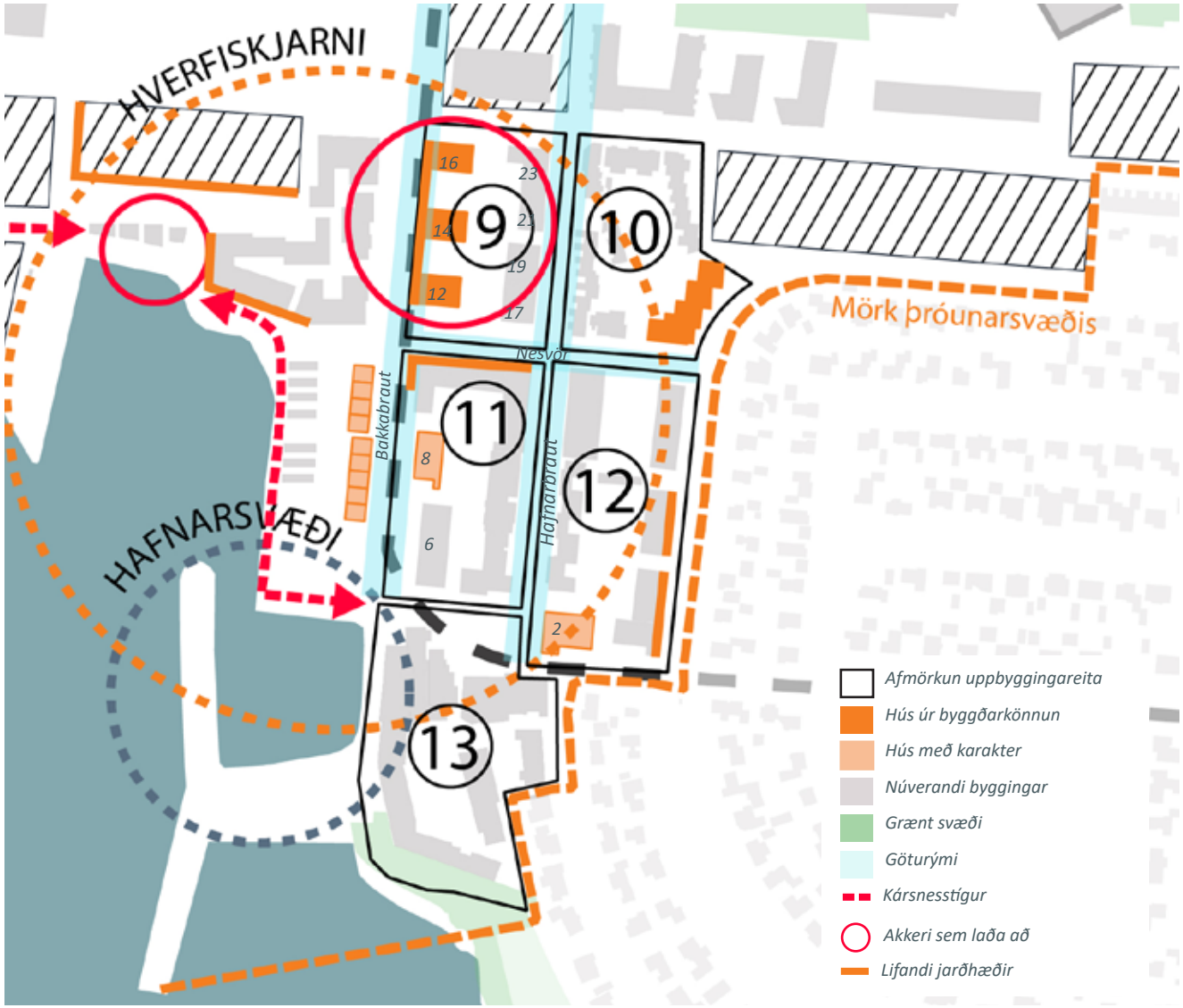
Gert er ráð fyrir að Bakkabraut 8 standi áfram. Breyta mætti deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 6 og mögulega heimila breytta notkun. Halda ætti í anda núverandi iðnaðarbyggingar t.a.m. með hárri jarðhæð og síðum gluggum.

Reitur 12 - Reiturinn telst nánast fullbyggður

Breyta má deiliskipulagi fyrir Hafnarbraut 2 til að heimila uppbyggingu á jafnstóru húsi með 12 íbúðum í anda núverandi iðnaðarbyggingar. Viðbygging víki til að rýma fyrir Borgarlínu.

Reitur 13 - Byggt verður upp skv. deiliskipulagi

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á reitnum víki og byggt skv. nýlegu deiliskipulagi.



Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými, hafnarsvæði, hverfiskjarninn og Kársnesstígur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Svæði B. Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Á svæði B er gert ráð fyrir uppbyggingu á reitum sem mynda samhangandi heild á austanverðu skipulagssvæðinu. Vinna þarf deiliskipulag fyrir þessa uppbyggingarreiti.

Reitur 3 - Áningarstaður við brúarenda
Byggt verður skv. deiliskipulagi Fossvogsbrúar.

Reitur 4 - Brúarsporður
Á reitnum rísi um 80 íbúðir fyrir bíllausan lífsstíl, t.d. stúdentaíbúðir þar sem stutt er í háskólana eftir að brú er komin yfir Fossvog.

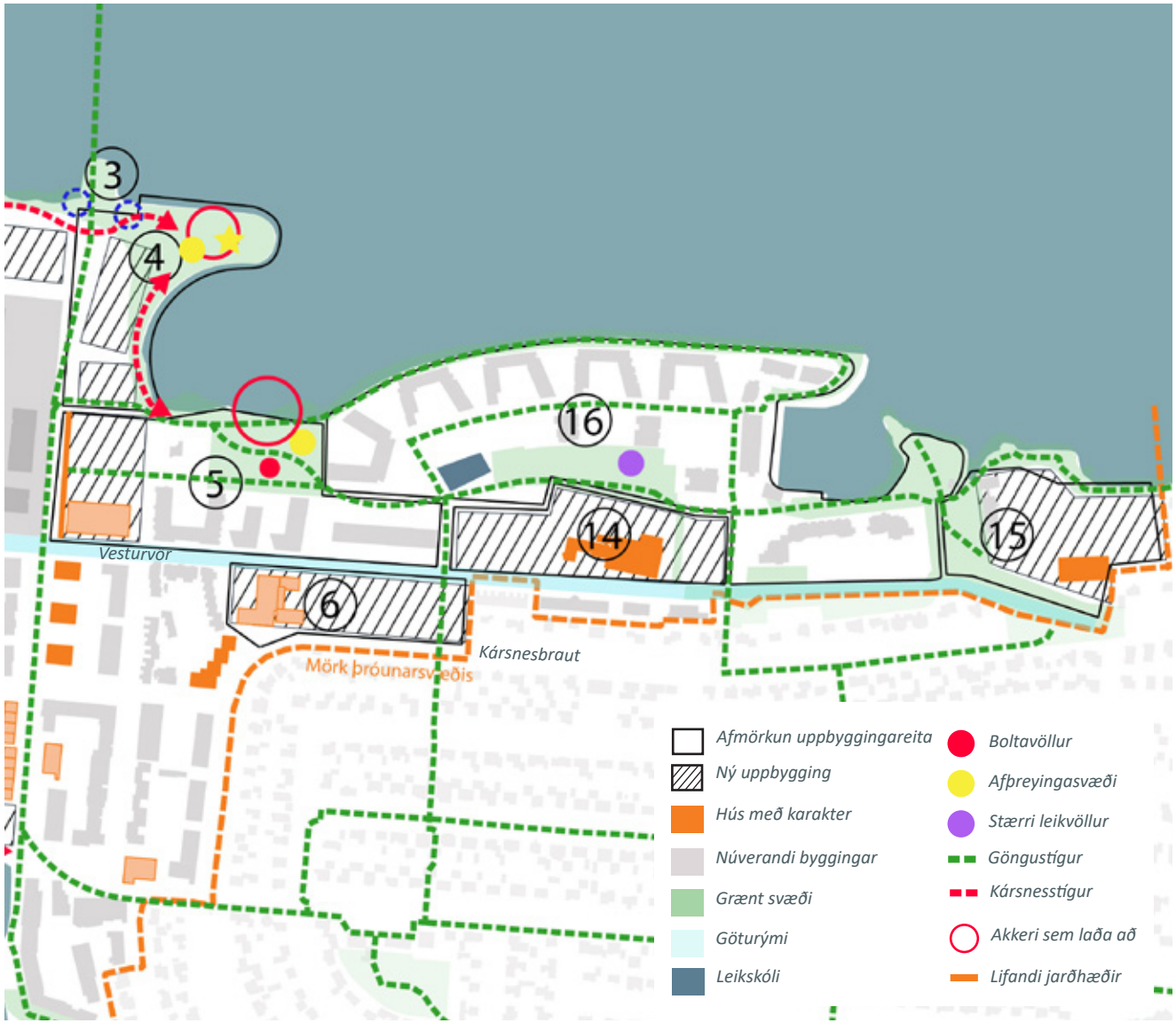
Reitur 5 - Hafnarbraut
Um 100 nýjar íbúðir í viðbót við það sem þegar hefur verið deiliskipulagt á svæðinu. Á reitnum verði auk þess skrifstofuhúsnæði og bílastæðahús.

Reitur 6 - Kársnesbraut
Íbúðir í byggingum með iðnaðarkarakter. Haldið verði í núverandi byggingar ef hægt er eða byggt í svipuðum stíl og haldið í þakform og síða glugga.

Reitur 14 - Orareitur
Ný íbúðarbyggð, sem rammar inn götuna og opið svæði sunnan við Bryggjuhverfi. Skoða mætti möguleika á að halda í upprunalega hluta Ora-verksmiðjunnar og flétta inn í byggðina.

Reitur 15 - Landsréttarreitur
Hús Landsréttar og skemma við Vesturvör 2b standi áfram en einnar hæðar hús víki og byggðar allt að 80 íbúðir.

Reitur 16 - Bryggjuhverfi
Reiturinn telst fullbyggður fyrir utan að gert er ráð fyrir að þar rísi leikskóli.



Innviðir sem þarf að hanna og framkvæma eru göturými, göngu- og hjólastígur, leiksvæði og leikskóli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitir 4 og 5 Hafnarbraut

Núverandi staða

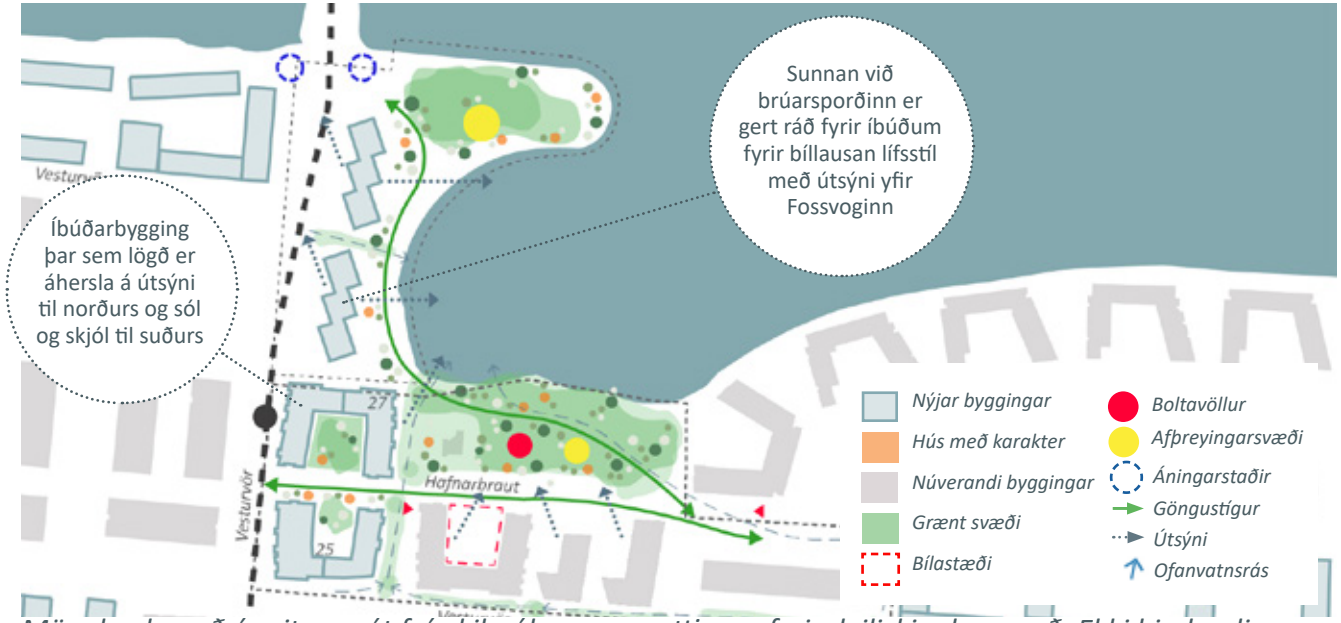
Reitirnir ná yfir áningarstað á nýrri landfyllingu við brúarsporð Fossvogsbrúar, sem myndar skjólgóða vík þar fyrir innan. Við víkina er opið svæði og dælustöð. Á reit 5 eru þrjú ný fjölbýlishús, að hluta enn í uppbyggingu, geymsluhúsnæði Þjóðminjasafnsins, sem verður óbreytt og tvær lóðir með gömlu athafnahúsnæði:

- **Hafnarbraut 25:** Áberandi bygging fyrir athafnastarfsemi á einni hæð, hvít með bláu þaki, þakskeggi og kýraugum.
- **Hafnarbraut 27:** Skemma sem hýsir athafnastarfsemi. Lóðin hefur verið nýtt til að geyma gáma og byggingarefni.
- **Hafnarbraut 20:** Skólpdælustöð sem þarf gott pláss í kringum sig sökum hávaða, lyktar og titrings.

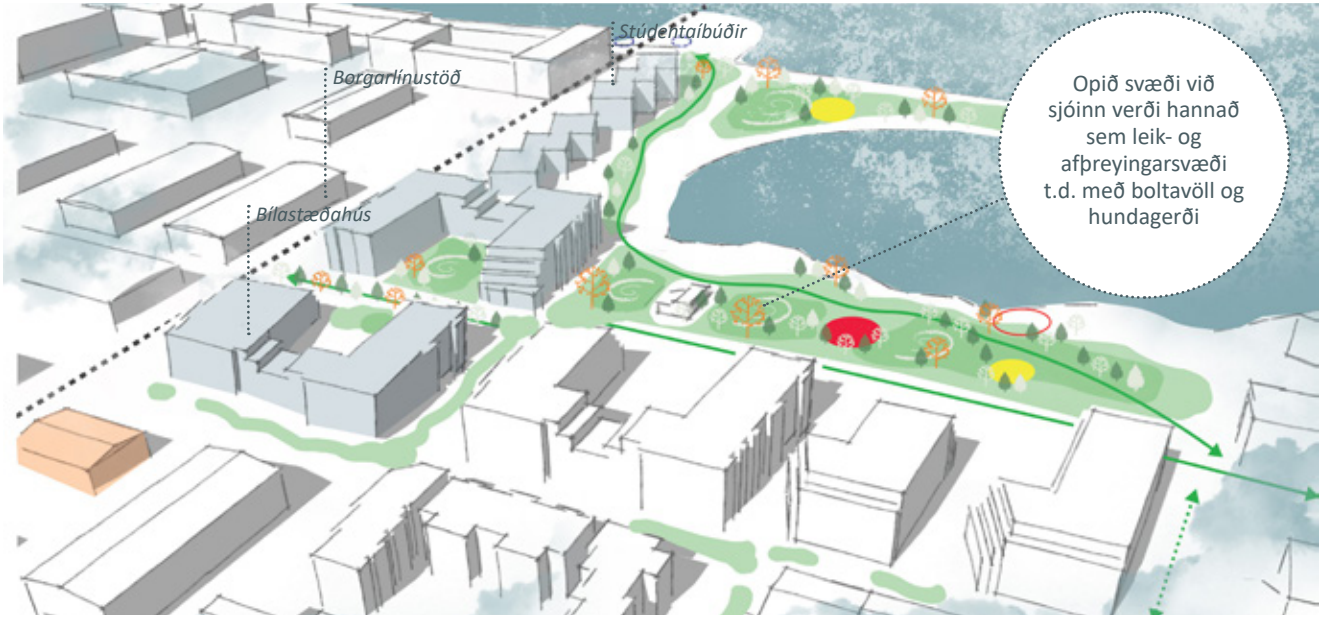
Framtíðarsýn

- **Heildarsýn:** Lóðir við Hafnarbraut 25 og 27 skulu skipulagðar sem ein heild og að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags.
- **Núverandi byggingar:** Leggja skal áherslu á að halda í sérkenni hússins við Hafnarbraut 25, t.d. með hringlaga gluggum og bláum lit í nýjum mannvirkjum á lóðinni.
- **Nýjar byggingar:** Á reit 5 komi íbúðir og skrifstofur, ásamt bílastæðahúsi með samnýtanlegum stæðum. Á jarðhæð við Bakkabraut verði verslun og þjónusta.

  Á reit 4 sunnan við brúarsporðinn er gert ráð fyrir íbúðum fyrir billausan lífsstíl, t.d. fyrir námsmenn, sem eru líklegir til að nýta Borgarlínu og virka ferðamáta.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, bílastæðahús, mögulega verslanir og matvörubúð. Kvöð er um lifandi starfsemi á jarðhæð við Bakkabraut með inngang frá götunni. Ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga.
- **Skjólmyndun:** Hálfopnir inngarðar veita skjól fyrir norðaustanáttinni á góðviðrisdögum.
- **Sjónlínur:** Huga að útsýni frá íbúðum og sjónlínum á milli bygginga, sérstaklega að brú.
- **Aðgengi:** Passa upp á sterk tengsl við Borgarlínu og að sjávarsíðunni fyrir hjólandi og gangandi.
- **Hæðir:** Mest 4 hæðir, inndregin 5 hæð.
- **Karakter:** Bílastæðahús hannað í anda núverandi byggingar myndi setja sterkan svip á svæðið og sögulega skírskotun.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. viðmið í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á reit 4. Bílastæði fyrir reit 5 verða í bílastæðahúsi. Gera má bílakjallara sem hluta af bílastæðahúsi með samnýtanlegum stæðum fyrir íbúa, starfsfólk og gesti á svæðinu.
- **Götumynd:** Huga þarf að göturými Hafnarbrautar og Vesturvarar við uppbygginguna. Það sé gönguvænt, grænt og aðlaðandi.
- **Almenningsrými:** Opið svæði við dælustöð verði hannað sem leiksvæði t.d. með boltavöll og hundagerði.
- **Meðhöndlun ofanvatns:** Meginofanvatnsrás liggi frá Vesturvör samhliða Hafnarbraut meðfram reit 5 og milli bygginga á reit 4 í átt að sjó.

Bílastæðahús með kýraugum, fordæmi.

Stúdentaíbúðir, fordæmi.

4 Billaust svæði

Svæði 13.000 m^2

Núverandi staða	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 0 m^2	**Nýtt bygg.magn:** 6.600 m^2
Nýtingarhlutfall: 0	**Nýtingarhlutfall:** 0,7
Atvinnuhúsnæði: 0 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 0 m^2
Fjöldi íbúða: 0	**Nýjar íbúðir:** 80

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á reitnum.

5 Hafnarbraut

Svæði 46.000 m^2

Núv. og deiliskipul.	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 18.500 m^2	**Nýtt bygg.magn*:** 17.500 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,6	**Nýtingarhlutfall:** 0,6
Atvinnuhúsnæði: 4.600 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 10.000 m^2
Fjöldi íbúða: 177	**Nýjar íbúðir:** 100

*Byggingarmagn ofanjarðar án bílakjallara. Bílastæði verði samnýtanleg.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitur 6 Kársnesbraut

Núverandi staða

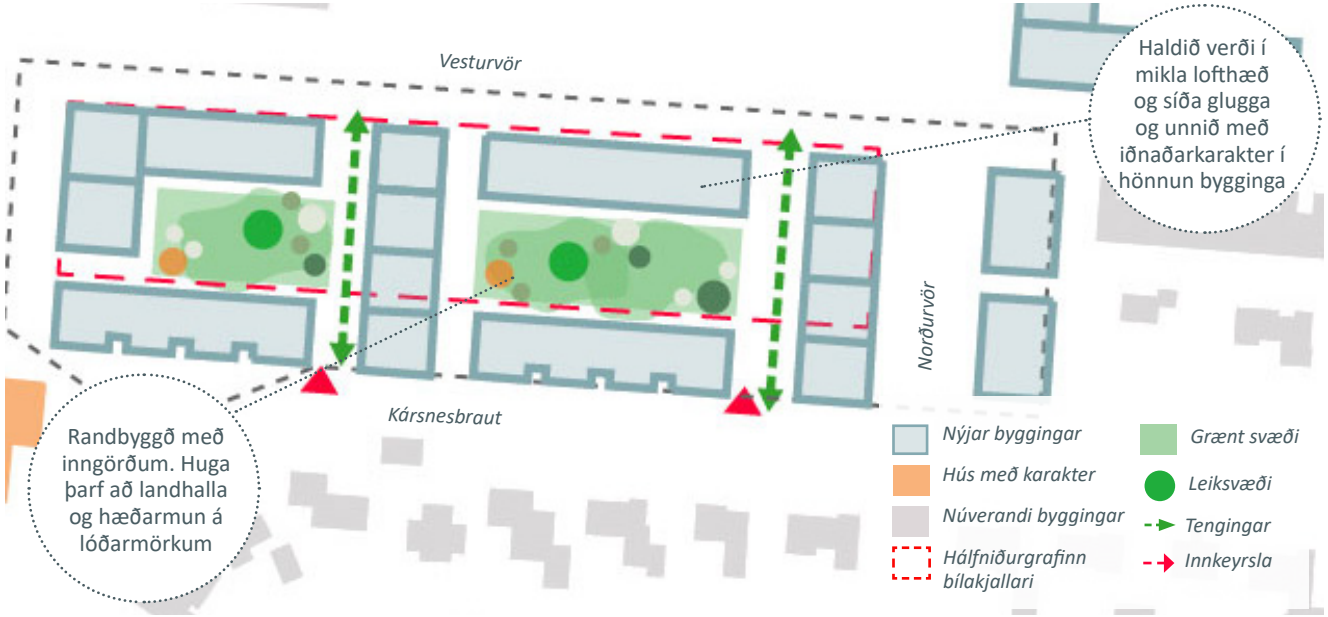
Við Kársnesbraut 96a, 98, 100, 102 og 102a-104 og Vesturvör 19 og 21 eru u.þ.b. sex byggingar fyrir athafnastarfsemi, þar af nokkrar sambyggðar.

Í byggðarkönnun Kársness er lagt til að setja hverfisvernd í gulum flokki á byggingar við þennan hluta Kársnesbrautar. Þar segir að ný byggð skuli taka mið af mælikvarða núverandi byggðar og hlutföllum húsa við Kársnesbraut. Lagt er til að útliti húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr byggingarlistalegu gildi húsa og húsaraða.[1]

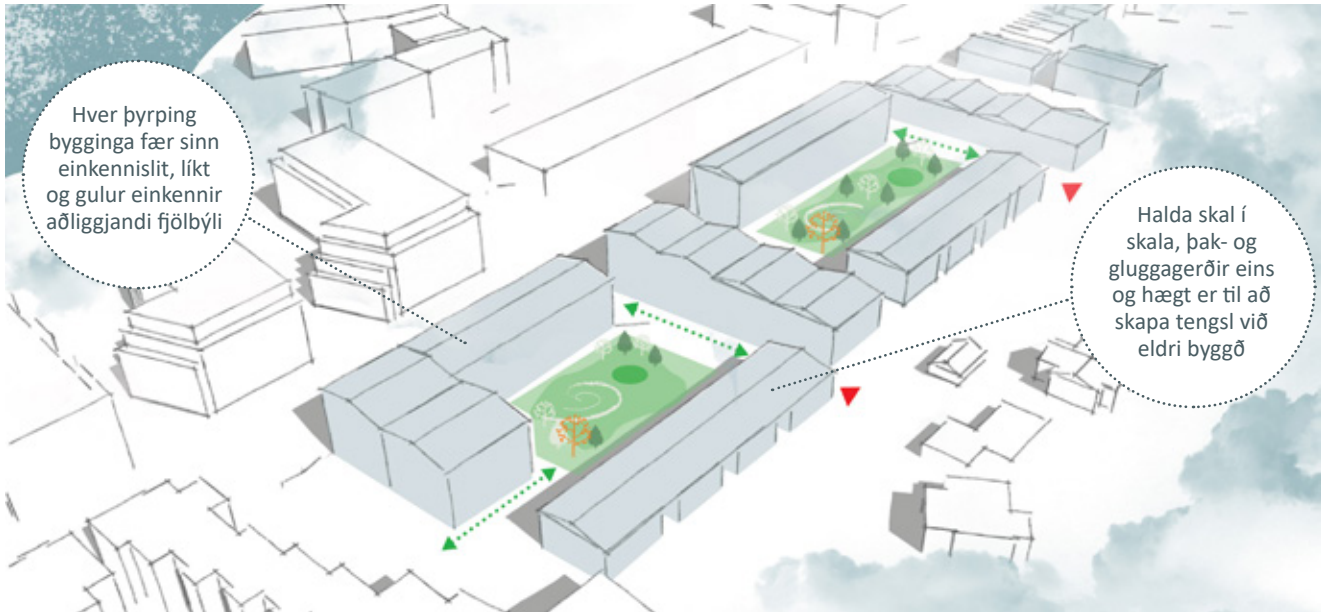
Framtíðarsýn

- **Heildarsýn:** Mikilvægt er að reiturinn sé skipulagður sem ein heild og að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags.
- **Núverandi byggingar:** Gera þarf húsakönnun fyrir gerð deiliskipulags til að meta ástand núverandi bygginga. Ný byggð skal taka mið af mælikvarða núverandi byggðar og hlutföllum húsa við Kársnesbraut, m.a. hvað varðar þak- og gluggagerðir.
- **Nýjar byggingar:** Haldið verði í mikla lofthæð og síða glugga við Vesturvör. Slíkar íbúðir geta verið eftirsóttar og ýtt undir fjölbreyttari samfélagsgerð á Kársnesi. Nota mætti einkennislit fyrir hverja þyrpingu bygginga.
- **Aðlögun að núverandi byggð:** Passa þarf upp á götumynd Kársnesbrautar og Vesturvarar. Randbyggð með inngörðum

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

líkt og við hliðina. Huga þarf að landhalla. Áhersla á mikið uppbrot og liti líkt og Vesturvör 12.

Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði og mögulega starfsemi á jarðhæð við Kársnesbraut.
- **Hæðarmunur:** Leysa skal hæðarmun í inngörðum og milli lóða með aðgengi fyrir fótgangandi í huga. Lóðir verði aflíðandi í stað þessa að slétta landið og byggja stoðveggi á lóðarmörkum.
- **Skjólmyndun:** Byggingar myndi skjól í inngörðum.
- **Sjónlínur:** Huga þarf að útsýni frá íbúðum og sjónlínum á milli bygginga.
- **Karakter:** Háir gluggar og mikil lofthæð, samspil gamals og nýs, einkennislitir húsa.
- **Hæðir:** 2-4 hæðir og mögulega inndregin 5. hæð við Vesturvör en passa þarf upp á skuggavarp. Vesturvör 96a taki mið af hæð húsa austan við bygginguna og verði ekki hærri en núverandi bygging.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. viðmið í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Bílakjallari, hjólageymslur o.fl. með innkeyrslu frá Vesturvör.
- **Götumynd:** Mikilvægt er að huga að götumynd Vesturvarar t.d. með því að fækka bílastæðum sem bakka út á götuna, koma fyrir gangstétt og gróðri.
- **Meðhöndlun ofanvatns:** Hugað verði að meðhöndlun ofanvatns frá byggð sunnan Kársnesbrautar í miklum vatnsveðrum á deiliskipulagsstigi. Ofanvatni verði veitt á yfirborði í gegnum reitinn í átt að Vesturvör.

Núverandi atvinnuhúsnæði og fordæmi með síðum gluggum og iðnaðarkarakter.

6 Kársnesbraut

Svæði 15.000 m^2

Núverandi staða	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 9.100 m^2	**Nýtt bygg.magn*:** 17.000 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,68	**Nýtingarhlutfall:** 1,24
Atvinnuhúsnæði: 8.900 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 0 m^2
Fjöldi íbúða: 1	**Nýjar íbúðir:** 140

*Byggingarmagn ofanjarðar án bílakjallara.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.

Íbúð með háum gluggum. Mynd: FN Studio Design.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitur 14 Orareitur

Núverandi staða

Á Orareit eru fjórar byggingar á tveimur lóðum:

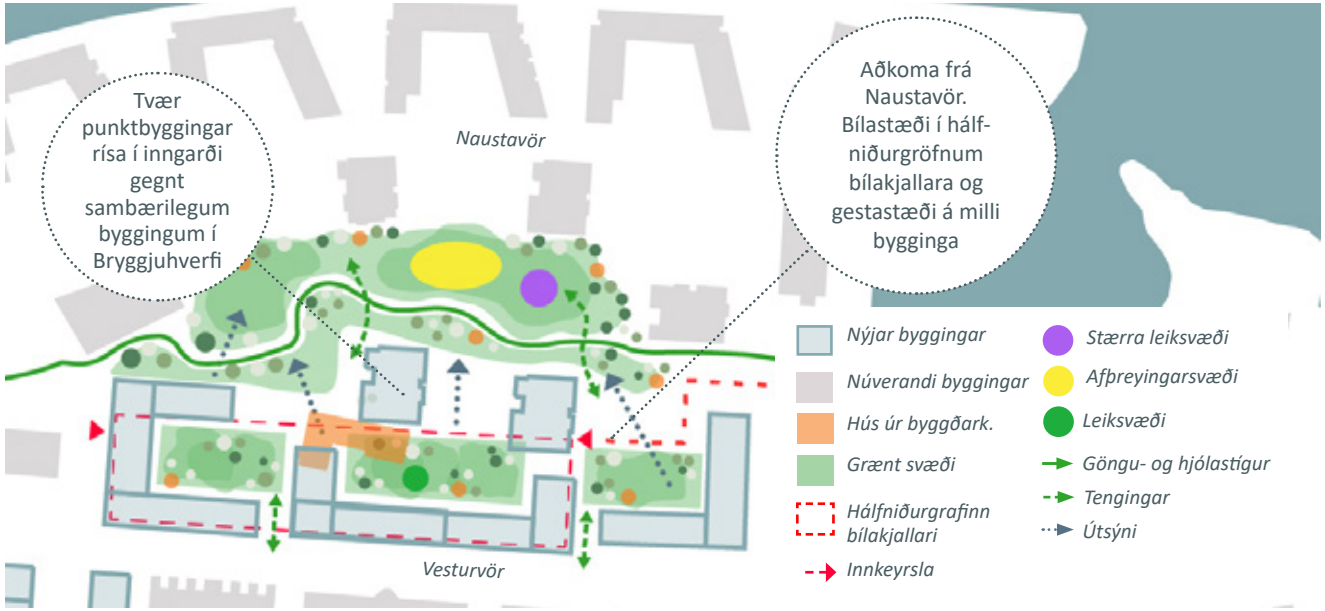
Vesturvör 12: Niðursuðuverksmiðja Ora. Í byggðarkönnun Kársness kemur fram að elsti hluti byggingarinnar er frá 1949 en mikið hefur verið byggt við húsið og því breytt í tímans rás.[1] Byggingin er stór og fjarri annarri þjónustu og mannlífi á svæðinu. Því getur verið áskorun að finna ný not fyrir hana.

Vesturvör 14: Stálskipasmiðjan, byggð árið 1964. Gert er ráð fyrir að byggingin geti vikið fyrir nýrri byggð. Tvær skemmur eru norðan Vesturvarar 12, sem gert er ráð fyrir að víki fyrir nýrri byggð.

Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir því að núverandi byggingar víki að mestu. Gera þarf húsakönnun á deiliskipulagsstigi og taka afstöðu hvort halda ætti í elsta hluta niðursuðuverskmiðju Ora og fella inn í nýja byggð.
- **Nýbyggingar:** Á skýringarmyndum er sýnd tillaga að nýrri byggð með fimm nýjar byggingar. Ein meðfram Vesturvör, sem rammar inn götuna og tvær sín hvoru megin við hana sem mynda skjól í inngarði. Tvær punktbyggingar rísi í inngarði gegnt sambærilegum byggingum í Bryggjuhverfi.

  Byggingar verða í góðum tengslum við götuna að sunnanverðu og mynda heildstætt hverfi með Bryggjuhverfinu að norðanverðu.Bílastæði geta verið í kjallara/jarðhæð þar sem að landhalli býður upp á það.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.

Skýringarmynd sem gefur hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Ný byggð speglar byggð í Bryggjuhverfi og skapar þannig skjólgott grænt svæði með göngu- og hjólastíg. Á svæðinu gætu risið íbúðir sem henta vel fyrir fjölskyldufólk í námunda við leiksvæðið og með útsýni í átt að því.

Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði
- **Hæðarmunur:** Reiturinn hallar niður til norðurs. Huga þarf að skuggavarpi í inngarði og þurfa hæðir húsa að taka mið af því.
- **Skjólmyndun:** Bryggjuhverfi myndar skjól í inngarði fyrir norðanátt og hliðarbygging fyrir vestanátt.
- **Sjónlínur:** Að grænu svæði og milli bygginga í Bryggjuhverfi.
- **Karakter:** Byggingar skulu falla vel að byggð í Bryggjuhverfi. Kvöð er um sögulega skírskotun í fyrrum starfsemi Ora, t.d. með listaverki og/eða upplýsingaskiltum.
- **Hæð:** Mest 4 hæðir, inndregin 5. hæð.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. viðmið í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Heimilt er að byggja bílakjallara.
- **Götumynd:** Byggingarnar ramma inn göturými Vesturvarar. Mikilvægt er að koma fyrir gróðri við götuna.
- **Meðhöndlun ofanvatns:** Á reitnum er dæld þar sem ofanvatn getur safnast í miklum vatnsveðrum. Huga þarf að staðsetningu bygginga, gegndræpi og landslagsmótun m.t.t. til ofanvatns á deiliskipulagsstigi.

Fordæmi fyrir byggð með inngarð og gönguleið.

Byggð með þaksvalir og inngarð til suðurs.

14 Orareitur

Svæði 26.000 m^2

Núverandi staða	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 5.300 m^2	**Nýtt bygg.magn*:** 22.000 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,38	**Nýtingarhlutfall:** 1,55
Atvinnuhúsnæði: 5.300 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 0 m^2
Fjöldi íbúða: 0	**Nýjar íbúðir:** 180

*Byggingarmagn ofanjarðar án bílakjallara.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.

Byggingar falli vel að byggð Bryggjuhverfis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitur 15 Landsréttarreitur

Núverandi staða:

Á Landsréttarreit eru í dag þrjár byggingar:

Hús Landsréttar (2): Þriggja hæða stæðileg bygging, sem gert er ráð fyrir að geti staðið áfram.

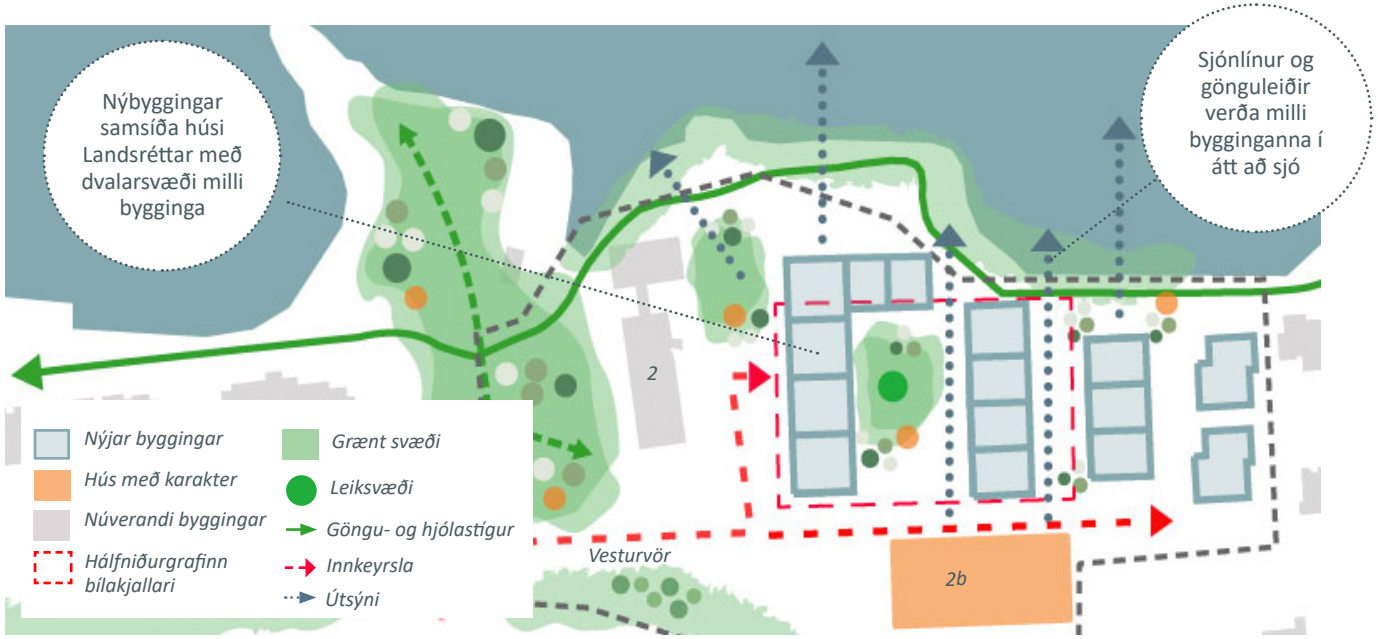
Hús móti Landsréttarhúsinu (2): Húsið er lágreist og býður ekki upp á góða nýtingu á landi. Því er gert ráð fyrir að það muni víkja fyrir nýrri byggð.

Vesturvör 2b: í Byggðarkönnun Kársness er lagt til að vernda bygginguna, sem er eitt fyrsta athafnahúsnæðið á Kársnesinu, í rauðum flokki. Þar segir um bygginguna:

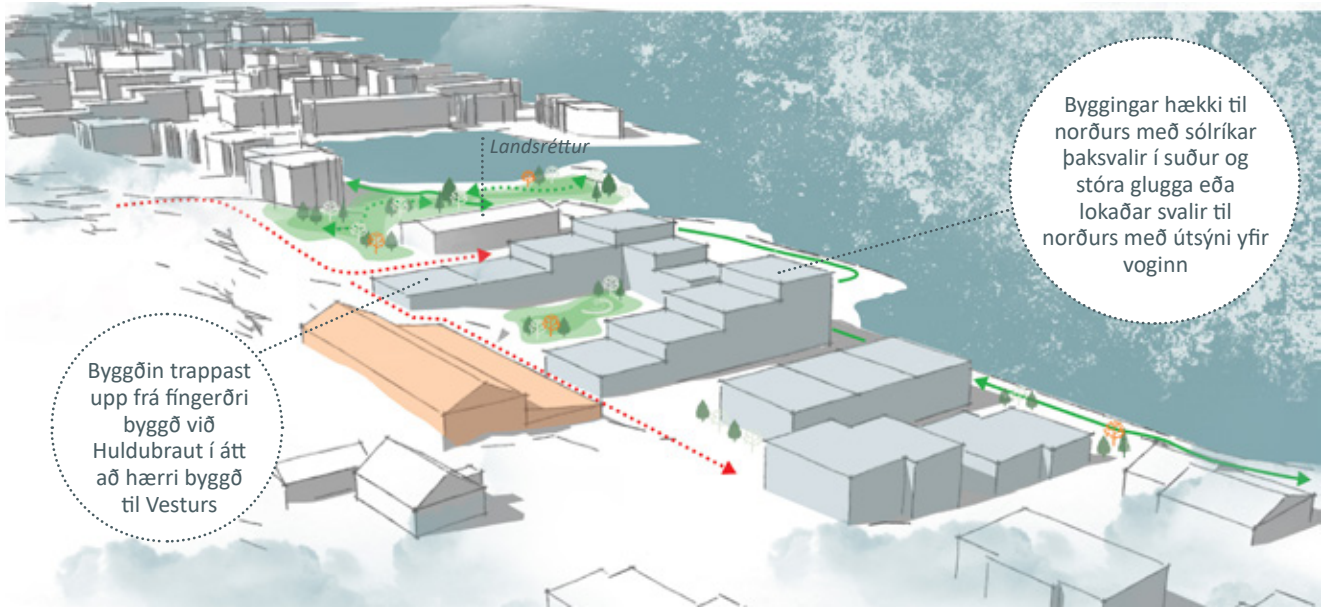
Skemma upphaflega reist fyrir flotabækistöð Breta í Hvítanesi í Hvalfirði en síðar flutt á lóð Vita- og hafnamála í Kópavogi. Húsið hefur menningarsögulegt gildi og gildi fyrir umhverfið, það gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.[1]

Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að Landsréttarhúsið standi áfram með sömu starfsemi. Byggingin við Vesturvör 2b fái að halda sér en þar gæti komið áhugaverð starfsemi eins og t.d. listastúdió og kaffihús.
- **Nýbyggingar:** Gert er ráð fyrir að á lóðinni geti risið 4-5 nýjar byggingar vestan við einbýli við enda Huldubrautar. Það vestasta kæmi þar sem nú er einnar hæðar bygging móti Landsréttarhúsinu. Byggingarnar yrðu samsíða þeirri byggingu með bílakjallara og dvalarsvæði sem njóta sólar og bílastæði



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

fyrir hreyfihamlaða á milli bygginga.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Lagt er til að loka botnlanga við Huldubraut austan við reitinn með tveimur einbýlishúsum eða raðhúsi. Byggðin trappist upp frá fíngerðri byggð við Huldubraut í átt að hærri byggð til vesturs. Halda ætti í þann gróður sem fyrir er á svæðinu eins og hægt er.

Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði.
- **Hæðarmunur:** Byggingar hækki til norðurs þannig að til verði sólríkar þaksvalir sem snúa í suður í átt að Vesturvör. Stórir gluggar eða lokaðar svalir í norður með útsýni yfir Fossvoginn.
- **Skjólmyndun:** Byggingarnar veita skjól á dvalarsvæðum fyrir norðaustanáttinni á góðviðrisdögum.
- **Sjónlínur:** Sjónlínur og gönguleiðir verða milli bygginganna í átt að sjó.
- **Karakter:** Byggingar skulu vera með hlýlegt yfirbragð, t.d. hvað varðar efnis- og litaval.
- **Hæðir:** 2-4 hæðir, lægst austast og hækka eftir því sem vestar dregur.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. viðmið í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Heimilt er að byggja bílakjallara.
- **Almenningsrými:** Gott aðgengi fyrir gangandi meðfram sjávarsíðunni að strönd og bátasvæði skapar áhugavert og fjölskylduvænt umhverfi.

Raðhús með mikið uppbrot. Arkís.

Byggð sem lækkar í átt að eldri fíngerðari byggð.

15 Landsréttarreitur

Svæði 19.000 m^2

Núverandi staða	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 4.600 m^2	**Nýtt bygg.magn*:** 10.000 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,3	**Nýtingarhlutfall:** 0,86
Atvinnuhúsnæði: 4.600 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 0 m^2
Fjöldi íbúða: 0	**Nýjar íbúðir:** 80

*Byggingarmagn ofanjarðar án bílakjallara.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.

Hálf aflokaðar svalir. Arkís.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Svæði C. Reitir 1, 7 og 8

Á svæði C er gert ráð fyrir uppbyggingu svæðis á Kársnestá, sem skilgreint hefur verið fyrir verslun og þjónustu (reitur 1 og 7) og íbúðarsvæði (reitur 8) í aðalskipulagi. Reitirnir liggja meðfram sjónum með fallega sjávarsýn og umlykja skilgreint athafnasvæði (reitur 2), sem gert er ráð fyrir að muni verða þróað fyrir blandaða byggð í framtíðinni.

Gert er ráð fyrir að reitirnir byggist upp samhliða uppbyggingu Borgarlínu og því er gert ráð fyrir töluverðum þéttleika og að byggingarmagn verði aukið og íbúðum fjölgað í aðalskipulagi og deiliskipulagi. Þegar íbúðir bætast við á svæðinu, má gera ráð fyrir að byggja þurfi nýjan skóla.

Á svæðinu verði samnýtanleg stæði í bílastæðahúsum eða bílakjöllurum. Stígur meðfram sjávarsíðunni og almenningsrými verði fullmótuð samhliða uppbyggingunni.

Reitur 8 - Hafnarsvæði

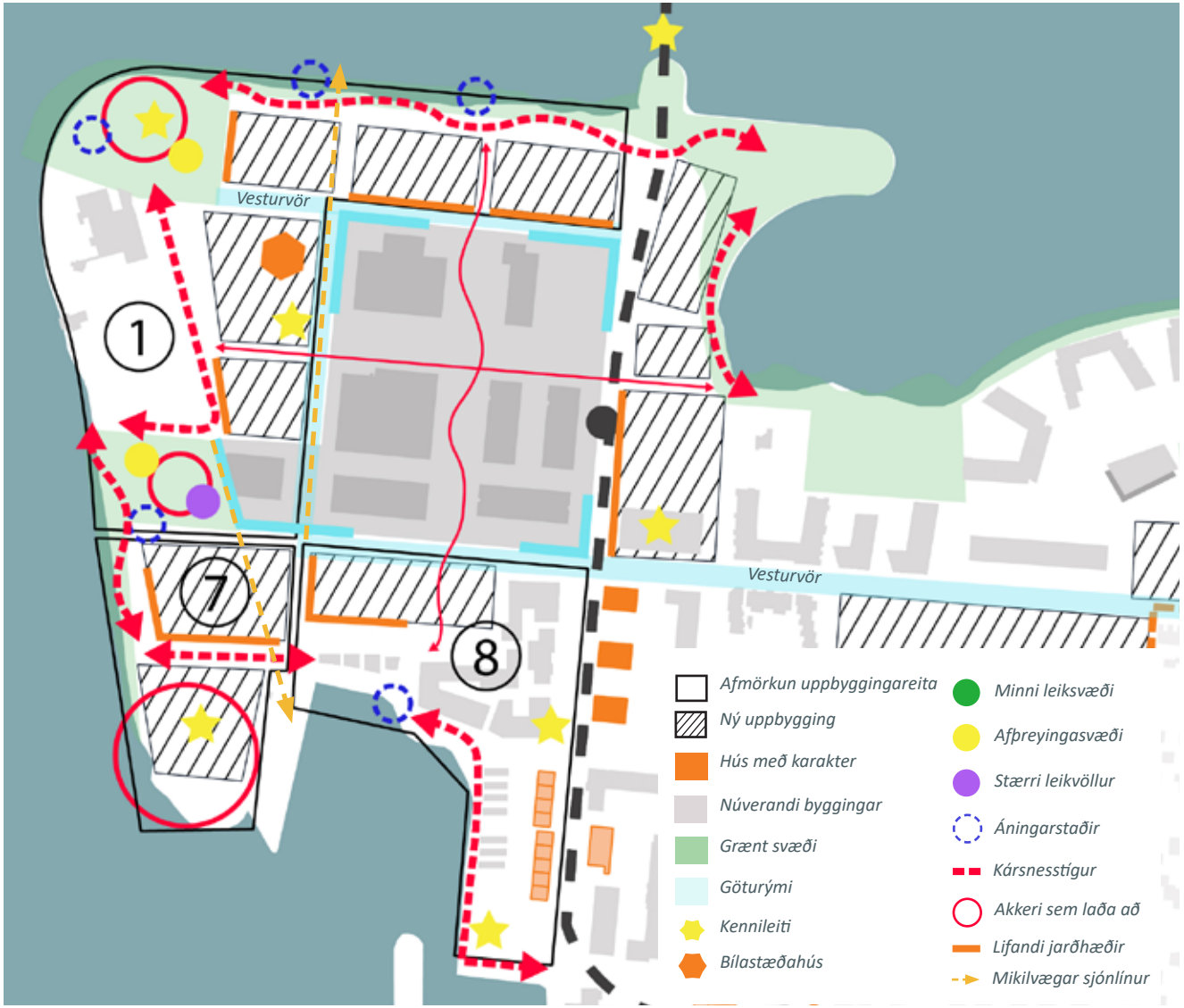
Hafnarsvæðið byggist upp sem fyrst til þess að ýta undir mannlíf á svæðinu og styðja við hverfiskjarna við Nesvör og Borgarlínustöð. Íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæð, auk smáhýsa fyrir sjávartengda ferðaþjónustu.

Reitur 7 - Kennileiti

Blanda af íbúðum og skrifstofuhúsnæði. Á syðsta oddanum rísi kennileiti við höfnina, sem gæti hýst ferðatengda þjónustu eða afþreyingu.

Reitur 1 - Norðvesturhornið

Endurskoða þarf deiliskipulag á reitnum og auka byggingarmagn þar sem svæðið er í námunda við Borgarlínustöð. Gert er ráð fyrir blöndu af atvinnuhúsnæði og íbúðum.



Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými, afmörkun horna á athafnasvæði, Kársnesstígur og áningarstaðir meðfram honum, Borgarlínustöð og göngutengingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitir 1, 7 og 8 Kársnestá

Núverandi staða

Svæðið er stórt og fjölbreytt með mikið af óbyggðum lóðum, nýlegt íbúðarhúsnæði og athafnahúsnæði.

- **Vesturvör 44:** Sky Lagoon heilsulind dregur að fjölda gesta á degi hverjum. Byggingin er áhugaverð með grænu þaki sem slær nýjan tón á svæðinu en bæta mætti aðkomu að húsinu, sérstaklega fyrir gangandi vegfarendur. Gert er ráð fyrir að starfsemin stækki til suðurs skv. gildandi deiliskipulagi.
- **Vesturvör 50:** Nýlegt athafnahúsnæði, sem gert er ráð fyrir að standi áfram.
- **Bakkabraut 9:** Íbúðarhúsnæði í uppbyggingu.
- **Bakkabraut 5-7:** Raðhús með athafnastarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæð, sem setja skemmtilegan svip á svæðið.
- **Vesturvör 29:** Nýlegt athafnahúsnæði.

Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi sé víkjandi á svæðinu en verði áfram næstu árin á skilgreindu athafnasvæði í aðalskipulagi (reit 2). Huga þarf að afmörkun horna og bættri umgengni á athafnasvæðinu meðan að sú starfsemi er til staðar á svæðinu.
- **Nýjar byggingar:** Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum, sérstaklega við höfnina.

  Byggðarmynstur einkennist af skjólgóðum inngörðum með opnanir að grænum svæðum og almenningsrýmum við

Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kársnesstíg til að skapa flæði og áhugaverðar tengingar. Uppröðun bygginga við sjávarsíðuna skapar skjól fyrir vindi og myndar áhugaverða framhlið að Borgarlínubrú og grænu svæði við sjávarsíðuna. Uppröðun bygginga er hógværari og hefðbundnari við götuna Vesturvör. Kennileiti eru staðsett á lykilstöðum t.d. mikilvægum hornum eða við enda gatna og sjónlína.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Svæðið í kringum skilgreint athafnasvæði í miðjunni mun byggjast upp fyrst og tryggja þarf að ný uppbygging íbúðar-og/eða skrifstofuhúsnæðis og gististarfsemi með verslun og þjónustu á jarðhæð geti þrifist í sátt við þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði, gististarfsemi, veitingastarfsemi og verslun og þjónusta. Kvöð er um lifandi starfsemi á jarðhæð við opið svæði á norðvesturhorni. Ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga.
- **Hæðarmunur:** Byggingar eru lægri við strandlengjuna og hærri við athafnasvæði. Það er gert til þess að skapa sjávarútsýni fyrir sem flesta og mynda tengsl við hærri byggingar sem koma mögulega á athafnasvæði í framtíðinni.
- **Skjólmyndun, sjónlínur og aðgengi:** Mikil áhersla er lögð á að brjóta upp vind með uppröðun bygginga og tryggja þarf sjónlínur frá byggðinni að strandlengjunni.
- **Karakter:** Áhersla á áberandi byggingar á lykilstöðum innan um hógværari byggingar. Efnisval tekur mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, viður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu.

Fordæmi fyrir efnisval með skírskotun til fyrri athafnastarfsemi og áhugavert þakform.

1, 7 og 8 Kársnestá

Svæði 149.000 m^2

Núv. og deiliskipul.	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 28.000 m^2	**Nýtt bygg.magn:** 100.000 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,17	**Nýtingarhlutfall:** 1,62
Atvinnuhúsnæði: 13.000 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 60.000 m^2
Fjöldi íbúða: 120	**Nýjar íbúðir:** 330

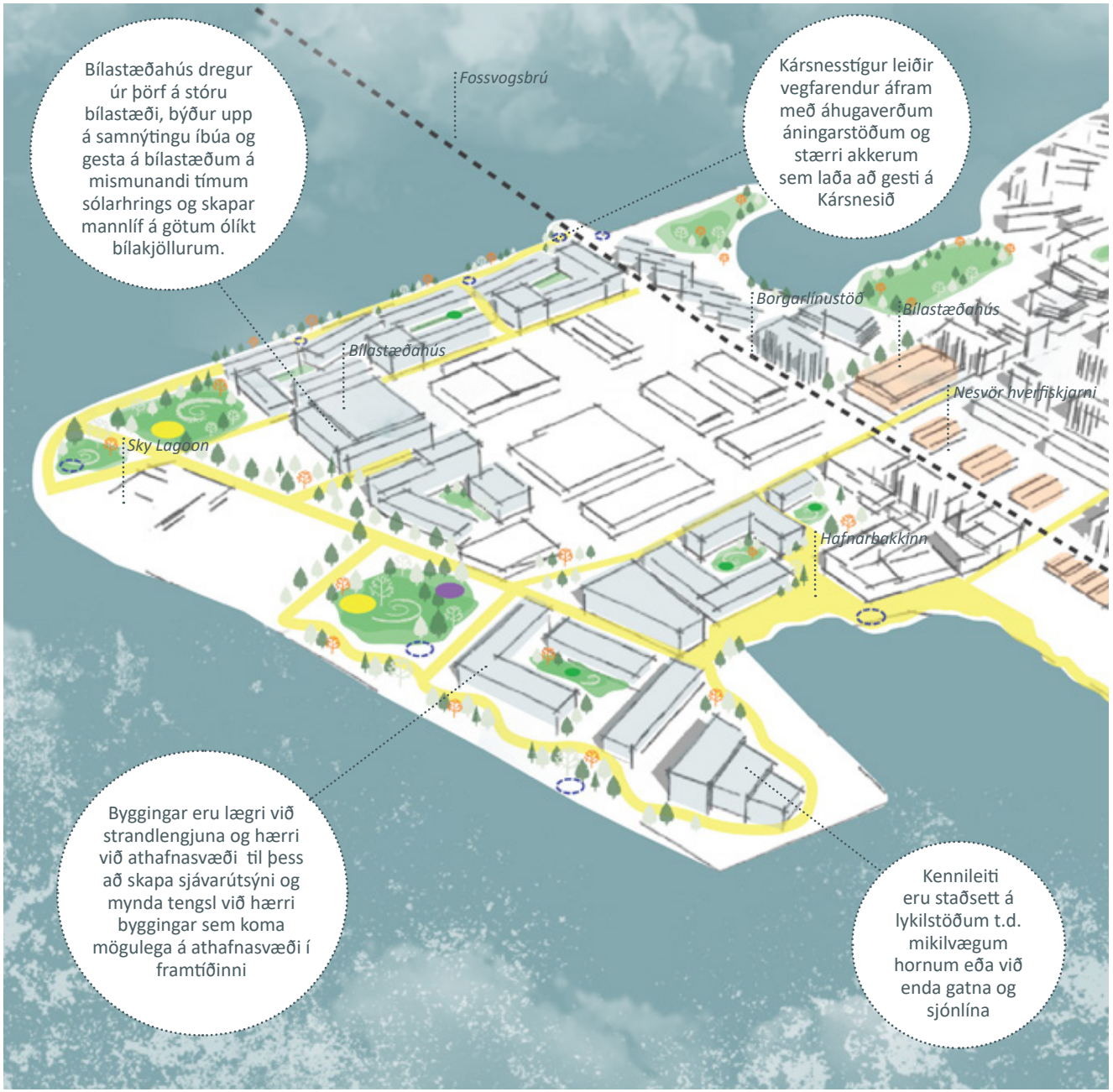
Bílastæði verði í bílastæðahúsum eða bílakjallara.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.

Fordæmi fyrir bílastæðahús.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- **Hæðir:** Mest 4 hæðir, inndregin 5. hæð. Einstaka hlutar bygginga innan þessa svæðis mega fara upp í 7-8 hæðir. Skoða þarf í samhengi við hæðartakmarkanir flugvallar, skuggavarp og vind.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. viðmið í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Heimilt er að hafa bílastæði í bílastæðahúsum eða í bílakjallara. Bílastæði mega ekki vera sérmerkt og skulu vera samnýtanleg fyrir íbúa og gesti á mismunandi tímum sólarhrings. Æskilegt er að hafa bílastæðahús frekar en bílakjallara til að stuðla að auknu mannlífi á svæðinu, draga úr þörf á jarðvinnu vegna bílakjallara með tilheyrandi kostnaði og til að auka möguleika fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og gróður á svæðinu. Huga þarf að góðum göngutengingum frá bílastæðum við lykiláfangastaði. Mikilvægt er að fyrirkomulag bílastæða stuðli að góðri nýtingu stæða og sé hannað með það að markmiði að stuðla að mannlífi, góðu aðgengi og öryggistilfinningu gesta og íbúa.
- **Götumynd:** Byggingar ramma inn götur með gróðurvasa upp við byggingar að sunnanverðu, sem eykur fjölbreytni og gerir götumyndina hlýlegri.
- **Göngutengingar:** Mikilvægt er að tryggja aðlaðandi og góðar gönguteningar við sjávarsíðu og Borgarlínustöð með mismunandi yfirborðsefni og gróðri.
- **Hafnarsvæði:** Hafnarsvæðið verði hannað sem heild með náttúruleg yfirborðsefni, gróður, götugögn og list í almenningsrými sem býður upp á leik fyrir fólk á öllum aldri.
- **Skóli:** Ekki verður hægt að byggja nýjar íbúðir á svæðinu án þess að byggja nýjan skóla samhliða.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, græn svæði og aðgengi. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Svæði D. Framtíðarsýn fyrir reit 2

Á svæði D er sett fram framtíðarsýn fyrir reit 2 þar sem gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi víki fyrir uppbyggingu á þéttri, blandaðri byggð íbúða, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis við Borgarlínustöð. Reiturinn er skilgreindur sem athafnasvæði og því þarf að breyta landnotkun í miðsvæði í aðalskipulagi áður en að uppbygging íbúða getur hafist á reitnum.

Uppbygging á svæðinu getur ekki hafist fyrr en að Borgarlína og Borgarlínustöð er komin á svæðið. Byggja þarf nýjan skóla í námunda við opið svæði við vesturströndina áður en hægt er að bæta við fleiri íbúðum á vestanverðu Kársnesinu.

Reitur 2 - Núverandi athafnasvæði

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu víki og ný þétt byggð rísi með íbúðir og skrifstofur á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum, sérstaklega við Borgarlínustöð. Huga þarf að göngutengingum í gegnum reitinn við Borgarlínustöð og að sjávarsíðunni. Byggingar ramma inn götur með gróðurvasa upp við byggingar að sunnanverðu, sem eykur fjölbreytni og gerir götumyndina hlýlegri.

Bílastæðum verði haldið í lágmarki til þess að ýta undir vistvæna ferðamáta og draga úr bílaumferð. Bílastæðahús í nágrenni verði nýtt áfram og mögulega stækkuð til að mæta bílastæðaþörf.

Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými á athafnasvæði, stígar í gegnum svæðið og tengingar við sjávarsíðuna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitur 2 Borgarlínubyggð

Núverandi staða

Núverandi byggingar á athafnasvæðinu eru tiltölulega nýlegar og í sæmilegu ástandi. Hins vegar er um að ræða byggingar sem hafa mjög lágt nýtingarhlutfall og því er gert ráð fyrir að þær muni víkja fyrir þéttari byggð í framtíðinni eins og gert er ráð fyrir í nálægð við Borgarlínustöð. Uppbygging á svæðinu getur ekki hafist fyrr en Borgarlína og Borgarlínustöð eru komin í notkun.

Framtíðarsýn

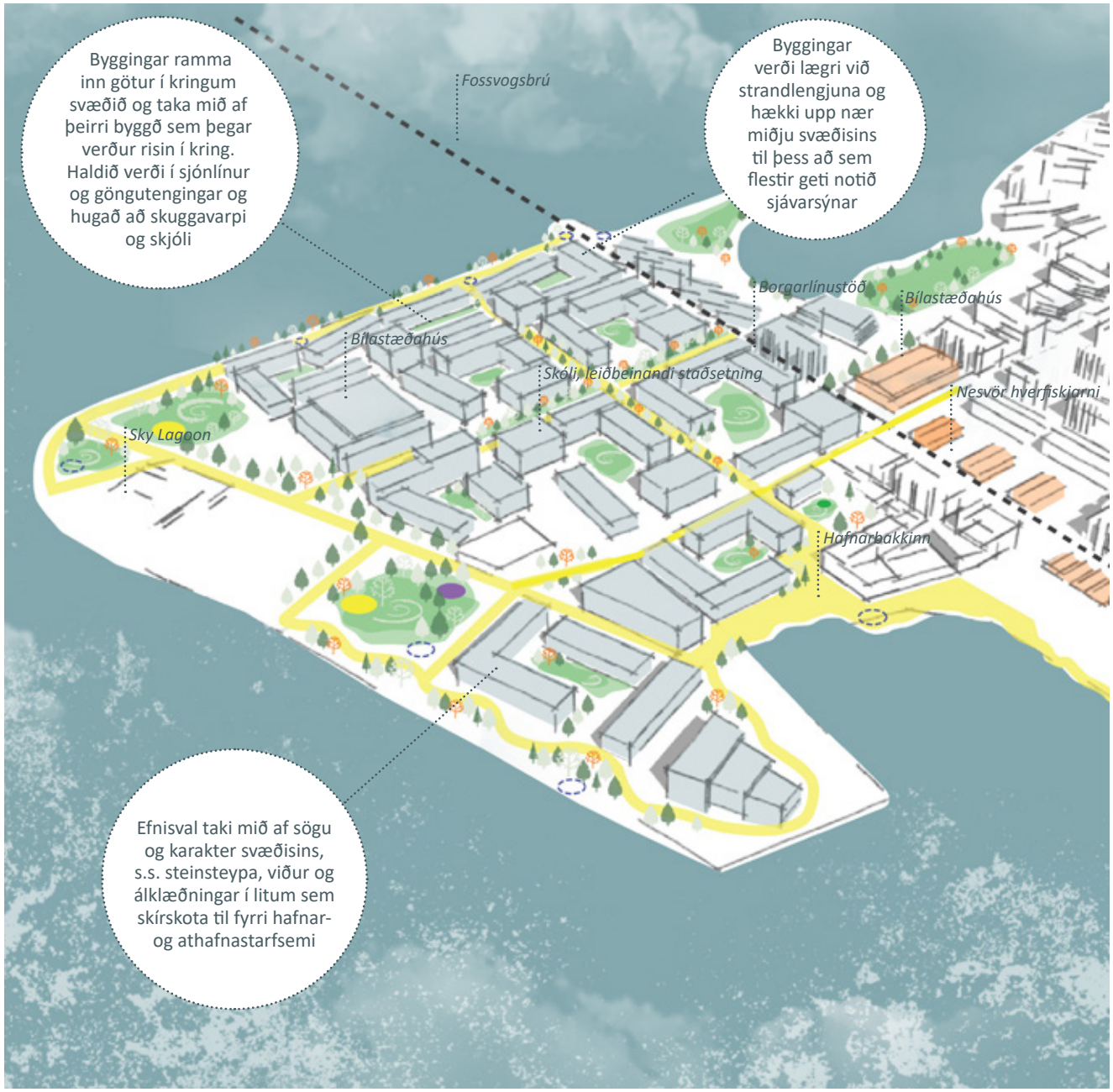
- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á reit 2 víki fyrir þéttri og blandaðri byggð með svæðisnýtingu í samræmi við viðmið fyrir Borgarlínustöð.
- **Nýjar byggingar:** Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum, sérstaklega við Borgarlínustöð. Byggðarmynstur sem myndar áhugaverð og skemmtileg göturými, tengingar milli inngarða og sterkar grænar tengingar fyrir gangandi vegfarendur um græn svæði og röð almenningsrýma.
- **Aðlögun að núverandi byggð:** Byggingar rammi inn götur í kringum svæðið og taki mið af þeirri byggð sem þegar verður risin í kring. Haldið verði í sjónlínur og göngutengingar og hugað að skuggavarpi og skjóli.

Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Við breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulag þarf að huga að:

- **Byggingarmagn:** Byggingarmagn taki mið af nálægð við Borgarlínustöð. Skýringarmyndir sýna hvernig koma mætti fyrir um 65.000 m^2 á svæðinu.
- **Notkun:** Mögulega íbúðarhúsnæði, skrifstofur, gisti- og veitingastarfsemi, verslun og þjónusta. Meta þarf hlutfall íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis út frá álagi og rýmd innviða s.s. skóla og samgöngukerfis.
- **Skjólmyndun, sjónlínur og aðgengi:** Huga þarf að sjónlínum og aðgengi að sjávarsíðu og Kársnesstíg en um leið leitast við að skapa skjól og koma í veg fyrir vindgöng.
- **Karakter:** Áhersla á vandaða og fjölbreytta hönnun. Það getur skapað áhugavert umhverfi að svæðið byggist ekki allt upp á sama tíma. Efnisval taki mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, viður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu.
- **Hæðir:** Byggingar verði lægri við strandlengjuna og hækki upp nær miðju athafnasvæðinu til þess að sem flestir geti notið sjávarsýnar. Hlutar bygginga innan svæðisins mega fara upp í 7-8 hæðir. Skoða þarf í samhengi við hæðartakmarkanir, skuggavarp og vind.
- **Bílastæði:** Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða taki mið af nálægð við Borgarlínustöð.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, græn svæði og aðgengi. Ekki bindandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fordæmi fyrir áberandi byggingar á lykilstöðum og efnisval með skírskotun til fyrri athafnastarfsemi.

2 Borgarlínubyggð

Svæði 52.000 m^2

Núverandi staða	Möguleg þróun
Byggingarmagn: 18.200 m^2	**Nýtt bygg.magn:** 65.000 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,44	**Nýtingarhlutfall:** 1,57
Atvinnuhúsnæði: 18.200 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 40.000 m^2
Fjöldi íbúða: 0	**Nýjar íbúðir:** 220

Ekki er gert ráð fyrir bílakjöllurum á svæði D.

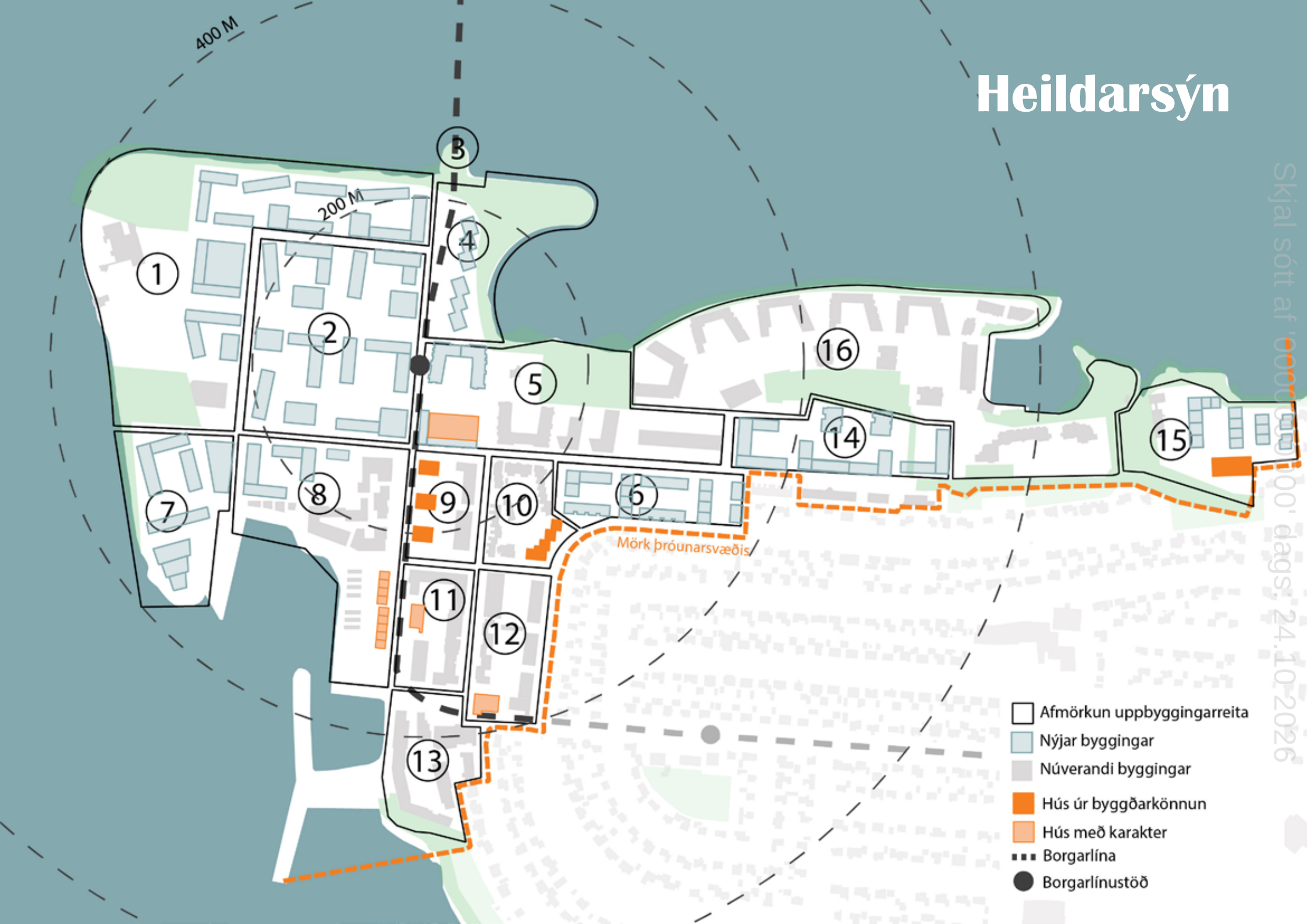
Tölur yfir mögulega þróun á reitnum.

Íbúð með iðnaðarbrag og sjávarútsýni.

Dæmi um skóla í borgarumhverfi. Cph, V.Lauritzen

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Heildarsýn



Skjal sótt af "000000000" dags. 24.10.2026

Byggingarmagn

Í töflu hér til hliðar er yfirlit yfir áætlaðan fjölda íbúða og fermetra atvinnuhúsnæðis, sem:

- áður var heimild fyrir skv. aðalskipulagi,
- bætast við skv. rammahlutanum á svæði A, B og C (sjá svæðaskiptingu á korti á bls. 64).

Ekki er verið að bæta við fermetrum atvinnuhúsnæðis umfram það sem fyrir var heimilt skv. aðalskipulagi.

Á korti á næstu síðu má sjá hvaða reitir eru fullbyggðir, hvar verður byggt skv. núgildandi deiliskipulagi og hvar þarf að vinna nýtt deiliskipulag.

Rammahlutinn heimilar töluvert meira byggingarmagn íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á reit 1 (svæði III) en gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi í samræmi við viðmið um svæðisnýtingu við Borgarlínustöð. Vinna þarf nýtt deiliskipulag fyrir reitinn.

Fermetrar atvinnuhúsnæðis eru dregnir frá þar sem gert er ráð fyrir að niðurrif geti átt sér stað áður en ný uppbygging hefst. Samt sem áður er lögð áhersla á að núverandi byggingar verði nýttar áfram eins og kostur er vegna umhverfissjónarmiða og til þess að halda í einkenni og staðaranda svæðisins.

Byggingarmagn sem sýnt er í töflu er ofanjarðar án bílakjallara.

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs eru sett vikmörk á fjölda íbúða, þau geta verið -10/+20 % og miðast þau við bæjarhlutana fimm í Kópavogi.

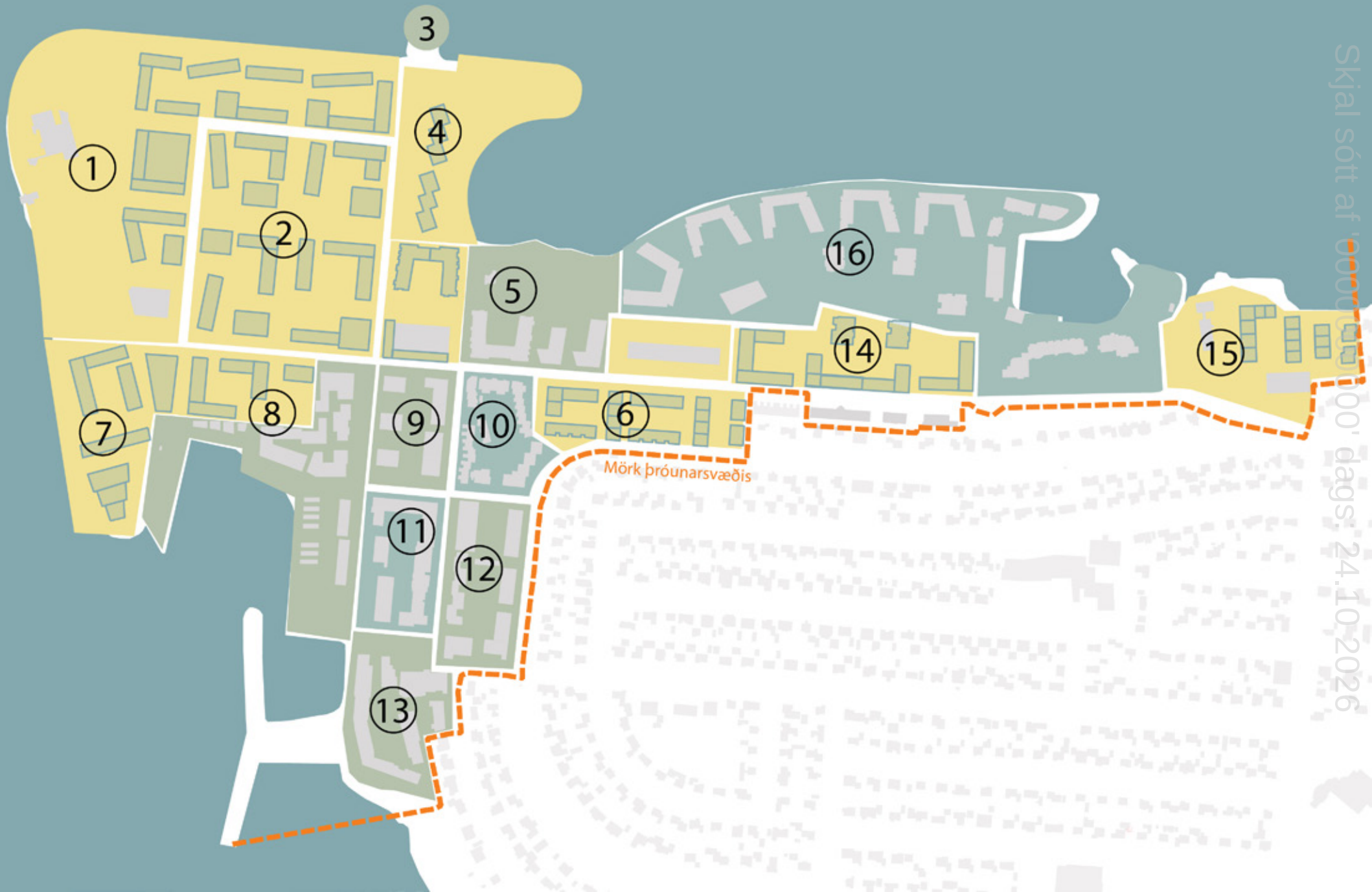
Kópavogsbær getur reist byggingar á opnum svæðum með aðstöðu sem tengist útivist og íþróttaiðkun. Hámarksnýtingarhlutfall á þeim er 0,3.

Lykiltölur fyrir allt vestanvert Kársnes án framtíðarsýnar fyrir reit 2 (svæði D)	
Íbúðir	
Fjöldi ódeiliskipulagðra íbúða sem áður var heimild fyrir í aðalskipulagi	400 íbúðir
Fjöldi íbúða sem bætast við á svæði A, B og C í rammahluta aðalskipulags	522 íbúðir
Samtals nýjar íbúðir í aðalskipulagi og rammahluta	**922 íbúðir**
Hlutfall íbúðarhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	73%
Atvinnuhúsnæði	
Aukning atvinnuhúsnæðis sem þegar er heimil á Kársnesi skv. aðalskipulagi, 40.000 m^2 verslunar- og skrifstofuhúsnæði og 20.000 m^2 annað atvinnuhúsn.	60.000 m^2
Áætlað magn verslunar- og skrifstofuhúsnæðis á svæði B og C í rammahluta	70.000 m^2
Áætlað magn athafnahúsnæðis breytt notkun eða rifið skv. rammahluta	-32.000 m^2
Aukning atvinnuhúsnæðis á svæði B og C skv. rammahluta	**38.000 m^2**
Hlutfall atvinnuhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	27%

Áætlaður fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagsleg staða



Skjal sótt af "00000000000" dags. 24.10.2026

7 Staðarstjórnun

Í þessum kafla verður fjallað um staðarstjórnun, þ.e. uppbyggingu innviða, tímabundna notkun, viðburði og listaverk, sem styrkja staðaranda á svæðinu og slá tóninn fyrir þróun svæðisins.

Kaflinn er ekki bindandi.

Skjal sótt af "0000000000" dags: 24.10 2026

Staðarstjórnun

Lögð er áhersla á að Kópavogsbær taki af skarið og fari í ákveðin lykilverkefni í samvinnu við uppbyggingaraðila til þess að slá tóninn fyrir þróun svæðisins og staðaranda á fyrstu stigum uppbyggingar.

Staðarstjórnun snýst um að skilgreina þessi lykilverkefni svo að sveitarfélagið geti stýrt þróun svæðisins þannig að vel takist til við uppbygginguna fyrir alla aðila. Þetta eru verkefni eins og innviðauppbygging, hönnun og gerð almenningsrýma og tímabundnir viðburðir eins og torg í biðstöðu. Þannig getur sveitarfélagið tryggt að fram náist þau gæði byggðar sem gerð er krafa um í rammahlutanum og gera vestanvert Kársnesið að framúrskarandi stað til þess að búa á, heimsækja og starfa á.

Þegar lögð er áhersla á að gera svæði að eftirsóknarverðum stað til að búa á með aðlaðandi almenningsrýmum og þjónustu fyrir íbúa, s.s. skóla og leikskóla, þá dregur það að fyrirtæki sem vilja starfa á svæðinu, s.s. matvöruverslanir og kaffihús, og staðurinn verður um leið aðdráttarafl fyrir gesti. Vandaðir innviðir og almenningsrými gera einnig ríkari kröfu til þróunaraðila að vanda uppbyggingu á þessu dýrmæta svæði.

Hér eru dregin fram lykilverkefni sem Kópavogsbær þarf að setja af stað í samvinnu við uppbyggingaraðila á hverjum reit, sem munu verða að einkenni og aðalaðdráttarafli vestanverðs Kársness og mikilvægt er að fara í snemma í uppbyggingarferlinu.

Lykilverkefni

- **Kársnesstígur:** Hönnun yfirborðs, áningarstaða og akkera meðfram stígnum.
- **Kársneshöfn:** Bryggjur, viðlegukantur, almenningsrými og smáhýsi fyrir hafsækna ferðaþjónustu
- **Nesvör hverfiskjarni:** Staðarmótun, fegrun rýma milli bygginga við Bakkavör 12-16 t.d. með veggjalist og gróðri, torgum í biðstöðu verkefnum og tímabundnum viðburðum til að skapa staðaranda. Sjá dæmi um breytta starfsemi í iðnaðarhúsi til hliðar og mögulega útfærslu á næstu síðu.
- **Afmörkun á athafnasvæði:** Lóðamörk á götuhornum verði afmörkuð og fegruð með gróðri eða skúlptúrum til þess að gera umhverfið meira aðlaðandi fyrir gesti og svæðið gert aðgengilegra fyrir gangandi vegfarendur.
- **Göturými og göngutengingar**, sérstaklega við sjávarsíðuna og Borgarlínustöð. Gangstéttar breikkaðar og gerðar nýjar tengingar þar sem þær vantar. Hágæðahönnun og uppbygging með mismunandi yfirborðsefnum, gróðri og götugögnum. Göturými Vesturvarar þarf að endurhanna fyrir hægari umferð með blágrænum ofanvatnslausnum. Auk þess þarf að gera ráð fyrir meginofanvatnsrásum meðfram Hafnarbraut og Naustavör vestan Orareits frá Vesturvör í átt að sjó. Almennt ætti að stefna að því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir við endurhönnun gatna.
- **Skóli og leikskólar:** Mikilvægt er að skólar og leikskólar komi í tæka tíð þegar íbúum fjölgar á svæðinu. Mjög mikilvægt er að vanda til hönnunar skóla og skólalóðarinnar. Skólinn ætti að falla vel að þéttri byggðinni og bera einkenni hverfisins.

Gata með blágrænum ofanvatnslausnum.

Nærþjónusta sem laðar að og skapar samfélag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd til að gefa hugmynd um dvalarsvæði, aðgengi og tímabundin not svæða. Ekki bindandi.

Skilgeótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

8 Umhverfismat

Fjallað er um umhverfisáhrif rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gerð umhverfismats

Hér er greint frá umhverfisáhrifum í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Nálgunin er í meginatriðum sú sama og í umhverfismati Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, sem byggir að miklu leyti á Heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun. Auk þess er horft til Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið um þróunarsvæði í Kópavogi og leiðir að þeim í samræmi við heimsmarkmiðin:

- *Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum.*
- *Hugað verði að aðgengi að stígum, opnum svæðum og leiksvæðum í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um aðgengi að öruggum grænum svæðum.*
- *Umhverfi verði bætt, búsetugæði og efnahagsleg umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.*
- *Jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða verði aukið og þannig sköpuð aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.*
- *Hljóðvist verði bætt vegna aukinnar umferðar.*

Rammahlutinn og umhverfismatið tekur m.a. mið af þessum markmiðum.

Umhverfisþættir

Í aðalskipulaginu eru metin áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti:

- **Náttúrufar:** Jarðfræði og jarðmyndanir, vatnafar, lífríki (gróður og dýr), sjór og strandlengja, jarðfræði og jarðmyndanir og náttúruminjar.
- **Auðlindir:** Landrými, landslag, verndarsvæði, útivistarsvæði, sorpförgun, orku- og jarðefnanotkun.
- **Loftslag (andrúmsloft):** Loftgæði, losun gróðurhúsalofttegunda og viðnám vegna loftslagsbreytinga.
- **Samfélag:** Félagslegt umhverfi, heilsa, öryggi, menningarminjar og yfirbragð byggðar.
- **Hagrænir þættir:** Efnahagur og atvinnulíf, íbúaþróun, byggð, efnisleg verðmæti, samgöngur og veitur.

Fjallað verður um áhrif rammahlutans á þessa umhverfisþætti. Í stað þess að fjalla um andrúmsloft eins og gert var í aðalskipulaginu, er hér fjallað um loftslag og bætt við umfjöllun um viðnámsþol byggðarinnar gagnvart loftslagsbreytingum.

Valkostir

Sú stefna um fyrirkomulag byggðar sem sett er fram í rammahlutanum er borin saman við núllkost, sem felur það í sér að engar breytingar séu gerðar á gildandi aðalskipulagi varðandi vestanvert Kársnesið.

Hér verður fjallað um áhrif á umhverfisþættina fimm.

1. Náttúrufar

Strandsjórinn í kringum skipulagssvæðið tilheyrir vatnshlotinu Skerjafirði, sem skilgreint er í Vatnaáætlun 2022-2027, sem unnin er skv. lögum um stjórn vatnamála. Samkvæmt Vatnaáætlun skulu vatnshlot ná umhverfismarkmiðum sínum um gott vistfræðilegt og efnafræðilegt ástand, sem má ekki hnigna, hvorki tímabundið né varanlega. Vatnshlot Skerjafjarðar er óflokkað skv. vatnavefsjá og ástand þess hefur ekki verið skilgreint, þar sem að ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um það. Það er ekki talið í hættu og gert ráð fyrir að vistfræðileg og efnafræðileg umhverfismarkmið þess náist.

Helsta álag á vatnshlotið er vegna afrennslis frá þéttbýli, bæði skólps og ofanvatns. Vitað er að á nokkrum stöðum við strönd Kársness var urðað sorp og úrgangur á sínum tíma og að mengað jarðefni er í landfyllingunni yst á Kársnesi. Þetta er verið að kortleggja og skipuleggja hvernig þessir staðir skuli hreinsaðir. Gera þarf grein fyrir því hvernig hreinsa skuli mögulega mengun á lóðum á deiliskipulagsstigi.

Skólp mun aukast með aukinni uppbyggingu en aukningin er talin óveruleg miðað við heildarmagn skólps frá samfélaginu öllu. Skólpið fer í skólplagnir Kópavogsbæjar og verður þar meðhöndlað skv. kröfum þar um.

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er stefnt að því að koma í veg fyrir rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnshlota sem eru undir álagi, m.a. með blágrænum ofanvatnslausnum. Þannig verði náttúrulegri hringrás vatns viðhaldið og ofanvatn hreinsað.

Hefðbundin meðferð ofanvatns er á skipulagssvæðinu og ofanvatninu beint í sérstakar regnvatnsrásir sem leiða það óhreinsað út í sjó. Í rammahlutanum eru lagðar meginlínurnar fyrir innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna eins og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

kostur er, samhliða notkun hefðbundins kerfis.

Markmiðið með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að draga úr álagi á ofanvatnskerfið og auka viðnámsþol byggðarinnar gagnvart loftslagsbreytingum. Það er gert með innleiðingu á nokkrum meginofanvatnsrásum, sem leiða munu ofanvatnið á öruggan hátt í gegnum byggðina, í miklum rigningum og asahláku.

Ísig ofanvatns í jarðveginn mun einnig draga úr álagi á ofanvatnskerfið. Því er lögð áhersla á að yfirborð lands sé eins gegndræpt og kostur er, bæði innan lóða og í almenningsrýmum. Græn svæði hafi það hlutverk að taka við ofanvatni og komið verði fyrir regnbeðum og ofanvatnsrásum við götur og í almenningsrýmum. Með því er létt á ofanvatnskerfinu sem fyrir er og stuðlað að einhverri hreinsun á ofanvatninu. Umhverfisáhrif vegna ofanvatns eru því talin óveruleg.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. rammahlutanum **jákvæð áhrif**.

2. Auðlindir

Skipulagssvæðið er á röskuðu landi, að mestu leyti á landfyllingu, sem þegar er byggð að miklum hluta. Strandlengjan er því að mestu landfylling. Ekki er gert ráð fyrir frekari landfyllingum fyrir utan landmótun við höfnina og nýja Fossvogsbrú í samræmi við gildandi skipulag. Uppbygging í samræmi við rammahlutann mun því ekki hafa áhrif á strandlínuna.

Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að strandlengja Fossvogs og Kópavogs verði færð á B-hluta Náttúruminjaskrár, þ.e. framkvæmdaáætlun út frá verndun vistgerða, fugla, sela og jarðminja. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er fjallað um mikilvægi náttúruverndarsvæða eins og fólkvanga, friðlýstra svæða, náttúruvætta, hverfisverndarsvæða og svæða á náttúruminjaskrá, sem skapa höfuðborgarsvæðinu sérstöðu og gegna mikilvægu fræðslu- og útivistarhlutverki.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að bæta aðgengi að sjónum með vönduðum stíg meðfram vestanverðu Kársnesinu, með mikilvægum akkerum, aðdráttarafli, á lykilstöðum, sem laði að gesti og gangandi. Þannig er náttúrunni umhverfis vestanvert Kársnesið gert hátt undir höfði og aðgengi almennings að henni bætt.

Landrými til uppbyggingar er takmörkuð auðlind, sem þarf að fara vel með. Uppbygging á vestanverðu Kársnesi er í samræmi við stefnu Kópavogsbæjar um að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlis með þéttri, samfelldri byggð og endurskipulagningu vannýttra svæða.

Þétting byggðar er einnig í samræmi við Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Í svæðisskipulaginu er lagt upp með að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og að hlutfall íbúðarbyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Stefnt er að sambærilegu hlutfalli á þéttingarsvæðum í aðalskipulagi Kópavogs.

Skipulagssvæðið er einstakt á höfuðborgarsvæðinu, staðsett miðsvæðis með stórkostlegt útsýni til sjávar og í átt til Reykjavíkur og Reykjanessins. Í rammahlutanum er unnið með þessar auðlindir með þéttingu byggðarinnar, gerð Kársnesstígsins, útsýnisstaða og almenningsrýma meðfram stígnum ásamt endurhönnun hafnarsvæðisins.

Á skipulagssvæðinu eru eldri byggingar, sem geta verið mikilvægur þáttur í að skapa sérstakan staðaranda á skipulagssvæðinu. Í rammahlutanum er gert ráð fyrir að haldið verði í tilteknar byggingar, sem fjallað var um í byggðarkönnun Kársness og endurspegla byggingarsögu svæðisins.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, sem myndi fela í sér að uppbyggingunni væri fundinn annar staður á óbyggðu svæði í jaðri byggðarinnar, hefur uppbygging skv. rammahlutanum **jákvæð áhrif**.

3. Loftslag

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 eru sett fram markmið um að skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Það megi m.a. gera með betri nýtingu lands, þéttingu byggðar og áherslu á vistvænar samgöngur og virka ferðamáta. Auk þess ætti skipulag að fela í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi samfélags til langs tíma.

Í almennri stefnu aðalskipulagsins er fjallað um aðgerðir til að sporna við loftslagsbreytingum og aðlögun að þeim í samræmi við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna. Þetta felur m.a. í sér áherslu á vistvæna og virka samgöngumáta, orkuskipti í samgöngum, græn svæði, blágrænar ofanvatnslausnir, blöndun byggðar, umhverfisvænt efnisval, minni úrgang, aukna endurvinnslu, minni sóun og aðkomu samfélagsins að stefnumótun í loftslagsmálum.

Í rammahlutanum er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á vestanverðu Kársnesinu. Uppbygging þar, miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, kallar á minni uppbyggingu í úthverfum á útjaðri þess. Staðsetningin miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu við Borgarlínustöð og í nágrenni við verslun og þjónustu mun gera flestum kleift að ferðast til og frá vinnu og sinna daglegum erindum gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum.

Með nýrri uppbyggingu mun bílaumferð á skipulagssvæðinu aukast frá því sem nú er en

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

aukningin verður minni en ella vegna breyttra ferðavenja. Aukin umferð mun hafa neikvæð áhrif á loftgæði og þá einkum vegna aukins svifryks vegna slits á dekkjum og götum, þar sem koltvísýringur vegna útblásturs mun minnka samfara orkuskiptum í samgöngum. Skipulagssvæðið er staðsett á nesi umkringt sjó þar sem loftmengunar gætir síður en lengra inni í landi vegna vindafars og því litlar líkur taldar á að mengun verði umtalsverð og áhyggjuefni.

Gert er ráð fyrir að haldið verði í núverandi byggingar eins og kostur er en niðurrif bygginga felur í sér losun á kolefni. Gerð er krafa um að allar nýbyggingar á vestanverðu Kársnesi séu umhverfisvottaðar.

Í rammahlutanum hafa verið skilgreindar nokkrar meginofarvatnsrásir sem gegna því hlutverki að beina ofanvatni úr byggðinni í átt að sjó í miklum rigningum og asahláku. Með þessu minnkar flóðahætta vegna ofanvatns og viðnámsþol byggðarinnar gagnvart áhrifum loftslagsbreytinga er aukinn. Lögð er ríkari áhersla en áður á uppbyggingu grænna svæða, gróður á lóðum og í almenningsrýmum, sem eykur ísig ofanvatns niður í landfyllinguna, kolefnisbindingu, líffræðilegan fjölbreytileika og dregur úr mengun.

Í rammahlutanum eru sett fram viðmið um lágmarksgólfkóta bygginga til þess að koma í veg fyrir að sjávarflóð, sem fylgt geta loftslagsbreytingum, valdi tjóni í byggðinni.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. rammahlutanum j**ákvæð áhrif**.

4. Samfélag

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er lögð áhersla á að heilnæmt umhverfi í þéttbýli verði tryggt við skipulagsgerð, t.d. með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu. Auk þess verði miðað að því að tryggja loftgæði og góða hljóðvist, m.a. með útfærslu byggðar og almenningsrýma sem dregur úr ferðaþörf og hvetur til virks ferðamáta.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er lögð sérstök áhersla á heilnæmt umhverfi með fjölbreytt útivistarsvæði sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra, félagslegra samskipta.

Í rammahlutanum er sett fram stefna um þétta og aðlaðandi byggð, gott og öruggt gönguumhverfi, gangstéttar og stíga, sem ýtir undir vistvæna ferðamáta og hvetur til aukinnar hreyfingar og útiveru sem hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og samfélag. Þétt, blönduð byggð, sem einkennist af vandaðri hönnun, þar sem hugað er að góðri rýmismyndun, birtu og skjóli, rennir einnig stoðum undir verslun og þjónustu og eykur mannlíf á götum, samveru og styrkir staðaranda. Leiða má líkum að því að aukin verslun og þjónusta muni laða að og nýtast íbúum af öllu Kársnesinu og draga að gesti.

Handan Kársnesbrautar er rótgróin íbúðarbyggð gamla Kársnessins, sem einkennist af dýrmætum þorpsbrag þar sem nágrannar þekkjast og er annt um hverfið sitt. Sú skipulagsumgjörð sem hér er sett fram, er líkleg til að styrkja Kársnesið í heild, stuðla að aukinni hverfisvitund á Vestanverðu Kársnesi og tengja þessi svæði betur saman sem heild.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að bæta aðgengi að sjónum, halda í sjónlínur í átt að sjó og takmarka hæð húsa við fjórar hæðir með inndregna fimmtu hæð og þar með skuggavarp. Byggingum er raðað þannig upp að þær myndi skjólsæl og björt rými. Nauðsynlegt er að huga að þessum þáttum á deiliskipulagsstigi.

Gert er ráð fyrir að nýr skóli og leikskóli komi vestast á Kársnesinu þegar íbúum fer að fjölga, auk leikskóla í Bryggjuhverfi. Lögð er áhersla á að skólinn falli vel inn í byggðina og að skólalóðin nýtist vel sem leiksvæði utan skólatíma.

Á vestanverðu Kársnesi er einnig gert ráð fyrir mörgum mismunandi almenningsrýmum, sem hafa ólík hlutverk og höfða til fólks á öllum aldri. Almenningsrýmin verði vel tengd með góðum göngutengingum.

Aukin umferð bíla getur haft í för með sér aukna slysahættu en dregið er úr henni með 30 km/klst hámarkshraða á öllum götum á vestanverður Kársnesi, nema á Vesturvör, þar sem hámarkshraði er 40 km/klst að hluta til. Settar eru kröfur um hraðalækkandi hönnun gatna, sem á að tryggja að hámarkshraði sé virtur. Öryggi gangandi og hjólandi er einnig eflt með góðu stígakerfi og umhverfi sem ýtir undir notkun vistvænna ferðamáta.

Aukin umferð bíla leiðir til meiri umferðarhávaða, sem þarf að kortleggja. Settar eru kröfur um að hugað sé að hljóðvist við byggingar í deiliskipulagsgerð vegna nálægðar við umferðargötur og flugvöll.

Niðurstaðan er, að miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. rammahlutanum **jákvæð áhrif.**

5. Hagrænir þættir

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er lögð áhersla á að skipulag miði að því að auka alþjóðlega samkeppnishæfni landsins og höfuðborgarsvæðisins um fólk, fyrirtæki og fjárfestingar með sterkum aðlaðandi borgarsvæðum. Í Landsskipulagsstefnu er einnig lögð áhersla á að skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins eru sett fram markmið um sjálfbæra borgarþróun og fjölbreyttan húsnæðismarkað á höfuðborgarsvæðinu, sem uppfylli þarfir íbúa og framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði. Í leiðbeiningum Sambands sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Skipulagsstofnunar er lögð áhersla á blöndun íbúðargerða hvað varðar tegund, stærð, herbergjafjölda og eignarform innan lóða, hverfa og sveitarfélaga, sérstaklega næst miðkjörnum þéttbýlis og stofnleiðum almenningssamgangna.

Þétting byggðar felur í sér betri nýtingu á landi og á þeim grunnkerfum og innviðum sem eru nú þegar til staðar eins og samgöngukerfi og veitur en ef nýtt land væri brotið undir byggð á jaðri höfuðborgarsvæðisins.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á fjölbreytta stærð og gerð íbúðarhúsnæðis til þess að laða að mismunandi félagshópa og fólk á öllum ævistigum. Þannig verði góð nýting á innviðum eins og skólum og félagsþjónustu tryggð og íbúar geti flutt sig um set innan hverfisins þegar fjölskylduaðstæður breytast. Mikilvægt er að skilmálum um fjölbreyttar íbúðagerðir sé fylgt eftir á deiliskipulagsstigi.

Ekki er gert ráð fyrir stórum bílaplönum á skipulagssvæðinu, sem eru plássfrek, oft ógegndræp og óaðlaðandi í borgarumhverfinu. Vestast á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að bílastæði verði samnýtanleg af íbúum, starfsfólki og gestum í bílastæðahúsum eða bílakjöllurum. Þannig verður til betri nýting á stæðum. Möguleiki er á að breyta bílastæðahúsum fyrir önnur not í framtíðinni ef að þörf minnkar fyrir bílastæði, auk þess sem þau ýta undir mannlíf á yfirborði.

Á vestanverðu Kársnesi verður gott aðgengi að verslun og þjónustu auk aðlaðandi almenningsrýma, umhverfi sem laðar að fólk og ætti að laða að öflug og framsækin fyrirtæki og starfsfólk þeirra.

Á hafnarsvæðinu verður góð aðstaða fyrir hafsækna ferðaþjónustu og trilluveiði, auk tómstundasiglinga.

Athafnasvæðið er vel afmarkað í rammahlutanum og settar kröfur um bættan umhverfisfrágang og bætta umgengni. Aðgengi fyrir fótgangandi er bætt og dregið úr umferðarhraða með hraðalækkandi hönnun gatna. Með þessu er dregið úr truflun af nálægð athafnasvæðisins og ásýnd þess bætt. Tryggja þarf að rekstraraðilar á athafnasvæðinu uppfylli mannvirkjalög, reglugerð um hávaða og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir þegar kemur að hljóðvist, mögulegri lyktarmengun eða öðru því sem atvinnustarfsemi tengist og setja þarf ramma um.

Til framtíðar er mikilvægt að finna athafnastarfsemi á svæðinu hentugan stað og jafn góða eða betri aðstöðu annars staðar á höfuðborgarsvæðinu, þannig að sú starfsemi geti eflst og dafnað og verði fyrir sem minnstri truflun.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. rammahlutanum **jákvæð áhrif**.

Niðurstaða

Niðurstaða umhverfismatsins er að umhverfisáhrif uppbyggingar á vestanverðu Kársnesi í samræmi við rammahluta aðalskipulags verði **jákvæð**.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

9 Heimildaskrá

Skjal sótt af '0000000000000' dags: 24.10 2026

Heimildir

Ritaðar heimildir

Fornleifafræðistofan, 2020. *Fornleifaskrá Kópavogs. Endurskoðuð.*

Kópavogsbær, 2024. *Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Borgarlínan. Fyrsta lota: Fossvogsbrú - Hamraborg.*

Kópavogsbær, 2024 . *Hámarkshraðaáætlun Kópavogs.*

Kópavogsbær, umhverfissvið, 2022. *Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi. Yfirlit og aðgerðaáætlun vegna endurnýjunar*

Skipulagsstofnun og SSH, 2023. *Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.*

SSH og Vegagerðin, 2019. *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjóreiðar.*

Úrbanistan, 2023. *Byggðakönnun Kársness.*

VSB, 30.07.2024. *Hönnunarleiðbeiningar fyrir götur í þéttbýli.*

Myndir og fordæmi

Ýmsar myndir úr safni Alta.

Myndir af netinu:

BeyondDC. *27th & Crystal Station.*

Sarah Vogelsong/Virginia Mercury.*Richmond's bus rapid transit line, the Pulse.*

JAJA Architects, Rasmus Hjortshoj. *Park'and'Play.*

Prime Architects. *ASU Packard Drive Parking Structure.*

BOGL. *Grøndalsvænge.*

AJ Landskap. *Jaktgatan/Lövängsgatan.*

Vilhelm Lauritzen. *The European School.*

Land-act. *Eco-district Les Marches de Bréviandes.*

Aker Brygge. *Kok (Sauna).*

Cobe Architects. *Nordhavn.*

Den Plå planet. *Den Plå planet.*

Anna Heinrich and Leon Palmer. *The deep aquarium, Hull.* bbc.com

Visit Hull. *The Deep.*

Loci. *Tikkurila Waterfront.*

BOGL. *Remiseparken.*

BOGL, Mikkel Eye. *Kyststi Springforbi.*

SLA. *Klimatorium.*

Pump tracks.

Helena Guttormsdóttir. *Guðlaug*.

Mark Ruval. *Bryggan Skanör.*

BIG. *The Mountain.*

BRIQ Group. *Guldbergsgade.*

BRIQ Group. *Aarhusgadekvarter Nordhavn.*

Mannlíf, byggð og bæjarrými. *Starfsemi og ásýnd jarðhæða og framhliða húsa.*

Fojab Architects. *Däcket.*

Fojab Architects. *Lunds Nations Landsarkivet.*

Fojab Architects. *Djursjukhuset Malmö.*

Stockwool Architects. *Clock House Garden.*

Urbio Landscapearchitects. Norra Djurgårdsstaden.

SLA Architects. *Søndre Havn—Køge Kyst.*

Ruesdelyon.net. *Jardin de Erevan.*

Mei Architects and PLannars. *Fenix 1.*

Nordic Office of Architects. *Efstaleiti.*

Arkís. *Furugerði.*

Villhelm Lauritzen Architects. *The European School Copenhagen.*

6a Architects. *Hafen City.*

Daniel Rasmussen. *Wonderful Copenhagen.*

GreenBlue Urban. *It´s a Happy New Year for Welsh Suds.*

BEMO. *Kirkjusandur.*

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026