Vestanvert Kársnes
Skipulagslýsing



Skipulagslýsing - Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir vestanvert Kársnesið

Maí 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Efnisyfirlit

1 Inngangur **3**
1.1. Aðdragandi og tilgangur 3
1.2. Skipulagssvæðið 4
1.3. Áherslur í rammahluta aðalskipulags 5
1.4. Samráð 5
2 Landslag og náttúra **7**
2.1. Landslag og jarðfræði 7
2.2. Verndarsvæði og minjar 7
B-hluti náttúruminjaskrár 7
Friðlýst svæði 8
Hverfisverndarsvæði 8
Fornminjar 9
2.3. Náttúruvá 10
Sjávarflóð 10
Eldgos og jarðskjálftar 11
2.4. Veðurfar 11
3 Byggð og innviðir **13**
3.1. Sagan 13
3.2. Einkenni byggðarinnar 14
3.3. Lýsing á núverandi byggð 17
Bakkabraut 17
Hafnarbraut 18
Vesturvör 19
Kársnesbraut 20
3.4. Landnotkun og starfsemi 20
Íbúðir 20
Skólar og aðrar stofnanir 22
Verslun og þjónusta 23
Athafnastarfsemi 25
3.5. Stígar og almenningsrými 25
3.6. Samgöngur 26
Götur 26
Almenningssamgöngur 27
3.7. Takmarkanir við flugvöllinn 27
3.8. Veitur 29
Fráveita 29
Rafveita 29

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 **30**
4.1. Landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 30
4.2. Rammahluti aðalskipulags fyrir Kársnes 31
4.3. Fjöldi íbúða 33
4.4. Þétting byggðar 34
4.5. Atvinnuhúsnæði 34
4.6. Samgöngur 34
4.7. Bílastæði 35
5 Tengsl við aðrar áætlanir **36**
5.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026 36
5.2. Höfuðborgarsvæðið 2040 36
5.3. Borgarlína 37
Brú yfir Fossvog 37
5.4. Samkeppni um skipulag á Kársnesi árið 2015 38
5.5. Núgildandi deiliskipulagsáætlanir 38
Reitaskipting 39
6 Umhverfismat **40**
7 Kynningar, samráð og helstu tímasetningar **41**
8 Heimildaskrá **43**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Unnið af ráðgjafarfyritækinu Alta www.alta.is
A1670-005-U03

1 Inngangur

1.1. Aðdragandi og tilgangur

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, vegna nýs rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði ÞR-1 ásamt aðliggjandi svæðis á vestanverðu Kársnesi. Upphaf skipulagsvinnu felst í gerð skipulagslýsingar, sem gerir grein fyrir þeim áherslum sem verða í komandi skipulagsvinnu, forsendum og fyrirliggjandi stefnu sem skipulagið byggir á, umfangi umhverfismats og fyrirhuguðum kynningum og samráði við skipulagsgerðina.

Árið 2015 var haldin skipulagssamkeppni fyrir svæðið þar sem fram kom heildarsýn fyrir svæðið en ekki lögbundið skipulag. Ekki hefur verið gert skipulag fyrir svæðið í heild sinni en árið 2016 var auglýst deiliskipulagslýsing fyrir Kársnes þróunarsvæði (ÞR-1), sem náði þá yfir minna svæði skv. eldra aðalskipulagi (sjá mynd 1). Markmið með þeirri skipulagslýsingu var að þróa svæðið með áherslu á vistvæna samgöngumáta og blandaða byggð. Nokkrar deiliskipulagstillögur hafa verið unnar á svæðinu síðan þá.



Mynd 1. Þróunarsvæði ÞR-1 eins og það var afmarkað í aðalskipulagi Kópavogs og skipulagslýsingu frá árinu 2016 (blá lína).

Helsta ástæðan fyrir að ákveðið var að fara í vinnu við gerð rammahluta aðalskipulags á vestanverðu Kársnesinu er að miklar breytingar hafa átt sér stað á svæðinu á síðustu árum í samræmi við nýlegar deiliskipulagsáætlanir og meiri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

uppbygging er fyrirhuguð á næstunni en heildarsýn skortir fyrir svæðið. Línan hefur verið lögð í aðalskipulagi en mikilvægt er að sú stefna útfærist nánar í rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlunum á svæðinu. Auk þess hafa íbúar og hagsmunaaðilar á svæðinu óskað eftir að taka þátt í að skoða skipulagsmál á svæðinu frekar.

Á svæðinu er fjölbreytt starfsemi, sem er smátt og smátt að breytast úr iðnaðar- og athafnastarfsemi í meiri verslun og þjónustu með fjölgun íbúa á svæðinu. Auk þess má gera ráð fyrir aukinni umferð gangandi og hjólandi vegfarenda frá Reykjavík, sem gætu nýtt þjónustu á svæðinu, með tilkomu brúar yfir Fossvog. Svæðið er ekki sérlega gönguvænt og skortur er á göngu- og hjólateningum og aðlaðandi almenningsrýmum, sem myndu auka gæði og verðmæti svæðisins fyrir alla aðila.

1.2. 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 mynd 2).

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



Mynd 2. Núverandi afmörkun á þróunarsvæði ÞR-1 (rauðar línur) og tillaga að afmörkun á rammaskipulagi á vestanverðu Kársnesi (appelsínugul lína).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.3. Áherslur í rammahluta aðalskipulags

Hér eru settar fram áherslur, sem verða grunnur að leiðarljósum og markmiðum rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes:

1. **Karakter Kársnessins:** Skipulag og uppbygging taki mið af sögu svæðisins og karakter. Kársnesið er einstakt svæði með mikla sögu íbúðarbyggðar og athafnastarfsemi nærri miðju höfuðborgarsvæðisins. Sagan gefur svæðinu sinn sérstaka og dýrmæta staðaranda, sem erfitt er að skapa á nýjum uppbyggingarsvæðum.
2. **Yfirbragð byggðar:** Lögð verði áhersla á fjölbreytt og áhugavert yfirbragð byggðar, með verslun og þjónustu á jarðhæðum, sem ýtir undir mannlíf á svæðinu. Gert er ráð fyrir þéttri byggð við Borgarlínu með mismunandi hæðir húsa, þakform, uppbrot, efnisval og vistvænar áherslur.
3. **Samgöngur:** Með tilkomu Borgarlínu er gert ráð fyrir að notkun almenningssamgangna muni aukast á svæðinu. Auk þess er mikilvægt að bæta tengingar fyrir gangandi og hjólandi við svæðið og innan þess. Fjölbreyttir samgöngumátar og bílastæðaviðmið fyrir samgöngumiðuð svæði í aðalskipulagi dragi úr bílaumferð. Götur verði hannaðar fyrir hæga umferð og áhersla á umferðaröryggi.
4. **Starfsemi/þjónusta:** Dregið verði úr athafnastarfsemi á svæðinu með tímanum, sem ekki þarf að vera í nálægð við miðju höfuðborgarsvæðisins og þétta íbúðarbyggð. Áhersla á að auka verslun og þjónustu við íbúa á jarðhæðum til þess að íbúar geti sinnt daglegum erindum í anda 20 mínútna hverfisins.
5. **Íbúðagerðir:** Boðið verði upp á vandaðar og fjölbreyttar íbúðir sem draga að mismunandi félagshópa og fólk á ólíkum ævistigum.
6. **Almenningsrými:** Áhersla á gróðursæl, skjólsæl og sólrík almenningsrými sem henta til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og góðar tengingar milli þeirra.
7. **Aðdráttarafl:** Vestanvert Kársnesið hefur mikið aðdráttarafl sem á að geta dregið nýja íbúa og gesti og gangandi að svæðinu og mikilvægt er að undirstrika í skipulaginu. Það eru m.a. sjávarsíðan og náttúran við Fossvog, útivistarhöfn, sjóböð, brúin og tenging við miðborg Reykjavíkur og háskóla.

1.4. Samráð

Lögð er áhersla á gott samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila á svæðinu í samræmi við samráðsáætlun og hagsmunaaðilagreiningu. Eignarhald á þróunarsvæðinu er fjölbreytt og mikilvægt að hafa gott samráð við íbúa, lóðarhafa, rekstraraðila og aðra hagsmunaaðila. Kópavogsbær stefnir að því að halda tvo opna samráðsfundi.

Markmið samráðsfundar á kynningartíma skipulagslýsingar þessarar, er að upplýsa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

um verkefnið og heyra sýn íbúa og atvinnurekenda fyrir vestanvert Kársnes. Efnið verður nýtt við mótun rammaskipulags. Á fundinum verður fjallað um hlutverk rammaskipulags og skipulagsferlið sem nú er yfirstandandi.

Kársnesi í nútíð verður lýst og sagt frá greiningum á umhverfi, helstu sérkennum, styrkleikum, áskorunum og tækifærum. Loks verður fjallað um Kársnes í framtíð og sagt frá drögum að leiðarljósum og markmiðum fyrir Kársnes sem snúast um að Kársnes verði einstakt, aðgengilegt, eftirsóknarvert og öflugt í framtíðinni.

Haldinn verður annar samráðsfundur í haust þegar að vinnslutillaga að rammahluta aðalskipulags liggur fyrir til þess að kynna tillöguna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

2 Landslag og náttúra

2.1. Landslag og jarðfræði

Skipulagssvæðið er að mestu leyti landfylling og liggur lágt en fer hækkandi í átt að íbúðarbyggðinni og áfram upp á Borgarholtið. Jarðlög undir Kársnesinu eru úr grágrýti.



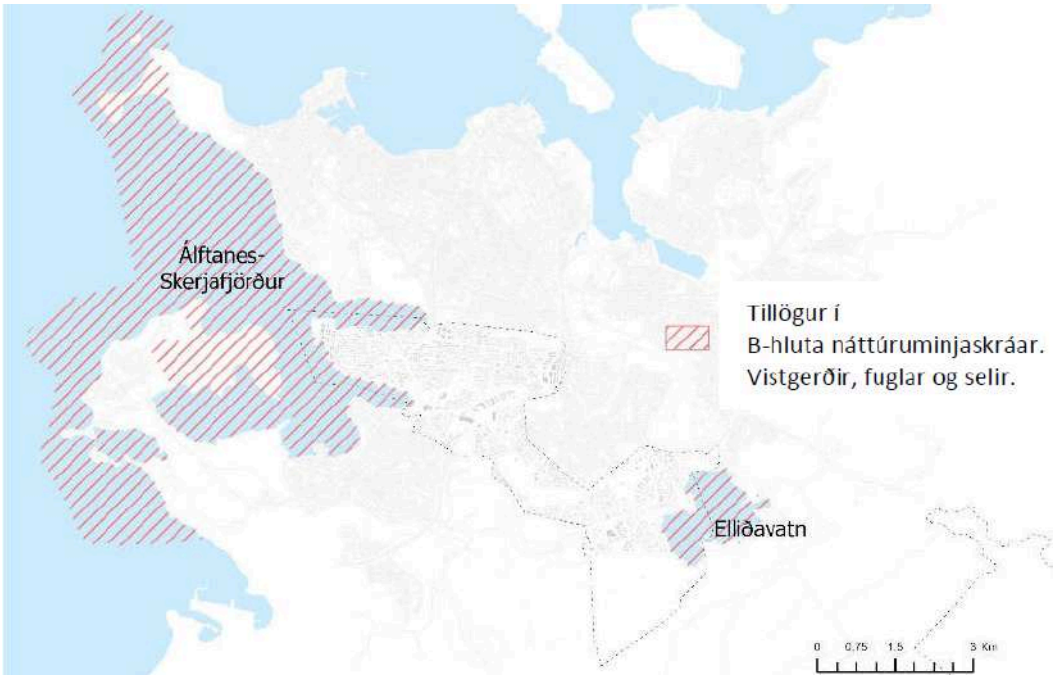
Mynd 3. Loftmynd frá 1954 t.v. og loftmynd frá 2023 t.h. sem sýnir umfang landfyllinga.

2.2. Verndarsvæði og minjar

B-hluti náttúruminjaskrár

Kópavogurinn, ásamt Fossvogi, er hluti af svæði sem er á B-hluta náttúruminjaskrár og nær yfir allt Álftanesið, Skerjafjörð og að Gróttu á Seltjarnarnesi (sjá mynd 4). Samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 eru svæði, sem skilgreind eru á B-hluta náttúruminjaskrár, þær náttúruminjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun á næstu fimm árum. Í aðalskipulagi segir að svæðið sé tilnefnt vegna fjöruvistgerða og fugla og að ekki sé talið að framkvæmdir og uppbygging á Kársnesi hafi neikvæð áhrif á verndarsvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 4. Svæði á B-hluta náttúruminjaskrár. Kort úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Friðlýst svæði

Skerjafjörður sem liggur að hluta innan bæjarmarka Kópavogs var friðlýst sem búsvæði árið 2012 (sjá mynd 5) en það hefur alþjóðlegt verndargildi vegna farfuglategunda, svo sem rauðbrystings og margæsar. Þar er að finna lífríkar þangfjörur, leirur og grunnsævi sem skapa undirstöðu fyrir afar fjölbreytt fuglalíf allan ársins hring. Fræðslugildi svæðisins er hátt með tilliti til lífríkis og aðgengi að svæðinu meðfram strandlengjunni er gott.[1]

Hverfisverndarsvæði

Á þróunarsvæðinu er skilgreint hverfisverndarsvæði HV-1. Höfði. Tangi í Fossvogi vestan við Landsrétt (sjá mynd 5). Tanginn nýtist sem útivistarsvæði og áningarstaður og þar eru minjar frá síðari heimsstyrjöld. Í aðalskipulaginu kemur fram að ekki er gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum á hverfisverndaðum svæðum en þeim sem tengjast beint hlutverki svæðanna, s.s. stígum, áningastöðum og gróðri. Framkvæmdir mega ekki raska þeim þáttum sem verið er að vernda.

1 http://co2.ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/fridlyst-svaedi/sudvesturland/skerjafjordur-kopavogi/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Mynd 5. Friðlýst svæði, hverfisverndarsvæði og varnargarðar á Kársnesi. Kort: Skipulagssvið Kópavogs.

Fornminjar

Á skipulagssvæðinu eru skráðar þrjár fornminjar , sem engin merki eru um á yfirborði í dag og nákvæm staðsetning ekki þekkt skv. endurskoðaðri Fornleifaskrá Kópavogs frá árinu 2020 (sjá mynd 6). Þessar fornminjar hafa því fyrst og fremst merkingu sem hluti af sögu Kársnessins, örnefnum og staðaranda. Þær eru:

2. Kórssker (Kárasker): sem var úti fyrir Kársnesinu og sást þegar fjaraði. Þar bjó Kársnesormurinn, sem lá á gulli og beit í sporðinn á sér.

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

4. Stóra bæjarstæði: Fremst á Kársnesi norðanverðu var bæjarstæði, sem nú er horfið. Minjar um býlið og fornir túngarðar munu hafa sést í byrjun aldarinnar. Mögulega voru hér þurrabúðir, eins og algengt var á öllu Reykjanesinu og víðar og útræði frá utanverðu Kársnesinu. Ekki er hægt að útiloka að einhverjar minjar um bæinn kunni að finnast við jarðrask á lóðunum í nágrenni bæjarins. Staðsetning á korti er áætluð og ónákvæm.[2]

[2] Fornleifafræðistofan, Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð, 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 6. Yfirlit yfir staðsetningu fornleifa á skipulagssvæðinu. X táknar fornleifar sem ógerningur er að staðsetja nánar miðað við þær upplýsingar sem liggja nú fyrir. (Loftmynd: Loftmyndir ehf. Viðbætur: Kópavogsbær - BFE).

2.3. Náttúruvá

Sjávarflóð

Helsta náttúruvá sem gæti ógnað byggðinni á Kársnesi eru sjávarflóð. Í aðalskipulaginu er fjallað sérstaklega um hættu af völdum sjávarflóða. Þar kemur fram að sjóvarnargarðar hafa verið byggðir meðfram ströndinni á Kársnesi að hluta, sérstaklega við Kársneshöfn og bryggjuhverfið við Naustavör.

Í minnisblaði frá siglingasviði Vegagerðarinnar árið 2016 kemur fram að flóðahæð við landfyllingar í Fossvogi með 100 ára endurkomutíma verði um 3,91 m þar sem ölduhlaðanda gætir ekki. Lagt er til að lágmarks gólfkótar húsa á landfyllingum séu um 0,3 m hærri en lágmarkshæð landfyllinga eða 4,21 m.

Í skýrslu VSÓ Ráðgjafar frá 2016 er talin hætta á að flæði á landfyllingum á Kársnesi (sjá mynd 7). Á þessum svæðum er gert ráð fyrir 2,8 m lágmarksgólfkóta kjallara og 5,6 m á hæð ofan kjallara. Þar sem ekki er kjallari er lágmarksgólfkóti 4,6 m.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Mynd 7. Möguleg sjávarflóðasvæði í Kópavogi miðað við 4 m flóð. Heimild: Skýrsla VSÓ.

Eldgos og jarðskjálftar

Í aðalskipulagi Kópavogs er fjallað um náttúruvá af völdum eldgosa og jarðskjálfta. Kársnes er vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til slíkra viðburða þar sem hættan er meiri innar í landinu. Samkvæmt skýrslu almannavarnardeildar Ríkislögreglustjóra frá 2011 eru hverfandi líkur á því að hraun nái að renna að höfuðborginni. Öskufall og gosmökkur vegna eldgosa í nágrenni við svæðið geta þó valdið hættulegri mengun, truflað flugumferð og lokað aðkomuæðum höfuðborgarsvæðisins.

Helstu upptök jarðskjálfta sem vart verður við á höfuðborgarsvæðinu eru á Suðurlandi og Reykjanesi. Kársnesið er staðsett fremur langt frá upptökum skjálfta og því eru áhrif vegna þeirra talin fremur lítil.

2.4. Veðurfar

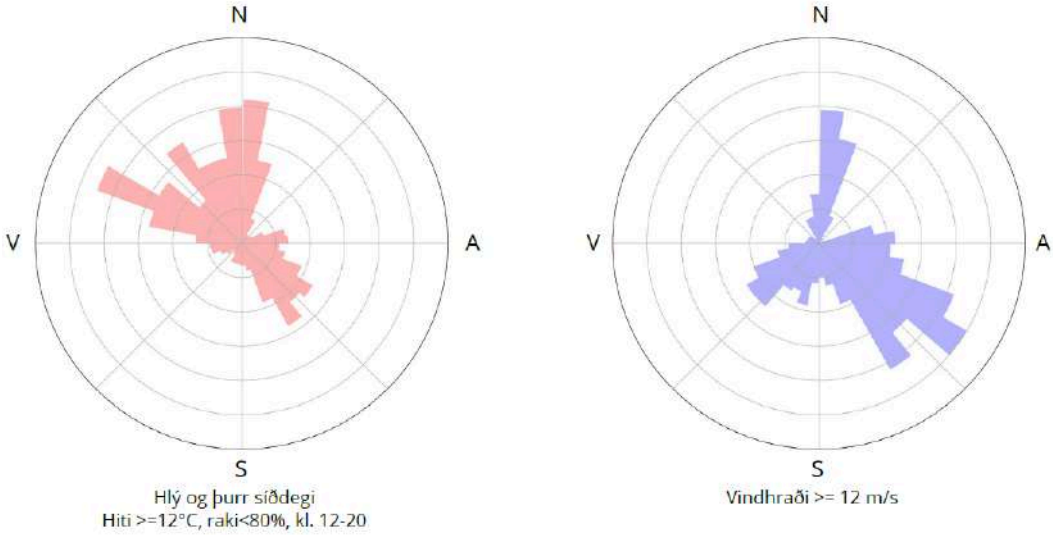
Vindrósir hér fyrir neðan sýna algengustu vindáttir á Reykjavíkurflugvelli 2012-2021, sem er sú veðurmælingastöð sem er næst Kársnesi (sjá mynd 9).

Vinstri vindrósin sýnir algengustu vindáttir á hlýjum og þurrum eftirmiðdögum þegar hiti er um eða yfir 12°C og undir 80% raki. Þá er mikilvægt að mynda skjól í sólríkum rýmum til að gera góðan sólardag enn betri. Vindur blæs þá langoftast úr norðri eða norðvestri.

Hægri vindrósin sýnir vindáttir þegar vindhraði er mikill, þ.e. 12 m/s eða meiri, óháð tíma. Þá þurfa hús og tré að verja fólk á ferli fyrir vindi úr suðaustri en ólíklegt er að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

nokkur vilji sitja úti í slíku veðri.



Mynd 8. Vindrósir sem sýna algengustu vindáttir fyrir hlý og þurr síðdegi (til vinstri) og þegar að vindur er helst til ama (til hægri).

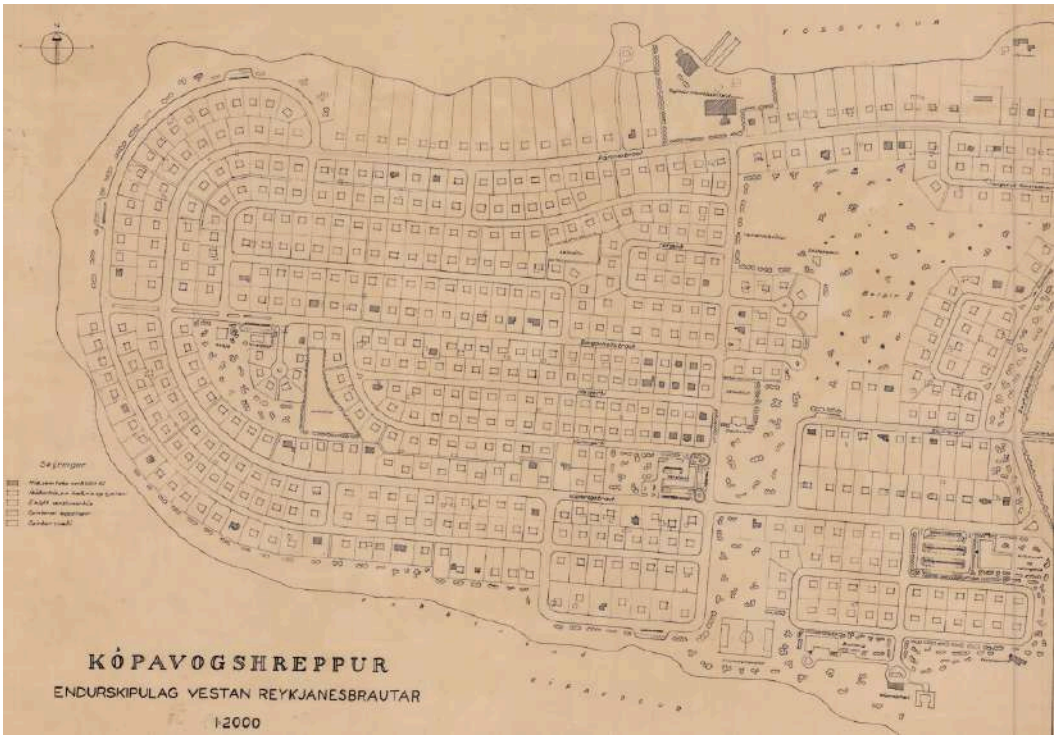
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3 Byggð og innviðir

3.1. Sagan

Í byggðarkönnun sem gerð var fyrir Kársnesið árið 2023 er fjallað um sögu byggðarinnar og núverandi byggð á svæðinu. Byggðakönnunin nær aðeins yfir hluta af skipulagssvæðinu en hún gefur góða mynd af sögunni og eldri byggð á svæðinu.

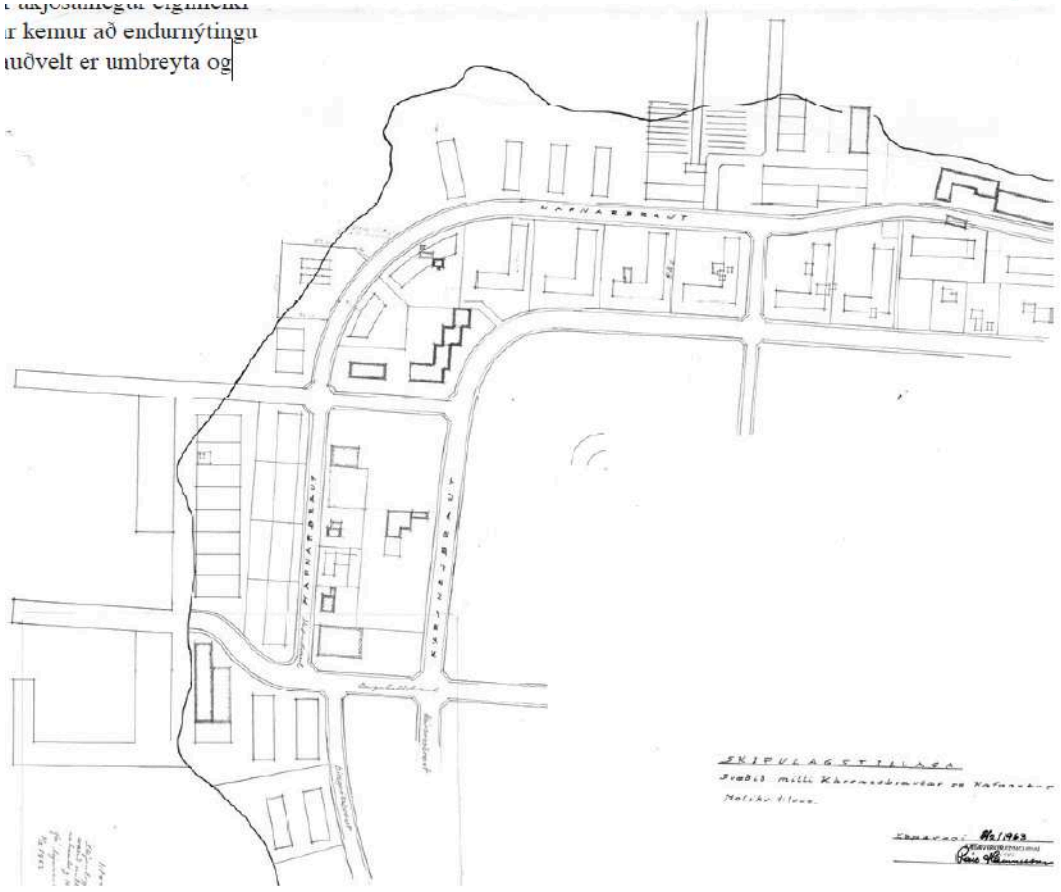
Árið 1949 var fyrsta heildarskipulagið fyrir Kársnes vestan Hafnarfjarðarvegar staðfest. Í skipulaginu er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð og lögð áhersla á græn svæði og tengingar milli þeirra. Gott aðgengi er að suðurströndinni, sem er merkt sem baðströnd. Lóðir við norðurströndina voru langar og mjóar og náðu alla leið að sjó. Þar varð meira um atvinnurekstur með tímanum.



Mynd 9. Yfirlitsuppdráttur skipulagsstjóra ríkisins frá 1949.

Hafnarskilyrði í Kópavogi eru góð frá náttúrunnar hendi, skerin í Skerjafirði brjóta úthafsölduna og aðdýpi er mikið við Kársnes. Hafin var vinna við hafnargerð á vestanverðu Kársnesi árið 1952. Höfnin ýtti mjög undir athafnastarfsemi á Kársnesi. Fyrstu fyrirtækin sem byggðust upp á Kársnesinu risu við Kársnesbraut og voru það fyrst og fremst iðnaðarfyrirtæki sem tengdust uppbyggingu á svæðinu. Þetta voru t.d. Rörsteypan, Blikksmiðjan Vogur og Málning hf. en niðursuðuverksmiðja Ora var einnig eitt af fyrstu fyrirtækjunum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Mynd 10. Skipulagstillaga fyrir staðsetningu iðnaðarhúsa undirrituð af Páli Hannessyni bæjarverkfræðingi árið 1963.

Fyrsta aðalskipulag Kópavogs var samþykkt árið 1970. Þar var svæðið norðan og vestan Kársnesbrautar skilgreint sem iðnaðarsvæði. Á þeim tíma hafði byggðin á Kársnesi að miklu leyti tekið á sig núverandi mynd og árið 1972 náði íbúafjöldi í Kársnesi hámarki eða rúmlega 5.000 íbúar.[3]

Á 9. áratugnum varð fyrst og fremst uppbygging á atvinnuhúsnæði við norðurströndina og gerðar miklar breytingar á höfninni, þ.á.m. lokið við gerð mikils grjótgarðs og flotbryggja fyrir um 40 litla báta tekin í notkun. Hugmyndir um frekari uppbyggingu atvinnustarfsemi og bryggjuhverfis á landfyllingu voru komnar fram í aðalskipulagi í lok 9. áratugarins.[4]

3.2. Einkenni byggðarinnar

Í byggðarkönnuninni er fjallað um byggð við Kársnesbraut með lágreist íbúðarhús að sunnan- og austanverðu og stærra iðnaðar- og þjónustuhúsnæði að norðan- og vestanverðu. Gatan hefur því ákveðna sérstöðu vegna fjölbreytts byggðarmynsturs og sögulegrar víddar með hús allt frá upphafi búsetu á Kársnesi. Atvinnuhúsnæði við

[3] Úrbanistan, Kársnes byggðakönnun, 2023.
[4] Úrbanistan, Kársnes byggðakönnun, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

götuna myndar snertiflöt milli núverandi íbúðarhúsnæðis og blandaðrar byggðar á skipulagssvæðinu og getur gegnt lykilhlutverki í því að flétta saman byggð frá ólíkum tíma, í ólíkum mælikvarða og með ólíkt hlutverk.

Byggðin við Kársnesbraut er skilgreind í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Auk þess er lagt til að iðnaðarhús við Kársnesbraut 106 og Vesturvör 2B, séu skilgreind í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga:

- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr bygginarlistalegu gildi húsa og húsaraða.*[5]



Mynd 11. Tillaga um verndun í gulum flokki: samstæður húsa og heildir og rauðum flokki: einstök hús, húsaraðir og götumyndir.

Í byggðarkönnuninni er bent á athyglisverð hús sem eru einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarlist, sögu eða tíðaranda. Ef ráðgerðar eru breytingar á þessum húsum er lagt til að metið verði hvort tilefni sé til hverfisverndar. Hús við Bakkabraut 12-16 og Vesturvör 12 (Niðursuðuverksmiðja Ora) falla í þann flokk.

[5] Úrbanistan, Kársnes byggðakönnun, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 12. Athyglisverð hús.

Fögur sjávarsýn er víðast hvar frá vestanverðu Kársnesinu og mikilvægt er að huga að aðgengi að og sjónlínum í átt til sjávar. Borgarholtið og Kópavogskirkja eru auk þess mikilvæg kennileiti á svæðinu.[6]



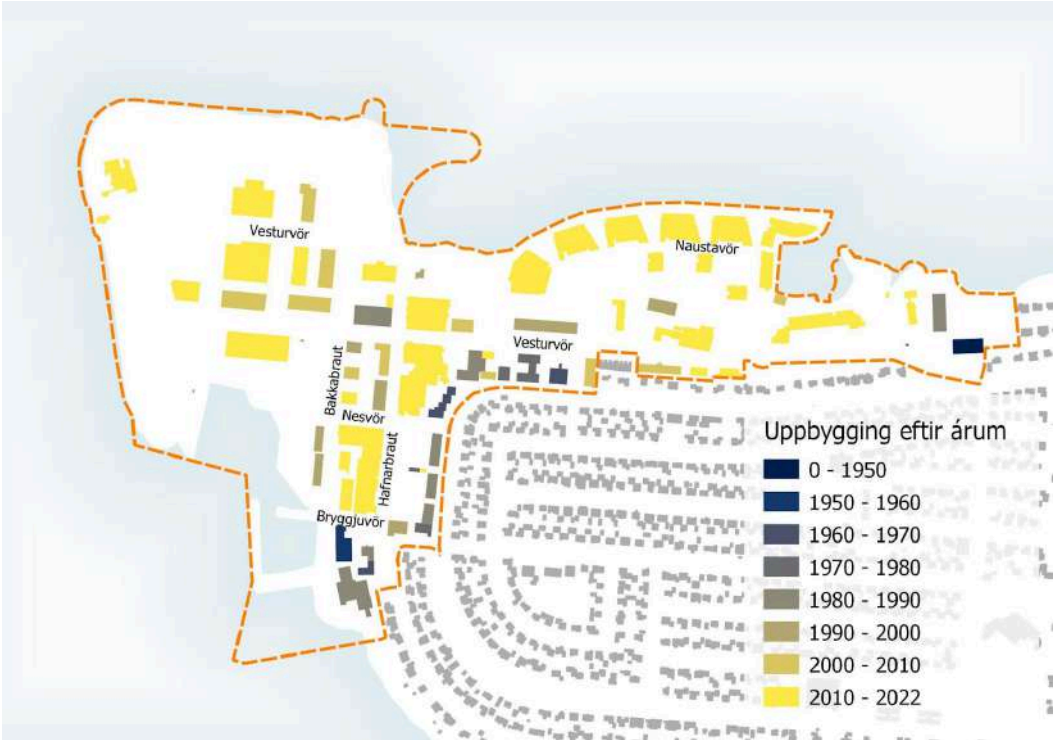
Mynd 13. Náttúrutengingar - gróður, sjónlínur, göngutengingar, strönd.

[6] Úrbanistan, Kársnes byggðakönnun, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3.3. Lýsing á núverandi byggð

Húsnæði á skipulagssvæðinu utan þess svæðis sem byggðakönnunin nær til, bæði íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, er tiltölulega nýlegt (sjá mynd hér fyrir neðan).



Mynd 14. Kort sem sýnir aldur bygginga á skipulagssvæðinu. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs.

Bakkabraut

Raðhús við bakkabraut 5-7 og húsin við Bakkabraut 12, 14 og 16 setja svip á götumyndina. Þetta eru að mestu leyti iðnaðar- og atvinnuhús, fiskverkun er í Bakkabraut 2 og á efri hæðum Bakkabrautar 5 og 7 eru íbúðir. Nýtt íbúðarhús er nú árið 2024 í uppbyggingu við Bakkabraut 9.

Af Bakkabraut liggur Bryggjuvör. Bakhús við Bryggjuvör eru í frekar lélegu ástandi og hefur safnast saman mikið af rusli og gömlum bílum. Þar er í gildi nýtt deiliskipulag frá 2023, sem gerir ráð fyrir að öll hús á svæðinu verði rifin og íbúðarhúsnæði byggt í staðinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 15. Raðhús við Bakkabraut 5-7, atvinnuhúsnæði og íbúðir að hluta.

Hafnarbraut

Við Hafnarbraut hefur átt sér stað mikil uppbygging frá árinu 2016. Ný íbúðarhús standa við Hafnarbraut 9-15 en Hafnarbraut 11 var reist 1988. Hafnarbraut 4-8 er nýtt íbúðarhús og nr. 12 og 14 sömuleiðis. Lóð nr. 10 við Hafnarbraut er auð en þar er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði skv. deiliskipulagi frá 2017.

Enn er gamalt atvinnuhúsnæði við Hafnarbraut 17-27.



Mynd 16. Horft yfir óbyggða lóð við Hafnarbraut 10, sem er umkringd nýlegum íbúðarhúsum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 17. Gamalt iðnaðarhúsnæði t.v. og nýtt íbúðarhúsnæði t.h. við Hafnarbraut. Útsýni í átt að vatnsmýri og fjallasýn í fjarska.

Vesturvör

Við Vesturvör er enn mikið af atvinnuhúsnæði, sérstaklega vestarlega við götuna en austar er einnig þó nokkuð af gömlu iðnaðarhúsnæði, t.d. matvælaverksmiðja Ora, sem er á skilgreindu þróunarsvæði í aðalskipulagi en ekkert deiliskipulag er í gildi á þeim reit. Norðan við Ora-reitin er svokallað Bryggjuhverfi, nýtt íbúðarhverfi á nýlegri landfyllingu. Vestast á svæðinu er Sky lagoon heilsulind, sem dregur að fjölda gesta á degi hverjum. Eftir því sem austar dregur eftir Vesturvör liggja lóðir norðan götunnar neðar í landinu og eru illa aðgengilegar fyrir fótgangandi vegfarendur. Huga þarf að hæðarlegu lóða við framtíðaruppbyggingu til þess að skapa gönguvænt og aðlaðandi göturými.



Mynd 18. Horft yfir niðursuðuverksmiðju Ora í átt að Bryggjuhverfinu frá götunni Vesturvör.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

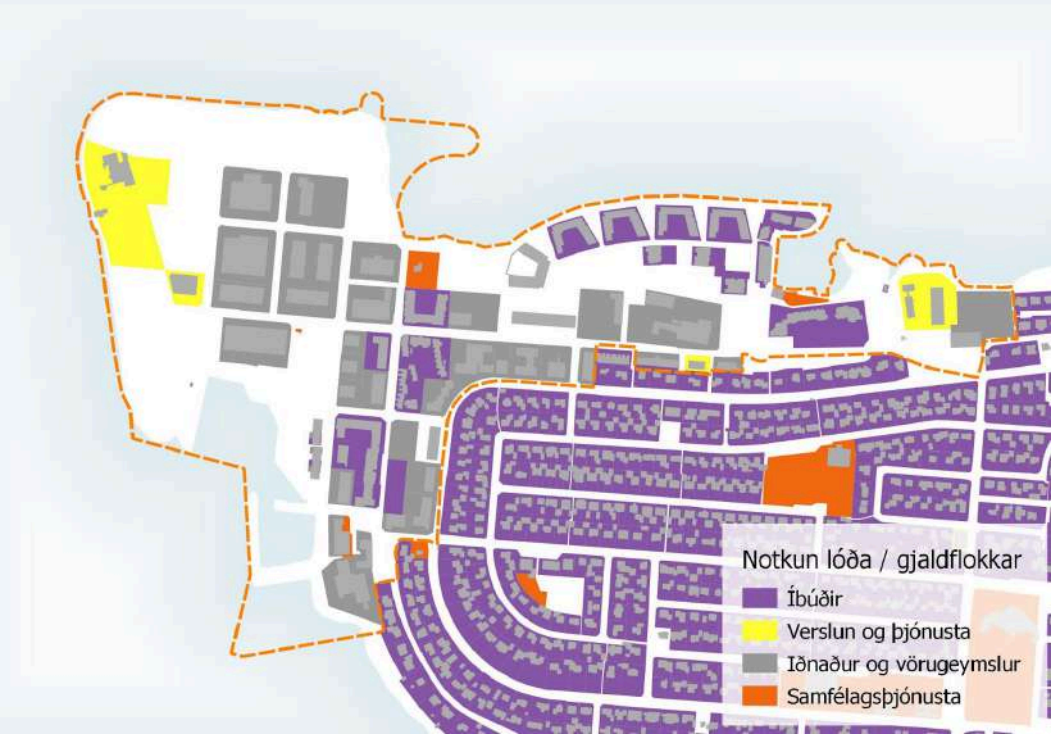
Kársnesbraut

Við Kársnesbraut hefur ekki orðið ný uppbygging. Húsin norðan og vestan megin við Kársnesbraut samanstanda að mestu af iðnaðarhúsum sem flest voru byggð eftir 1970. Við Kársnesbraut 108-114 er atvinnuhúsnæði með aðkomu frá götunni á jarðhæð með stóra verslunarglugga og á bakhlið húsanna er aðkoma að kjallara með stórum iðnaðarhurðum. Kársnesbrautin er mun snyrtilegri en aðrar götur á svæðinu enda í meiri nálægð við íbúðarhús.

Mörg núverandi iðnaðarhúsa á svæðinu eru í lélegu ástandi, sum standa tóm eða eru leigð út sem íbúðir án tilskilinna leyfa. Úrgangur frá iðnaðarstarfsemi hefur safnast upp á einhverjum lóðum, s.s. bílar, gámar og byggingarefni. Ljóst er að með tilkomu Borgarlínu munu opnast ný tækifæri fyrir uppbyggingu á vannýttum lóðum á svæðinu.

3.4. Landnotkun og starfsemi

Í dag er fyrst og fremst athafnastarfsemi á svæðinu en hún hefur verið að víkja fyrir íbúðarhúsnæði og verslun og þjónustu eins og gert er ráð fyrir skv. aðalskipulagi.

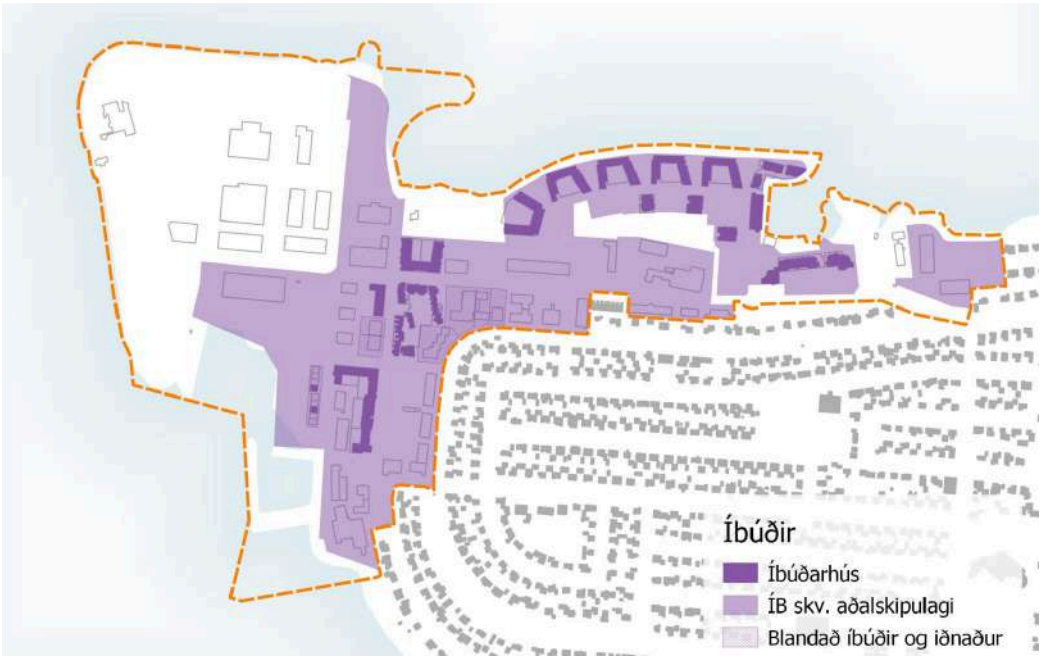


Mynd 19. Notkun/starfsemi á skipulagssvæðinu í dag.

Íbúðir

Íbúðir hafa byggst upp á svæðinu á síðustu árum og þegar eru áform um frekari íbúðauppbyggingu. Enn er mikið af athafnahúsnæði á skilgreindu íbúðarsvæði skv. aðalskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 20. Kort sem sýnir skilgreinda íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi og íbúðir á skipulagssvæðinu skv. gjaldskrá fasteignagjalda. Þar sem íbúðir og atvinnuhúsnæði er í sama húsi, ræður sá flokkur sem er stærri. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs.

Þær íbúðir sem hafa byggst upp í fjölbýlishúsum á síðustu árum eru ólíkar þeim sérbýlishúsum sem fyrir eru á Kársnesinu. Þessar nýju íbúðir hafa laðað að sér eldri íbúa og er meðalaldur milli fertugs og fimmtugs en ekki þrítugs og fertugs eins og á eldri hluta Kársnessins þar sem meira er um barnafjölskyldur. Meiri fjölbreytni í íbúðagerðum gerir íbúum kleift að flytja sig til innan hverfis eftir mismunandi ævistigum.



Mynd 21. Kort sem sýnir meðalaldur íbúa eftir reitum á Kársnesinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 22. Nýtt íbúðarhúsnæði í Bryggjuhverfi í námunda við eldra athafnahúsnæði.

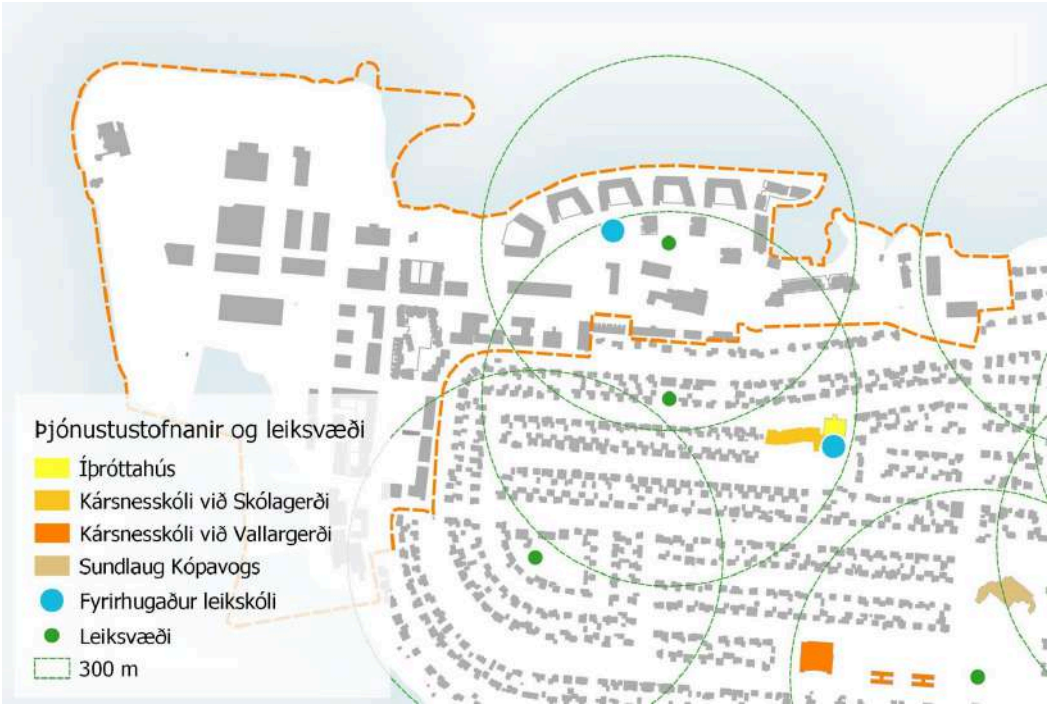
Skólar og aðrar stofnanir

Á nærsvæði þróunarsvæðisins er grunnskóli, fjórir leikskólar og Sundlaug Kópavogs. Auk þess sem stutt er í menningarstofnanir Kópavogs m.a. Gerðarsafn, Salinn, Kópavogskirkju, Tónlistarsafn Íslands, Bókasafn Kópavogs og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Skólinn er staðsettur á tveimur stöðum, við Kópavogsbraut og Skólagerði.Húsið við Skólagerði var rifið árið 2019 vegna myglu en bygging nýs skólahúss erlangt komin. Kennsla fer auk þess fram í færanlegum kennslustofum á Vallagerðisvelli meðan á framkvæmdum stendur. Hin nýja bygging er stærri en sú sem fyrir var ogmun, auk 1.-4. bekkjar, hýsa leikskóla. Með aukinni íbúðabyggð á Kársnesi verðurþörf á nýjum leikskóla fyrir hverfið. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfið ergert ráð fyrir leikskóla. Einnig þarf að tryggja að nægt rými verði fyrir áætlaðannemendafjölda í skólum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



Mynd 23. Nemendafjöldi í Kársnesskóla 2003-2023.



Mynd 24. Þjónustustofnanir og leiksvæði. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs.

Verslun og þjónusta

Lítil nærþjónusta er á svæðinu fyrir íbúa í dag en frá vestanverðu Kársnesi eru rúmir 2 km í matvöruverslanir og aðra verslun og þjónustu í Hamraborg og á Nýbýlavegi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 25. Kort sem sýnir svæði sem er skilgreint fyrir verslun og þjónustu skv. aðalskipulagi og núverandi og fyrirhugaða verslun og þjónustu á skipulagssvæðinu. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs og fasteignaskrá.

Verslun og þjónusta hefur aukist á skipulagssvæðinu á síðustu árum og er ráðgert að auka enn frekar við slíka starfsemi sbr. breytingu á landnotkun í aðalskipulagi. Gera má ráð fyrir að fjölgun íbúa á vestanverðu Kársnesi geti rennt stoðum undir frekari verslun og þjónustu á svæðinu, s.s. veitingastaði og matvöruverslun.



Mynd 26. Nærþjónusta á jarðhæð nýlegs íbúðarhúsnæðis á skipulagssvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athafnastarfsemi

Mest af húsnæði á þróunarsvæðinu er atvinnuhúsnæði fyrir athafnastarfsemi en hún er víkjandi skv. aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð, aðallega íbúðarbyggð en einnig verslun-og þjónustu ásamt athafnastarfsemi.



Mynd 27. Athafnasvæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur skv. gjaldflokkum fasteignagjalda. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs og fasteignaskrá.

3.5. Stígar og almenningsrými

Þó nokkuð af opnum svæðum eru skilgreind á þróunarsvæðinu í aðalskipulagi en þetta eru yfirleitt vannýtt svæði, sem þarf að skipuleggja og hanna. Helsta almenningsrýmið er stígur meðfram ströndinni að norðan og sunnanverðu sem stoppar við Bakkabraut. Mikilvægt er að veita almenningi aðgengi að sjónum alla leið meðfram strandlengjunni og tengja saman almenningsrými á svæðinu. Eitt helsta almenningsrýmið verður við höfnina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 28. Stígar og opin svæði á vestanverðu Kársnesi. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs.



Mynd 29. Flotbryggja við hús Siglingafélagsins Ýmis við Naustavör.

3.6. Samgöngur

Götur

Þróunarsvæðið er í dag mjög bílmiðað en gert er ráð fyrir að með þéttingu byggðar og samgöngumiðuðu skipulagi, sem leggur áherslu á vistvæna samgöngumáta, muni draga hlutfallslega úr bílaumferð. Einnig er mikilvægt að tryggja umferðaröryggi eins og mögulegt er, ekki síst með auknum fjölda gangandi og hjólandi vegfarenda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hámarkshraði á götum í Kópavogi hefur verið lækkaður í mörgum götum og tekur mið af umhverfi og virkni gatna með það að markmiði að draga úr líkum á slysum.

Húsagötur 30 km/klst: Veita aðgang að húsum og starfsemi við viðkomandi götu.

Safngötur 40 km/klst: Eru helstu umferðargötur innan hvers hverfis og tengja húsagötur við tengi- og stofnbrautir.

Tengibrautir 40 km/klst: Tengja einstaka bæjarhluta við stofnbrautakerfið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis og eru helstu umferðargötur í hverjum bæjarhluta.

Stofnbrautir 50 km/klst: Eru aðalumferðarbrautir í þéttbýli og tengjast stofnvegakerfi utan þéttbýlis.

Flestar götur á svæðinu eru skilgreindar sem húsagötur fyrir utan Vesturvör, sem er skilgreind sem tengibraut.

Almenningssamgöngur

Strætóleiðir nr. 35 og 36 fara um Kársnesið eftir Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Með fyrirhugaðir brú yfir Fossvog fyrir Borgarlínu, gangandi og hjólandi, má gera ráð fyrir aukningu í notkun vistvænna ferðamáta á svæðinu. Mikil tækifæri eru til að draga úr bílaumferð þar sem að stutt verður í háskólana og atvinnusvæði í Reykjavík.

3.7. Takmarkanir við flugvöllinn

Hindrunarfletir Reykjavíkurflugvallar eru svæði með hæðartakmörkunum á mannvirkjum í nágrenni flugvallarins. Skipulagssvæðið er að langmestu leyti innan hindrunarflata og þarf að taka tillit til hæðartakmarkana við hönnun mannvirkja á svæðinu (sjá mynd hér fyrir neðan).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026



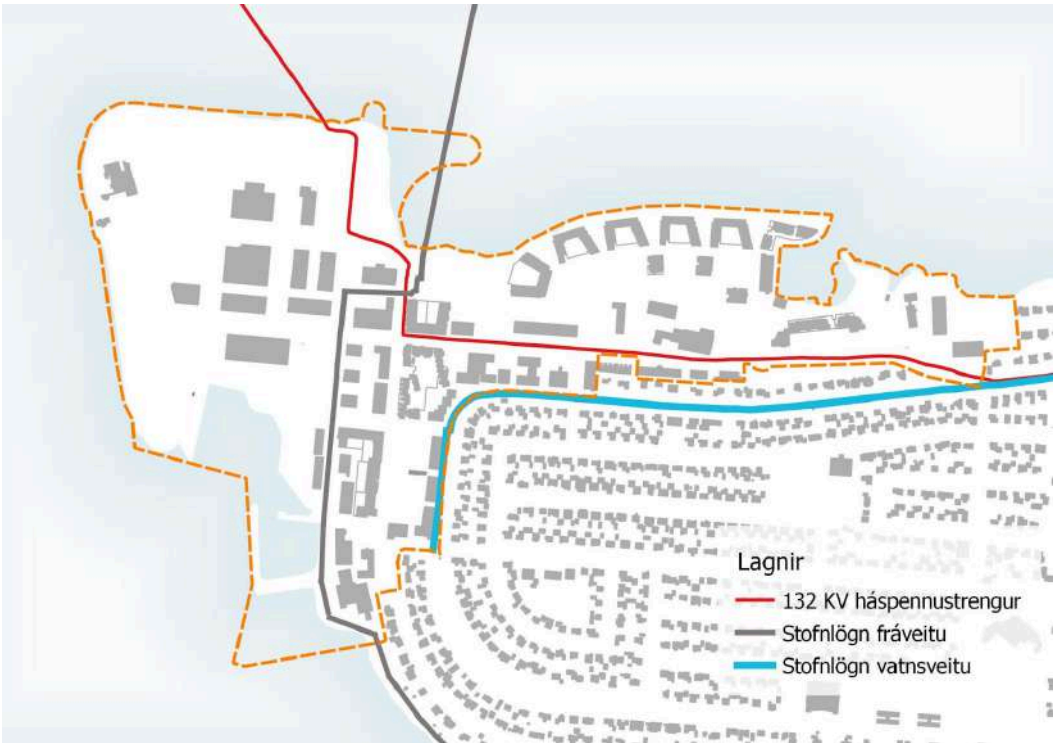
Mynd 30. Hindrunarfletir Reykjavíkurflugvallar samkvæmt staðfestum skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

3.8. Veitur

Fráveita

Skólplögn liggur frá Kópavogsdal um Kársnes og í dælustöð við Hafnarbraut á skipulagssvæðinu. Þaðan fer hún undir Fossvoginn í Skerjafjarðarveitu í Reykjavík.



Mynd 31. Stofnveitur hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu, 2019. Heimild: Landupplýsingakerfi Kópavogs

Í Kópavogi hefur markvisst verið unnið að því að regnvatni verði veitt í settjarnir til þess að sía mengun úr vatni sem runnið hefur eftir götum bæjarins áður en því er veitt út í sjó. Kársnesið er eina hverfið í Kópavogi þar sem regnvatn fer enn óhreinsað beint út í sjó. Því er mikilvægt að skoða mögulega hreinsun ofanvatns t.d. með svokölluðum blágrænum ofanvatnslausnum þar sem regnvatni er veitt um græna geira á yfirborði í stað þess að leiða það beint í regnvatnslagnir undir yfirborði.

Rafveita

Háspennustrengur liggur eftir Vesturvör og þaðan út í Skerjafjörð. Í deiliskipulagi Fossvogsbrúar er kvöð um 4 metra varúðarsvæði beggja vegna háspennustrengjarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

4.1. Landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs



Mynd 32. Hluti af þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags sem nær yfir þróunarsvæði ÞR-1 (láréttar línur).

Á svæðinu eru skilgreindir eftirfarandi landnotkunarflokkar:

- ÍB-1, Íbúðarbyggð/ þróunarsvæði
- H-1, Hafnarsvæði
- VÞ-21, Verslun og þjónusta
- AT-1, Athafnasvæði Kársnes / vesturhluti og svæði að Fossvogi
- ÞR-1, Þróunarsvæði

Í aðalskipulaginu segir að gert sé ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsemi. Þétting byggðar verði ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með blandaðri landnotkun og gömlu húsnæði í bland við nýtt sé ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Mikilvægt sé að taka tillit til veðurfars við skipulag og hönnun vistvænnar byggðar, skerma fyrir sterkum vindáttum og tryggja sólrík útisvæði.

Eftirfarandi markmið eru sett fyrir byggð á þróunarsvæðinu:

- Byggðin verður alla jafna 2-4 hæðir. Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.
- Á Landsréttarreit er gert ráð fyrir 2-3 hæða byggð. Ef um er að 4 hæða hús

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

skal efsta hæðin vera inndregin.
- Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.
- Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags.
- Taka skal mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum.
- Huga þarf sérstaklega að aukinni hljóðvist á þróunarsvæði Kársnes vegna flugumferðar því byggðin er í nálægð við Reykjavíkurflugvöll.
- Gert er ráð fyrir að hlutfall íbúðarhúsnæðis á öllu þróunarsvæðinu verði um 60% á móti 40% hlut atvinnuhúsnæðis.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall þjónustustarfsemi muni aukast og hlutfall athafnastarfsemi minnka.
- Höfnin verði útivistarhöfn (geðprýðishöfn), fiskihöfn og höfn fyrir ferðatengda þjónustu. Við vesturhluta hafnarinnar gæti komið safn/stofnun/menningarstarfsemi og/eða önnur verslunar- eða þjónustustarfsemi.
- Þróunarsvæði er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir þéttum og blönduðum byggðakjörnum nálægt öflugum almenningssamgönguásum.

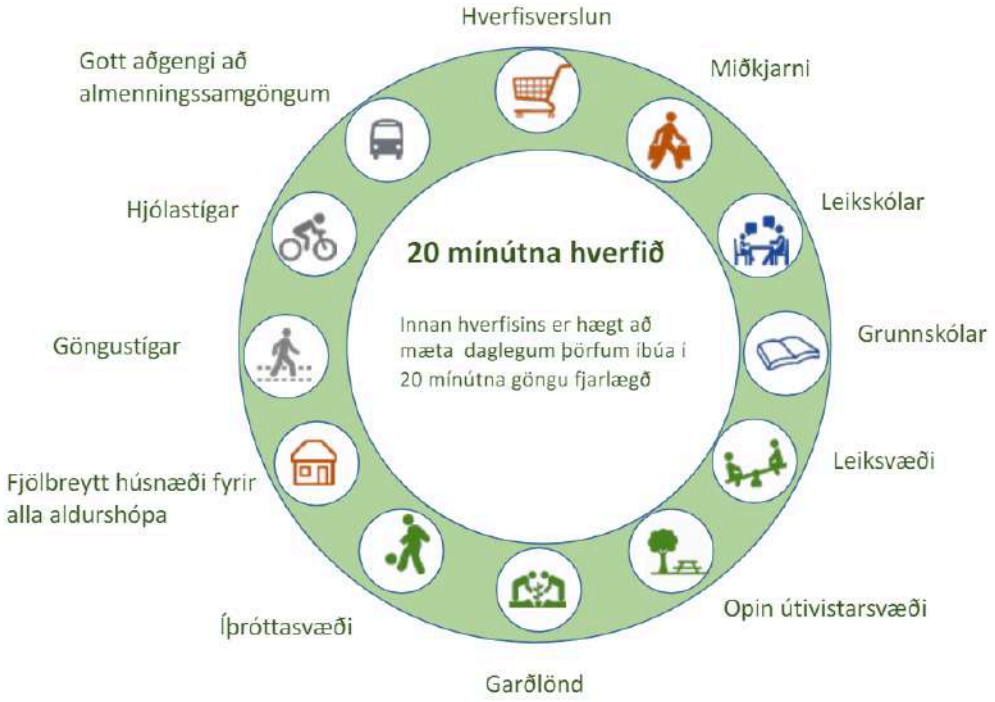


Mynd 33. Horft yfir Landsréttarreit frá Vesturvör.

4.2. Rammahluti aðalskipulags fyrir Kársnes

Í rammahluta aðalskipulags fyrir Kársnes er stefnt að því að þróun á Kársnesi verði í takt við skipulag 20 mínútna hverfisins þar sem hægt er að mæta daglegum þörfum íbúa í innan við 20 mínútna göngufjarlægð frá heimili.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 34. Innan 20 mínútna hverfisins er gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Nærþjónusta dreifist þannig að íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskóla, grunnskóla, íþrótta- og tómstundastarfsemi og matvöruverslun í göngufjarlægð.

Í rammahlutanum eru auk þess sett fram eftirfarandi markmið fyrir Kársnesið:

- Samfélag sem einkennist af gæðum byggðar
- Góðar tengingar við útivistarsvæði
- Íbúar hafi greiðan aðgang að þjónustu í bænum
- Dregið sé úr neikvæðum áhrifum umferðar
- Áhersla á að styrkja vistvæna samgöngumáta

Borgarholtsbraut/Bakkabraut eru skilgreindar sem **bæjargötur** á Kársnesi en þar er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Bæjargötur skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta.

Hverfiskjarnar eru skilgreindir á horni Kópavogsbrautar og Borgarholtsbrautar og við fyrirhugaða Borgarlínustöð við Bakkabraut. Í hverfiskjörnum er lögð áhersla á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur. Verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi verði á jarðhæðum og ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum verði breytt í íbúðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 35. Horft frá Vesturvör 2c í átt að Bryggjuhverfi og Skerjafirðinum.

4.3. Fjöldi íbúða

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir um **1.390** nýjum íbúðum á öllu Kársnesinu frá 2019 til 2040. Áætluð fjölgun nær yfir óbyggðar íbúðir í samþykktum deiliskipulagsáætlunum sem voru um 740 síðla árs 2019 og áætlaða fjölgun frá árinu 2019 sem nemur um 650 íbúðum.

í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að 75% íbúða verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030:

- Um **1.210** á þróunarsvæði ÞR-1 til 2040, þar af um eða yfir **900** fyrir 2030.
- Rúmar **140** í bryggjuhverfinu, þar sem uppbyggingu er að ljúka.
- Auk þess er gert ráð fyrir breytingum og aukningu íbúða utan þróunarsvæðisins svipað og verið hefur.

Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð.

Gert er ráð fyrir að börnum á leik-og grunnskólaaldri geti fjölgað á skipulagstímabilinu í takt við aukinn íbúafjölda. Hins vegar má ætla að hlutfall barna verði lægra með hliðsjón af almennri þróun um breytta aldursdreifingu íbúa vegna hækkandi lífaldurs og lækkandi fæðingartíðni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 36. Flugvél flýgur yfir nýlegar íbúðarbyggingar á vestanverðu Kársnesi.

4.4. Þétting byggðar

Í aðalskipulaginu kemur fram að byggingarland Kópavogs er takmarkað og nauðsynlegt að nýta það með hagkvæmum hætti. Þétting byggðar á þróunarsvæðum leiðir til betri nýtingar á innviðum s.s. samgöngukerfum bæjarins. Ef allar íbúðir sem áætlaðar eru skv. aðalskipulagi verða byggðar mun þéttleiki íbúða á hektara hækka í öllum hverfum bæjarins. Á Kársnesi er gert ráð fyrir að íbúðaþéttleiki aukist úr 11,3 í 18,5 íbúðir/hektara frá 2019-2040.

Í aðalskipulaginu eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerð og svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðuðum svæðum við Borgarlínu í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

4.5. Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis í Kópavogi um tæpa 260.000 m2 á skipulagstímabilinu 2019-2040 þar af um 60.000 m^2 á Kársnesinu, fyrst og fremst verslunar- og skrifstofuhúsnæði (40.000 m^2).

4.6. Samgöngur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er stefnt að því að bjóða upp á fjölbreytta, vistvæna og örugga ferðamáta og að fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli. Vestanvert Kársnesið er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir þéttum og blönduðum byggðakjörnum nálægt öflugum almenningssamgönguásum. Áhersla er lögð á gönguvæna byggð með blandaða landnotkun og umhverfi sem tekur tillit til mannlegs mælikvarða og býður upp á raunhæft val milli ólíkra ferðamáta. Brú yfir Fossvog fyrir Borgarlínu, gangandi og hjólandi umferð er lykilþáttur í að gera

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

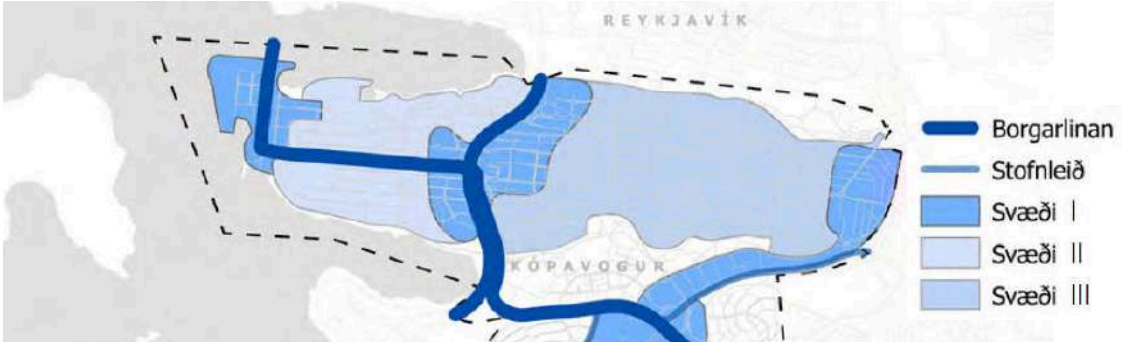
Kársnesið aðgengilegt fyrir aðra ferðamáta en einkabílinn. Mikilvægt er að skapa góðar göngu og hjólatengingar við og í gegnum skipulagssvæðið.



Mynd 37. Raðhús við Bakkabraut 5-7.

4.7. Bílastæði

í aðalskipulagi Kópavogs eru sett fram bílastæðaviðmið fyrir samgöngumiðuð þróunarsvæði og fellur vestanvert Kársnesið undir svæði I þar sem að gert er ráð fyrir hámark einu bílastæði á íbúð og einu stæði á hverja 75-100 m^2 atvinnuhúsnæðis að jafnaði.



Mynd 38. Skilgreining svæða þar sem bíla-og hjólastæðaviðmið gilda. Sjá töflu 2-13 í aðalskipulaginu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

5 Tengsl við aðrar áætlanir

5.1. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er lögð áhersla á sjálfbært skipulag þéttbýlis:

> *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.*

Sveitarfélög ættu að stefna að þéttri og blandaðri byggð íbúða, atvinnuhúsnæðis og verslunar- og þjónustu við íbúa til þess að stuðla að sjálfbærni, styttri vegalengdum og auknum lífsgæðum. Bjóða ætti upp á fjölbreytta húsnæðiskosti, mismunandi húsagerðir og stærðir sem stuðlar að félagslegri fjölbreytni og framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

5.2. Höfuðborgarsvæðið 2040

í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, er lögð áhersla á sjálfbæran og hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins. Uppbygging blandaðrar byggðar með áherslu á vönduð almenningsrými og tengingar fyrir vistvæna ferðamáta styður við eftirfarandi markmið svæðisskipulagsins:

1.1 *Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka.*

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

2.1 *Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta.*

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

4.1 *Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra, félagslegra samskipta.*

5.1 *Borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Byggð og umhverfi verður mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru.*

5.2 *Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

5.3. Borgarlína

Hryggjarstykkið í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er Borgarlínan, hágæða almenningssamgöngur í sérrými sem munu tengja helstu kjarna svæðisins saman. Gert er ráð fyrir að einn leggur fyrirhugaðrar Borgarlínu (rauð lína á mynd hér fyrir neðan) muni liggja frá miðbæ Reykjavíkur um brú yfir Fossvog og þaðan eftir endilöngu Kársnesinu og enda uppi í Vatnsenda í Kópavogi. Gert er ráð fyrir stoppistöð á skipulagssvæðinu við Bakkabraut.



Mynd 39. Leiðanet Borgarlínu. Rauð lína liggur frá Miðbæ Reykjavíkur um brú yfir í Kársnes.

Brú yfir Fossvog

Kópavogsbær og Reykjavíkurborg unnu sameiginlegt deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog fyrir gangandi, hjólandi og umferð almenningsvagna. Brúin mun ná frá flugbrautarenda Reykjavíkurflugvallar yfir á norðurhluta Kársness og þannig stytta verulega ferðaleið frá Kársnesi til Miðborgar Reykjavíkur. Brúnni er ætlað að styðja við vistvæna samgöngukosti á svæðinu en hún mun tengjast við göngu- og hjólastíga með áningarstöðum sín hvoru megin.

Skjal sótt af '000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 40. Vinningstillaga Eflu og BEAM Architects að brú yfir Fossvog.

5.4. Samkeppni um skipulag á Kársnesi árið 2015

Árið 2015 var haldin alþjóðleg hugmyndasamkeppni um þróun Kársnessins. Vinningstillagan nefndist Spot on Kársnes og í henni birtust framsýnar hugmyndir t.a.m. um tengingu um nýja eyju við Álftanes og sundlaug á brú yfir í Fossvog. Þar koma einnig fram áhugaverðar tillögur að útfærslu á hafnarsvæðinu.



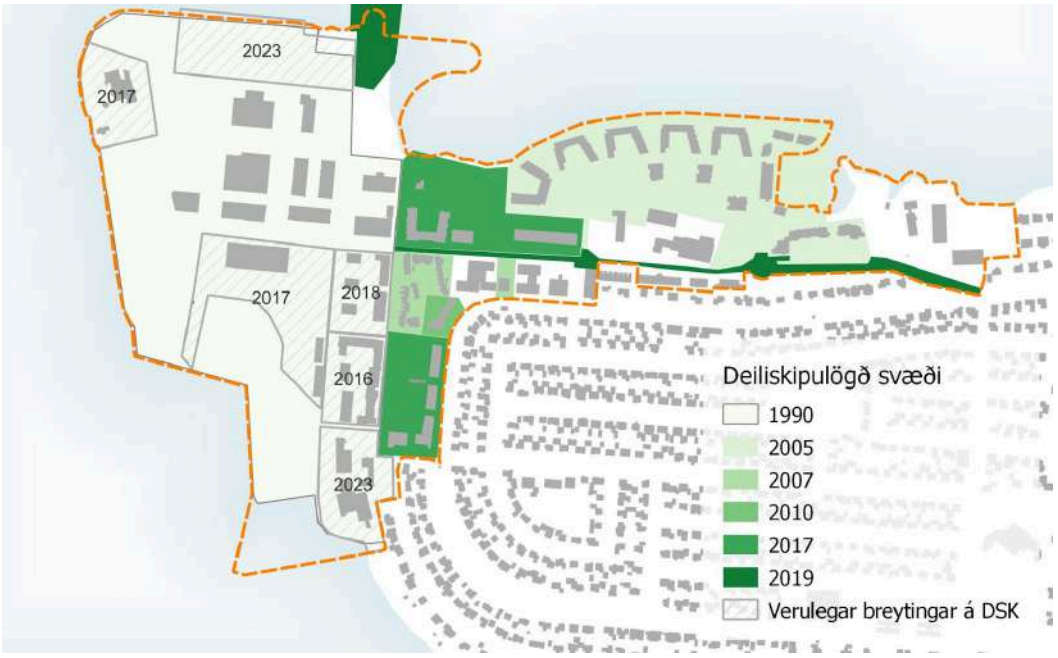
Mynd 41. Tillaga að útfærslu á svæðinu í kringum Kársneshöfn úr vinningstillögunni Spot on Kársnes.

5.5. Núgildandi deiliskipulagsáætlanir

Mestallt þróunarsvæðið hefur þegar verið deiliskipulagt fyrir utan Landsréttarreitinn, Ora-reitinn við Vesturvör 12-14 og nokkrar athafnalóðir milli Kársnesbrautar og Vesturvarar. Flestar deiliskipulagstillögurnar eru frá árinu 2005 og síðar, fyrir utan deiliskipulag Kársneshafnar, sem er frá árinu 1990. Nýlega hafa verið gerðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

breytingar á því, fyrst og fremst til að koma fyrir nýrri íbúðarbyggð á svæðinu. Samhengi milli rammahluta aðalskipulags og fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlana verður skoðað í skipulagsvinnunni.



Mynd 42. Kort sem sýnir ártal gildandi deiliskipulags og helstu verulegar breytingar á deiliskipulagi Kársneshafnar sem gerðar hafa verið frá árinu 2016. Heimild: skipulagsvefsjá.

Reitaskipting

Kortið hér fyrir neðan sýnir skiptingu skipulagssvæðisins í reiti nr. 1-13, sem voru afmarkaðir í skipulagslýsingu frá árinu 2016. Númerin hafa verið notuð fyrir þessa reiti síðan þá og geta þeir orðið grunnur að áfangaskiptingu svæðisins. Fleiri reitir fyrir svæði sem bætist við verða skilgreindir í skipulagsvinnunni.



Mynd 43. Reitaskipting á vesturhluta Kársness.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

6 Umhverfismat

Við umhverfismat áætlunarinnar verða skoðaðir þeir valkostir sem kunna að koma fram við mótun rammahlutans, t.d. um innra fyrirkomulag byggðarinnar en að lágmarki sett fram mat á áhrifum endanlegrar tillögu og núllkosts, þ.e. að halda óbreyttu ástandi.

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landsskipulagsstefnu, svæðisskipulags og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfelli.

Umhverfisþættir sem teknir verða til skoðunar eru einkum þessir:

- Nýting landrýmis og innviða
- Yfirborð og gróður
- Lýðheilsa
- Loftslag
- Hljóðvist

Gera má ráð fyrir nánari útfærslu þessara þátta við mótun tillögunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

7 Kynningar, samráð og helstu tímasetningar

Lýsing þessi verður kynnt almenningi, öðrum hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum m.a á opnum íbúafundi. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing þessi verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og á heimasíðu Kópavogsbæjar. Óskað er eftir ábendingum í skipulagsgátt eða í tölvupósti á bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar.

Umsagnaraðilar eru:

- ISAVIA
- Reykjavíkurborg
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Vegagerðin og þá sérstaklega siglingasvið Vegagerðarinnar
- Samgöngustofa
- Strætó bs.
- Landsnet
- Veitur
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Minjastofnun Íslands
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- ofl.

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnesið en þeim verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar kemur fram í auglýsingum.

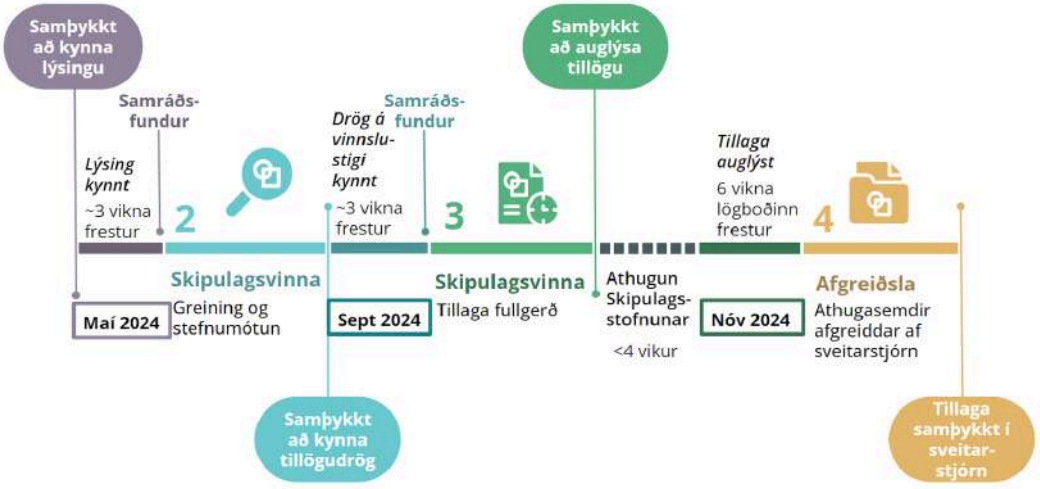
Einnig verður haldinn íbúafundur til að kynna rammahluta aðalskipulags á vinnslustigi haustið 2024. Eftir kynningu á vinnslustigi verður tillaga að nýjum rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes fullunnin og lögð fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar.

Tillagan verður auglýst skv. skipulagslögum, í bæjarmiðlum, í Lögbirtingarblaðinu, á vefmiðlum bæjarmiðla í Kópavogsbæ og á vef Kópavogsbæjar. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í bæjarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

til yfirferðar og staðfestingar. Staðfestur rammahluti aðalskipulags mun að lokum taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.



Mynd 44. Gróf tímalína sem sýnir skipulagsferlið frá samþykkt lýsingar í kynningu til samþykktar endanlegrar tillögu í bæjarstjórn Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

8 Heimildaskrá

Fornleifafræðistofan. (2020). *Fornleifaskrá Kópavogs endurskoðuð*. https://www.kopavogur.is/static/extras/files/20200512-0518_fornleifaskra-kopavogs_lok-compressed-1420.pdf

Isavia. *Skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar*. https://www.isavia.is/reykjavikurflugvollur/um-reykjavikurflugvoll/skipulagsreglur

Kópavogsbær. (2022). *Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040*. https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/adalskipulag

Kópavogsbær. (2024, 26. mars). *Breytingar á hámarkshraða.* https://www.kopavogur.is/is/frettir-tilkynningar/breytingar-a-hamarkshrada

Kópavogsbær. (2016, 14. október). *Kársnes þróunarsvæði, deiliskipulagslýsing*. https://www.kopavogur.is/static/files/Skipulag/Karsnes/karsnes-throunarsvaedi_deiliskipulagslysing.pdf

Kópavogsbær. (2023). *Lykiltölur í skóla- og frístundastarfi 2022-2023*. https://www.kopavogur.is/static/files/Menntasvid/Grunnskoli/lykiltolur-i-skola-og-fristundastarfi-2022-2023.pdf

Reykjavíkurborg. (2022). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/AR2040_utgafa_screen_0.pdf

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH. (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. https://www.ssh.is/static/files/hofudborgarsvaedid_2040/hb2040-2015-07-01-web_undirritad.pdf

Skipulagsstofnun. (2016). *Landsskipulagsstefna 2015-2026*. https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerd.pdf

Umhverfisstofnun. *Skerjafjörður, Kópavogi.* http://co2.ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/fridlyst-svaedi/sudvesturland/skerjafjordur-kopavogi/

Úrbanistan. (2023). Kársnes byggðakönnun. Kópavogsbær. https://online.fliphtml5.com/rhelq/dyhc/index.html#p=1

VSÓ ráðgjöf. (2016). *Hækkuð sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu Áhrif og aðgerðir.* Skipulagsstofnun. https://www.vso.is/wp-content/uploads/2016/12/16-05-17-Haekkud-sjavarstada.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026