Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Svæði 13 á þróunarsvæði á Kársnesi (ÞR-1)

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Umsögn skipulagsdeildar
1/2

Forsendur
Ferill máls
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl

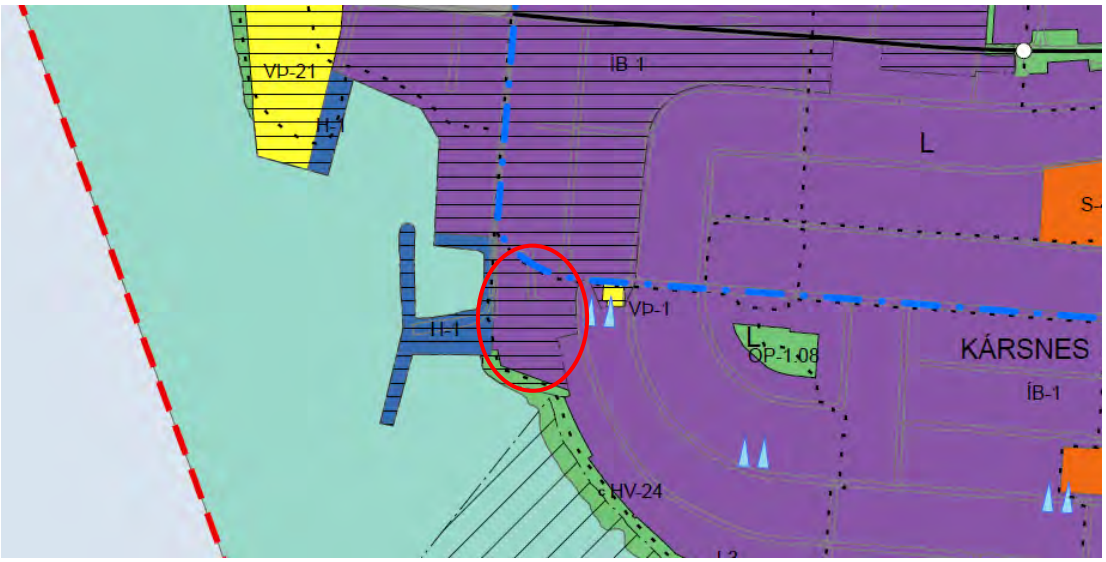
15. desember 2022
Málsnúmer í ONEsystem: 2009744
1/2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1. Forsendur breytinga

1.1. Aðalskipulag

Svæðið er staðsett á íbúðarsvæði ÍB-1 samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Það er einnig innan þróunarsvæðis Kársnes ÞR-1



Skýringarmynd. Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppdráttur.

<u>Eftirfarandi lýsingar úr töflu 2.9 í greinagerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi (í kafla 2.1.2):</u>
Nokkuð fastmótuð byggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Alla jafna lágreist byggð 1-3 hæðir. Nýrri uppbyggingarsvæði eru deiliskipulögð, alla jafna á þróunarsvæði. Sjá kafla 2.2 um þróunarsvæði.
Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að allt að 80% þeirra íbúða (um 1.100) verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu.
Hluti íbúðarsvæðis er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða um Kársnes er í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um Kársnes og kafla 2.2. um þróunarsvæði.
Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.
Stærð heildarsvæðis um 124 ha.

<u>Eftirfarandi lýsing er úrdráttur úr töflu 2-14 í greinagerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Yfirlit yfir þróunarsvæði í Kópavogi (í kafla 2.2.4):</u>
Með vísan í samþykkta skipulagslýsingu (verkefnislýsingu) er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsemi. Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með endurnýtingu á núverandi húsnæði eða nýbyggingum í stað eldri bygginga og með því að blanda saman atvinnufyrirtækjum, íbúðarbyggð, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Mikilvægt er að taka tillit til veðurfars við skipulag og hönnun vistvænnar byggðar, skerma fyrir sterkum vindáttum og tryggja sólrík útisvæði.
Fyrir liggur skipulagslýsing (verkefnislýsing) fyrir stóran hluta þróunarsvæðis á Kársnesi, frá október 2016. Nokkra reiti/svæði er nú þegar búið að deiliskipuleggja. Uppfæra /endurskoða þarf skipulagslýsingu með hliðsjón af stækkun þróunarsvæðis og nýjum bíla- og hjólastæðaviðmiðum.
Þróunarsvæði á Kársnesi er einnig skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði (svæði I og svæði II), sjá kafla 2.2.2 og 2.2.3.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Gert er ráð fyrir möguleika á nýjum viðlegukanti til suðurs í suðurhluta hafnarinnar en það svæði þarf að skilgreina nánar í deiliskipulagi og umhverfisskýrslu. Þar má gera ráð fyrir byggingum á/við hafnarkantinn. Hugmyndir hafa verið settar fram um möguleika á „8 íbúðum í húsbátum“ í nýrri smábátahöfn (H-1).
Bent er á að ef viðlegukantur er gerður úr opinni landfyllingu þarf að sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar til varps í hafið í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004.

Á þróunarsvæðinu er gert er ráð fyrir íbúðum, atvinnustarfsemi, athafnastarfsemi, verslunar- og þjónustustarfsemi o.fl. Vestast við höfnina (VÞ-21) og (eins og fram kemur ofar) hefur hluta athafnasvæðis AT-1 einnig verið breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Miða skal við að á þróunarsvæði ÞR-1 verði áfram atvinnustarfsemi og að ný blöndun landnotkunar opni fyrir möguleika á fjölbreyttari atvinnustarfsemi, ferðatengdri þjónustu og íbúðum.
Hæðir bygginga, gæði

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 skal efsta hæðin vera inndregin.
Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.
Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.
Viðmið /ákvæði um bíla- og hjólastæði, hindranasvæði og hljóðvist vegna flugumferðar, hljóðvist framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:
Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.

Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll gilda á svæðinu en þar er m.a. kveðið á um að leita skuli umsagnar Isavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.

Huga þarf sérstaklega að aukinni hljóðvist á þróunarsvæði Kársnes vegna flugumferðar því byggðin er í nálægð við Reykjavíkurflugvöll.

Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum (reitum á þróunarsvæðum) í mótaðri byggð er lögð áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6. mgr. 37. gr. deiliskipulag, skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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 samanber áðurnefndar breytingar á landnotkun.

Þrjú svæði eru skilgreind sem liggja nálægt skipulagsmörkum tillögu að breyttu deiliskipulagi. Hafnarsvæði H-1, Friðlýst svæði FS-2 og opið svæði OP-1.13.

<u>Eftirfarandi lýsing af hafnarsvæði H-1 úr töflu 5-2. Yfirlit yfir hafnarsvæði í Kópavogi (í kafla 5.1.8):</u>
Smábátahöfn (geðprýðishöfn) og fiskihöfn. Stærð svæðis er um 4 ha.
Núverandi hafnarmannvirki verða áfram til staðar. Með uppbyggingu blandaðrar byggðar er stefnt að því að byggja íbúðarsvæði (blandaða byggð samanber ÞR-1) við höfnina og glæða svæðið þannig meira lífi. Uppbygging er þegar hafin á þróunarsvæði á Kársnesi. Möguleiki er á ferðatengdri þjónustu frá höfninni.
Mikilvægt er að huga vel að göngu- og hjólatengingum sem og bílaumferð, bílastæðum og aðgerðum til að draga úr umferðarhraða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Gert er ráð fyrir nýjum viðlegukanti til suðurs í suðurhluta hafnarinnar. Gera má ráð byggingum á/við höfnina. Vinna þarf deiliskipulag af svæðinu og meta umhverfisáhrif. Hugmyndir hafa verið settar fram um möguleika á „8 íbúðum í húsbátum“ í nýrri smábátahöfn.
Bent er á að ef viðlegukantur er gerður úr opinni landfyllingu þarf að sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar til varps í hafið í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.
Kópavogshöfn verði Bláfánahöfn, þ.e. umhverfisvottuð.
Á þróunarsvæðinu ÞR-1 er, m.a. gert er ráð fyrir íbúðum og atvinnustarfsemi svo sem verslun og þjónustu o.fl. Einnig er gert ráð fyrir möguleika á safni, stofnun/menningarstarfsemi síðar við hlið hafnarinnar (vestan megin). Sjá einnig umfjöllun í kafla 2.2 um þróunarsvæði.

Eftirfarandi lýsing af friðlýstu svæði FS-2 úr töflu 4-4. Yfirlit yfir friðlýst svæði í Kópavogi (í kafla 4.1.6):

Hluti Fossvogs og Kópavogs. Friðlýst sem búsvæðavernd 2012. Hið friðlýsta svæði skiptist í tvo hluta, annars vegar eru 39 hektarar í Kópavogi og hinsvegar 24 ha. í Fossvogi. Stærð búsvæðis er 62,6 ha.

Markmiðið með friðlýsingu Skerjafjarðar er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, einkum og sér í lagi með tilliti til fugla. Jafnframt er það markmið að vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins sem felst í líffræðilegri fjölbreytni og samrýmist verndun búsvæða fugla.

Eftirfarandi lýsing af svæðinu úr töflu 4-3. Yfirlit yfir opin svæði í Kópavogi (í kafla 4.1.5):

Svæðið er strönd sem liggur frá svæði OP-1.14, neðan Sunnubrautar og Þinghólsbrautar og vestur að hafnarsvæði við Bakkabraut.

1.2. Skipulagslýsing 2016

Deiliskipulagslýsing fyrir þróunarsvæði Kársnes dags. 14. október 2016.

Eftirfarandi er úr skipulagslýsingu fyrir þróunarsvæði Kárnses
Áfangaskipting – bls 24-27

Skematísk skýringarmynd sem sýnir svæðaskiptingu á þróunarsvæði og svæði 1-4 sem er fyrir utan þróunarsvæðið. Þróunarsvæðið er afmarkað með blárri línu en svæðin með rauðri strikalínu.

Áfangaskipting mun taka mið af svæðaskiptingu, svæði 1-13 eins og fram kemur í mynd 25. Svæði 1-4 eru kynnt hér í áfangaskiptingu en eiga ekki við skipulagslýsinguna sjálfa, er þetta gert til að sjá heildarmyndina af uppbyggingu á nesinu öllu. Skipulagsvæðinu verður skipt í 9 sjálfstæð deiliskipulagssvæði, svæði 5-13. Byrjað verður að deiliskipuleggja svæði 3, 5, 8, 9, 12 og 13. Að þeirri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skipulagsvinnu lokinni má gera ráð fyrir að heildarfjöldi samþykktra íbúða á þróunarsvæðinu hafi eins og aðalskipulag Kópavogs gerir ráð fyrir aukist og sé um 620 nýjar íbúðir en um 900 íbúðir í allt með þeim íbúðum sem þegar hafa verið samþykktar.

Ef farið verður í að útfæra frekari áform um fjölgun íbúða eða fjölgun byggðra fermetra í atvinnuhúsnæði en hér að framan greinir þarf að breyta Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Svæði 13 bls. 27 í skipulagslýsingu	Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 5.000 m² Áætlaður fjöldi m² í atvinnuhúsnæði: 500 m² Áætlaður fjöldi m² í íbúðum: 14.500 m² Áætlaður fjöldi m² í niðurgröfnum bílakjöllurum: 3.700 m² Fjöldi íbúða: 160 Fjöldi bílastæða: 200 Samtals fermetrar um 18.700 m². (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 10.000 nýir m² í húsnæði án bílakjallara.

Framsetning skipulagsgagna þróunarsvæðisins.

Samráð og kynningar – bls 23

Meðal annars verður haft samráð við eftirtalda aðila:

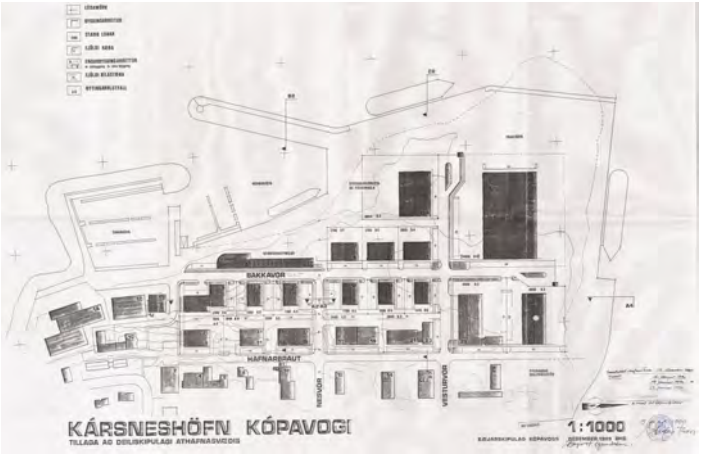
1. Lóðarhafa á svæðinu.
2. Íbúar nærliggjandi byggðar.
3. Rekstraraðilar á svæðinu.
4. ISAVIA.
5. Reykjavíkurborg.
6. Vegagerðin og þá sérstaklega siglingarsvið Vegagerðarinnar
7. Umhverfisstofnun.
8. Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.
9. Skipulagsstofnun.
10. Strætó bs.
11. Samgöngustofa
12. Náttúrufræðistofa Kópavogs

Mikilvægt er að samráð við alla hagsmunaaðila sé gegnsætt og virkt meðan á skipulagsvinnu stendur. Skv. 1. mgr. 30. og 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er lýsing skipulagsáætlana send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsing skipulagsverkefnis verður aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar og á skrifstofu skipulags- og byggingardeildar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1.3. Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag svæðisins má finna á vef Skipulagsstofnunar. Samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990.



Samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990

Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs. Merkt svæði er reitur 13.

2. Ferill máls og framvinda þess

2.1. Breyting á deiliskipulagi – úr greinagerð

Í tillögu að breyttu deiliskipulags áætlun er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði höfð í fyrirrúmi. Bíla og hjólastæði verða bæði ofanjarðar og í bílgeymslu. Útivistarsvæði einkennast af gróðri og skjóli. Hjólastæði ofanjarðar eru dreifð víðsvegar á lóðinni. Hluti reiðhjóla er geymdur í þar til gerðum svæðum tengdum bílakjallara.

Heimilt væri að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðunum.

Í stað núverandi bygginga kæmi íbúðarbyggð er stallast niður hlíðina. Almennt væri uppbygging byggðarinnar lágreist 1-3 hæðir en norðanmegin á lóðinni væru hærri byggingar 2-4. hæðir sem falla vel að þeirri uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðurenda lóðarinnar.

Á reitnum yrðu 150 íbúðir og einnig er heimilt að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir Hjálparsveit Skáta í Kópavogi á neðstu hæð á horni við Bakkabraut og Bryggjuvör.

Í stað bátaskýlis verður hægt að nýta rýmið fyrir verslun og þjónusturými þó ekki fyrir hótel, gistiheimili né skemmtistaði.

Lóðir og þau mannvirki er á þeim standa hafa verið í niðurníðslu lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi. Deiliskipulags tillagan er í takti við þær breytingar og þá uppbyggingu sem þegar hafa átt sér stað norðar á svæðinu.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar og uppbyggingu íbúðarbyggðar á Kársnesinu samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað.

Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum bæjarins og mun styrkja Borgarlínu er fer um svæðið.

Staðsetning íbúðabyggðarinnar er í útjaðri uppbyggingarsvæðisins og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan bæjarmarka auk þess að almenningssamgöngur verða mjög góðar með tilkomu Borgarlínu og nýrrar brúar yfir Fossvoginn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í hinni nýju deiliskipulags tillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsveðri aukningu á gróðri.

Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins.

Lögð er áhersla á gæði og mun hin nýja byggð falla vel að umhverfinu. Aðal aðkoma norðvestanmegin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bílastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennt eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu. Bílastæði ofanjarðar eru falin undir upphækkuðum garðpalli. Á öllum dvalarsvæðum er komið fyrir leikstækjum, gróðri og bekkjum.

Öll uppbygging miðast við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnanmegin við svæðið. Byggingar munu hafa rólegt yfirbragð, fyrirhugað er að öll þök verða þakin úthagatorfi og litil sjónmengun verður af bílum.

Hæð húsa miðast við að sem minnst skerðing verði á útsýni að haffletinum. Reiknað er með að Borgarlína hafi jákvæð áhrif og muni draga úr umferð á svæðinu. Með hinni nýju byggð kemur heilstæð byggð í stað byggðar sem fellur vel að núverandi íbúðarbyggð.

Vegna dreifðs eignarhalds á lóðunum mun áfangaskipting verða þannig að uppbygging á lóðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 geti verið í sér áfanga óháð annarri uppbygging á svæðinu.

2.2. Ferill máls

Drög að tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 voru forkynnt á vinnslustigi í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 5. nóvember 2021 til 17. febrúar 2022. Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum sem lagðar voru fram í pdf skrá á fundi skipulagsráðs þann 28. febrúar 2022. Athugasemdum og ábendingum var vísað til úrvinnslu skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs þann 14. mars 2022 var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar dags. 7. mars 2022 ásamt ítarlegum atriðalista yfir framkomin sjónarmið í athugasemdum og ábendingum. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu og þeirra umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt, verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Á fundi skipulagsráðs þann 4. apríl 2022 var lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna þar sem unnið hafði verði úr þeim sjónarmiðum sem fram komu og þau höfð til hliðsjónar í útfærslu tillögunnar. Skipulagsráð samþykkti með 5 atkvæðum með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði auglýst. Var sú afgreiðsla staðfest á fundi bæjarstjórnar 12. s.m.

Þann 20. apríl 2022 barst ábending frá lóðarhafa í Hafnarbraut 9 um að athugasemd dags. 18. janúar 2022 hafi ekki verið á meðal þeirra gagna sem lögð voru fyrir skipulagsráð og ekki höfð til hliðsjónar í skipulagsvinnu í kjölfar forkynningarinnar.

Skipulagsdeild yfirfór gögn og í kjölfarið uppfært pdf skrá sem lögð var fram í skipulagsráði þann 28. febrúar og bætt við 7 erindum sem ekki voru á listanum

Við yfirferð á greindum 7 erindum sem ekki voru á listanum var ljóst að efnislega sambærilegar athugasemdir höfðu þegar borist og lágu fyrir við samþykkt skipulagsráðs, 4. apríl sl. Að því sögðu þótti ekki ástæða til að uppfæra atriðalista athugasemda dags. 7. mars 2022 þar sem þegar hefur verið gerð grein fyrir þeim sjónarmiðum sem fram koma í ofangreindum erindum á listanum og voru höfð til hliðsjónar við gerð þeirrar deiliskipulagstillögu sem hefur verið samþykkt í auglýsingu.

Það var mat skipulagsdeildar að ekki væri ástæða til að endurskoða tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 á grundvelli þeirra sjónarmiða er fram koma í ofangreindum 7 erindum. Uppfært skjal dags. 25. apríl 2022 með athugasemdum og ábendingum sem bárust við forkynningu á tillögu að deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3 og Þinghólsbrautar 77 og 79 ásamt lista yfir efnisatriði dags. 7. mars 2021. Jafnframt var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar, dags. 27. apríl 2022.

Tillagan var auglýst sumarið 2022 og athugasemdafrestur var 7. júní til 5. ágúst 2022. Kynningarfundur var haldinn á kynningartíma þann 23. júní 2022 í sal Kársnesskóla þar sem barst beiðni um að framlengja frestinn. Var orðið við því og hann framlengdur um 2 vikur eða til 19. ágúst.

Á fundi skipulagsráðs 5. september voru lagðar fram umsagnir og athugasemdir sem bárust á kynningartíma. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.3. Samráðsfundir

Íbúafundir sem hafa verið haldnir í samráðsferli að breyttri deiliskipulags áætlun.

Dagsetning	Heiti fundar	Mæting	Staðsetning
23. júní 2022	Kynningarfundur kl 17-20	Sjá **‚skráð mæting'** skannaður þáttökulisti pdf undir málinu í ONE system.	Kársnesskóli Live kynning og Vimeo upptaka, minnispunktar
10. febrúar 2022	Opið hús kl 16-17 og 17:15-18:15	Sjá **‚skráð mæting'** skannaður þáttökulisti pdf undir málinu í ONE system.	Borgir, safnaðarheimili Kársnesssóknar Minnispunktar
6. janúar 2022	Samráðsfundur – stjórn húsfélags Hafnarbrautar 9	Lóðarhafar: Guðný Káradóttir, Sturla Sigurjónsson, Sólveig Halldórsdóttir, Ásta Kjartansdóttir. Mættir: Auður Dagný Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi (ADK), Smári Magnús Smárason aðstoðar skipulagsfulltrúi (SMS), Hildur Inga Rós arkitekt (HIR).	Teams Minnispunktar
30. nóvember 2021	Rafrænn kynningarfundur kynning á vinnslustigi - svarað var spurningum sem komu inn sem tölvupóstur		Live kynning og Vimeo upptaka sem fylgdi kynningunni á heimasíðu
8. mars 2021	Samráðsfundur – íbúar Þinghólsbrautar 73-80	Lóðarhafar: Sigrún Óskarsdóttir og Valgarður Sverrisson (Þ73), Eggert Matthíasson og Nanna Pálsdóttir (Þ78), Helga Jónsdóttir og Þórunn Björnsdóttir (Þ75), Oddur Ingólfsson (Þ80). Mættir: Auður Dagný Kristinsdóttir (umhverfissvið), Guðrún Edda Finnbogadóttir (stjórnsýslusvið), Berglind Ósk Kjartansdóttir (umhverfissvið), Björn Skaptason arkitekt, Svanhildur Jónsdóttir samgönguverkfræðingur, Orri Gunnarsson skipulagsverkfræðingur.	Borgir, safnaðarheimili Kársnesssóknar Minnispunktar

2.4. Forkynning deiliskipulagstillögu 5. nóvember til 17. febrúar

Drög að tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 voru forkynnt á vinnslustigi frá 5. nóvember 2021 til 17. febrúar 2022, sbr. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum sem lagðar voru fram á fundi skipulagsráðs þann 28. febrúar 2022. Athugasemdum og ábendingum var vísað til úrvinnslu skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs þann 14. mars 2022 var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar, dags. 7. mars 2022, ásamt ítarlegum atriðalista yfir framkomin sjónarmið í athugasemdum og ábendingum. Skipulagsráð samþykkti á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu og þeirra umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu við kynningu á vinnslutillögunni, að hafin verði vinna við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Á fundi skipulagsráðs þann 4. apríl 2022 var lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79, dags. 30. mars 2022, en tillagan tók mið af þeim ábendingum og athugasemdum sem bárust á kynningartíma tillögunnar á vinnslustigi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.4.1. Atriðalisti yfir framkomin sjónamið í athugasemdum og ábendingum

Almennt

Ósk um kynningu varðandi uppbyggingarsvæðum vestast og nyrst á Kársnesinu áður en fjallað er um dsk fyrir reiti.
Gagnrýni og hrós um faglega unnin gögn og skipulag
Bæjaryfirvöld standi við samþykkt skipulag
Gagnrýni og hrós við vinnubrögðum starfsmanna bæjarins
Bæta þarf aðgengi fyrir hjólandi og gangandi á þróunarsvæðinu
Skortur á bílastæðum á vestanverðu Kársnesi
Vinnslutillaga ekki í samræmi við stefnu bæjarins.
Heildarbyggingamagn á Kársnesi þarf að liggja fyrir áður en byrjað er að skipuleggja einstaka reiti
Huga betur að hverfinu með hugmyndafræðina 15-20 mínútna hverfi – kynna það fyrir íbúum
Óskað eftir stefnu varðandi hönnun og arkitektúr á Kársnesi
Taka saman nýtingu svæða 5, 8, 9, 11, 12 og 13

Húsnæði og bílastæði

Of fá bílastæði pr. íbúð.
Gæta þarf samræmis varðandi Borgarlínuna – þá aðallega við frágang húsa við götuna
Of háar byggingar nyrst á svæðinu – Veggur
Skerðing lífsgæða? – skerðing aðgengi að sjó og útsýni frá núverandi byggð
Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum
Útsýnisskerðing og skuggamyndun
Of margar byggingar / íbúðir áætlaðar á svæðinu
Of fá hús/íbúðir áætlaðar á svæðinu
Húsin á reitnum falla vel að núverandi byggð
Byggingar ásamt innviðum eiga að halda sig innan lóðamarka
Spennandi lágstemmd íbúðarbyggð
Ábyrgðarleysi að ráðstafa reit 13 í þétta íbúðabyggð út í alla jaðra
Flott tillaga – vandlega hannað svæði
Vinnslutillagan felur í sér alltof þétta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.
Vandlega hugað að aðliggjandi byggð
Nýtingarhlutfall er ekki í samhengi við aðliggjandi íbúðabyggð sem fyrir er utan þróunarsvæðisins.
Byggingarmagn of mikið
Nýtingarhlutfall er í fullu samræmi við reiti á þróunarsvæðinu.
Fækka íbúðum við Þinghólsbraut á Reit 13 – frekar að gera ráð fyrir rað- eða parhúsum á svæðinu
Það er vöntun á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu
Óskað eftir að sjá hæðarkóta á eldri húsunum sem standa við Þinghólsbrautina og Hafnarbraut.
Þarf að sýna grunnmynd bílakjallara til skýringar.
Hæð húsa ekki treystandi.
Fara þarf vel yfir götukóta vegna sjóhæðar og hæðarkóta húsa eftir því.

Umferð og samgöngur

Óánægja með að frumdragaskýrsla Borgarlínu sé nýtt sem forsendur fyrir umferðargreiningu.
Vantrú á breyttar ferðavenjur
Að taka upp vistvænni ferðamáta tekur tíma
Forsenda billaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Hverfið þarfnast hverfisverslun, leikskóla og leiksvæði, dægradvöl fyrir unga sem aldna, veitingahús, kaffihús, útivist- og frístundasvæði.
Öryggi barna í hverfinu – óskað eftir að þetta verkefni klárist sem fyrst.
Áhyggjur varðandi aukinnar slysahættu vegna þröngar íbúagötur nálægt reitnum anna illa núverandi bílaumferð að mati íbúa
Óvissa um hönnun Borgarlínu – ekki ráðlegt að hafa íbúðarbyggðina alveg upp að fyrirhugaðri nýrri Borgarlínugötu
Betra væri að huga fyrst að gatnagerð á svæðinu
Huga þarf vel að umferð gangandi og hjólandi á framkvæmdatíma og í útfærslu skipulagsins.

Umhverfi

Óskað er eftir áhættugreiningu út frá áhrifum loftslagsbreytinga á hækkun sjávar m.t.t. þessarar vinnslutillögu.
Skoða mætti útfærslu viðlegu báta í skipulaginu mtt ölduálags.
Huga að skilgreiningu grænna svæða – vestast Kársnesinu.
Jákvætt litið á að nýta svæðið á annan hátt en fyrir grófan atvinnurekstur.
Landfylling – mögulegar óafturkræfar afleiðingar fyrir búsvæði fugla og gróðurs.
Landfylling - bæta við landi til að koma fyrir nýrri byggð.
Landfylling – mun þurfa að breyta smábátahöfn til að koma götu fyrir
Landfylling – gæti haft slæm áhrif á fugla, dýr og gróður – verndarsvæði mjög nálægt
Nýta svæðið til að sinna þörfum íbúa fyrir mannlíf, útivist og nálægð við sjávarsíðuna
Huga þarf að strandlengju Kársnes, sem er útivistarsvæði allra
Ekki gott að loka af og einkavæða strandlengjuna
Vantar græn og barnvæn svæði vestast á Kársnesi
Hvernig er áætlaður frágangur milli húsa og götu nyrst á reitnum?
Vöntun á skuggavarps greiningu á vetrarmánuði
Skemmtileg lítil græn svæði sem brýtur upp byggðina

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Sýna betur aðliggjandi byggð í tillögunum
Mikilvægt að hafa svæðið opið öllum þeim sem búa í kring og framtíðar íbúum svæðisins.

Þjónusta
Óskað eftir frekari kynningu hvar verslun og þjónustu er hugsuð
Vantrú á að vinnslutillagan þjónusti hagsmunum íbúa Kópavogs sem mannvæns samfélags

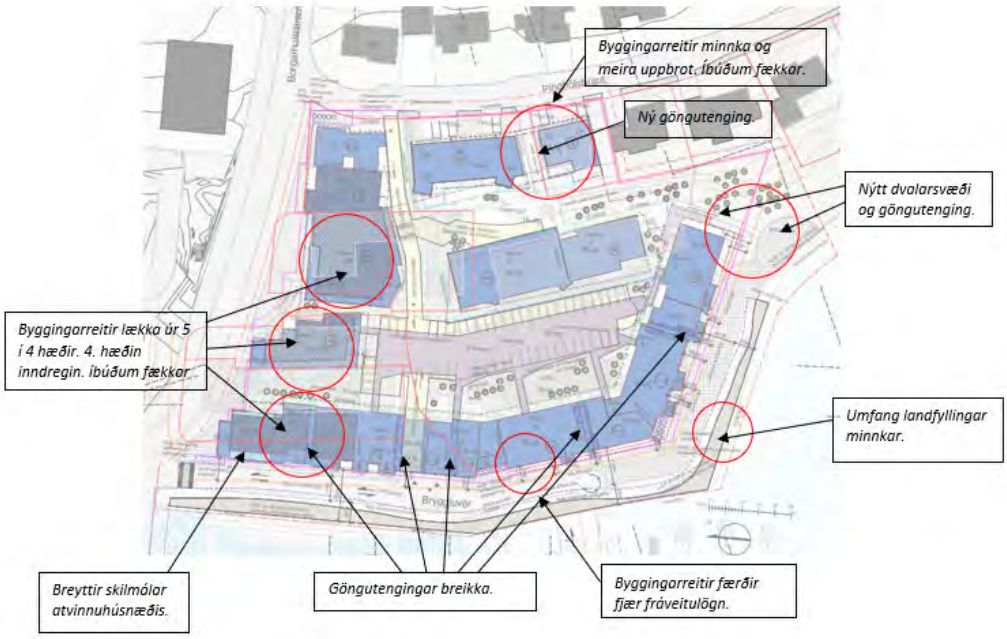
Samráð
Ósk um aukið íbúasamráð

Annað
Fresta afgreiðslu tillögu fram yfir kostningar
Göngustígar meðfram strandlengjunni eiga enga samleið með reiðhjóla samgöngum milli nágrannasveitarfélaga Kópavogs.
Gera ráð fyrir fleiri bílastæðum í byrjun sem hægt er að breyta í útivitasvæði þegar bílaumferð minnkar
Taka þarf fram í deiliskipulagi við hvaða hæðarkerfi er átt við enda munar tæpum 50 cm á kerfum.
Lýst vel á metnað Kópavogsbæjar í skipulagsmálum

2.4.2. Úrvinnsla athugasemda sem bárust við forkynningu

Eftirfarandi eru þau atriði sem hafa tekið breytingum frá vinnslutillögunni:

- Dregið úr áætluðu byggingarmagni tillögunnar. Heildarbyggingarmagn fer úr 26.675 m² í 24.995 m².
- Íbúðum fækkar, heildaríbúðafjöldi tillögunnar fer úr 160 í 150.
- Umfang byggingarreita minnkar og þeir brotnir upp við Þinghólsbraut. Tekið mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut.
- Byggingarreitir lækka svo byggðin verður á 2-4 hæðum í stað 2-5 hæða. Kvöð sett um að fjórða hæðin verði inndregin.
- Dregið úr umfangi landfyllingar úr 1.700 m² í 730 m².
- Byggingarreitir færðir fjær fráveitulögnum á suður- og vesturhluta skipulagssvæðisins.
- Dvalarsvæði komið fyrir á suðurhluta skipulagssvæðisins sem tengist göngustíg.
- Göngutengingar frá vesturhluta skipulagssvæðisins breikkaðar.
- Ný göngutenging frá Þinghólsbraut að dvalarsvæði á austurhluta skipulagssvæðisins.
- Skilgreiningu á atvinnuhúsnæði á norðvesturhluta skipulagssvæðisins breytt í greinargerð.



Skýringarmynd: Breytingar frá áður kynntri tillögu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3. Athugasemdir og umsagnir sem bárust við auglýstri deiliskipulagstillögu.

Athugasemdafrestur var til 19. ágúst 2022
Athugasemdir og ábendingar bárust frá eftirtöldum:

	Nafn	Heimilisfang	Fylgiskjalnr.
01	Stjórn Vina Kópavogs – Ólafur Björnsson		7
02	Guðrún Sigríður Jónsdóttir	Hafnarbraut 9a	8
03	Þórarinn Ævarsson	Kársnesbraut 11	9
04	Árni Davíðsson	Suðurbraut 1	10
05	Fríða Garðarsdóttir, Odd Stenersen, Davíð Oddsson Stenersen, Eydís Oddsdóttir Stenersen.	Sunnubraut 27	11
06	Lísa Z. Valdimarsdóttir	Þinghólsbraut 74	12
07	Ásta Kjartansdóttir	Hafnarbraut 9	13
08	Brynhildur Jónsdóttir	Hafnarbraut 9	14
09	Erna Ósk	Hafnarbraut 13a	15
10	Guðný Káradóttir	Hafnarbraut 9	16
11	Helga Guðrún Gunnarsdóttir	Hófgerði 15	17
12	Helga Jónsdóttir	Þinghólsbraut 75	18
13	Hulda Jónsdóttir og Guðjón Ingólfsson	Sunnubraut 31	19
14	Ingibjörg Guðmundsdóttir	Sunnubraut 35	20
15	Matthías Kjartansson og Anna Guðrún Tómasdóttir	Hafnarbraut 9	21
16	Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz	Sunnubraut 39	22
17	Sigurður Ingi Hauksson	Skólagerði 48	23
18	Sigrún Óskarsdóttir og Valgarður Sverrisson	Þinghólsbraut 73	24
19	Þóra Marteinsdóttir	Borgarholtsbraut 20	25
20	Arnar Þór Emilsson	Sunnubraut 41	26
21	Berglind Aðalsteinsdóttir	Sunnubraut 41	27
22	Bóas Hallgrímsson	Þinghólsbraut 75	28
23	Eggert Matthíasson	Þinghólsbraut 78	29
24	Elín Edda Sigurðardóttir	Hraunbraut 44	30
25	Halldóra Pálsdóttir	Hafnarbraut 13a	31
26	Harpa Halldórsdóttir og Jón Pálmar Þorsteinsson	Þinghólsbraut 68	32
27	Helga Þórólfsdóttir	Naustavör 26	33
28	Sigurborg Arnarsdóttir	Sunnubraut 10	34
29	Þórunn Björnsdóttir	Þinghólsbraut 75	35
30	Jane Victoria Appleton	Vallargerði 16	36
31	Kristjana Guðný Pálsdóttir	Þinghólsbraut 78	37
32	Sólveig Helgadóttir	Þinghólsbraut 75	38
33	Þórleif K Hauksdóttir	Borgarholtsbraut 31	39
34	Oddur Ingólfsson	Þinghólsbraut 80	40

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsagnir bárust frá eftirtöldum stofnunum:

	Stofnun	Nafn	Fylgiskjalnr.
35	Reykjavík	Helena Stefánsdóttir	41
36	Veitur	Anna Berta Heimisdóttir	42
37	Vegagerðin	Erna Bára Hreinsdóttir	43
38	Isavia	Karl Alvarsson	44
39	Heilbrigðiseftirlitið	Árni Davíðsson	45
40	Umhverfisstofnun	Axel Benediktsson / Sverrir Aðalsteinn Jónsson	46
41	Skipulagstofnun	Sigríður Björk	47
42	Strætó	Ragnheiður Einarsdóttir	48
43	Náttúrufræðistofa Kópavogs	Finnur Ingimarsson	49
44	Samgöngustofa	Sigrún Henríetta Kristjánsdóttir	50

3.1. Athugasemd Stjórn Vina Kópavogs – Ólafur Björnsson, 4. ágúst 2022 sjá fylgiskjal nr. 7

Stjórn félagsins Vinir Kópavogs ætlar að sumarleyfistíminn sé sá frestur sem gefinn er til að koma með athugasemdir við afar umdeilt skipulagsmál. Hætt er við að auglýsingar og umtal nái ekki athygli bæjarbúa, sem telja málið afar mikilvægt eins og þær mörgu athugasemdir sem áður hafa fram komið eru til vitnis um.

Í hnotskurn

Stjórn Vina Kópavogs telur:

Að hugsa þurfi skipulag á framangreindum reit upp á nýtt og að bíða verði með öll frekari áform um fjölgun íbúa á Kársnesi þar til búið er að tryggja og prufukeyra góðar almenningssamgöngur á svæðinu.

Að nýta beri þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er.

Að viðhalda aðstöðu fyrir megin starfsemi Hjálpasveitar Skáta þar sem sú starfsemi eykur fjölbreytni mannlífs við höfnina.

Að mikilvægt sé að boðið verði upp á ólíka valkosti um nýtingu svæðisins sem meta má og bera saman á grundvelli gagnlegra viðmiða sem skipta íbúa bæjarins miklu máli. Vinna við skipulagið á þessum reit, fram til þessa, er ekki í anda góðs íbúasamráðs eins og nýr meirihluti í bæjarstjórn hefur boðað.

Að fylgja beri þeirri framtíðarsýn sem lýst er á heimasíðu bæjarfélagsins: „**Kópavogur er samfélag sem byggir á lýðræðislegum ákvörðunum þar sem íbúarnir hafa áhrif á eigin mál“.** Einnig er vert að hafa í huga það sem segir um gildi sem eiga að ráð för í starfsemi bæjarfélagsins: **„Kópavogsbær, starfsmenn og kjörnir fulltrúar, koma fram af auðmýkt gagnvart íbúum bæjarins enda starfa þeir fyrir þá og í þeirra umboði. Við töku ákvarðana skal haft hugfast að valdið kemur fram frá íbúum bæjarins og þeir sem fara með það hverju sinni gera það aðeins í umboði íbúa.“**

Sitthvað til bóta, en…

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Nokkrar lagfæringar hafa verið gerðar á hugmynd um deiliskipulag fyrir reit 13 frá því sem áður hefur komið fram. Breytingarnar eru þó léttvægar miðað við þær athugasemdir sem hafa komið frá íbúum, eins og sjá má í yfirliti yfir efnisatriði athugasemda sem birt var með auglýsingu á heimasíðu Kópavogsbæjar (yfir 60 atriði ef marka má yfirlit um fjölda efnislegra athugasemda). Enn sem fyrr virðist sem hagsmunir fjárfesta ráði för en sjónarmið íbúa léttvæg. Þá er ekki boðið upp á samanburð á ólíkum hugmyndum um nýtingu svæðisins eins og kallað hefur verið eftir. Það er löngu tímabært að Kópavogsbær breyti vinnubrögðum í skipulagsmálum þannig að bæjarbúar fái að sjá raunverulega valkosti. Einhliða nálgun að nýtingu jafn verðmæts reitar á Kárnsnesi er bæjarfélaginu ekki til sóma.

Nýta ber reynslu

Áhugavert var að fylgjast með kynningarfundi í Kársnesskóla þar sem skipulagsfulltrúi Kópavogs lýsti því að sótt hefði verið í reynslu víða, m.a. í nýtt hverfi við Norðurhöfnina í Kaupmannahöfn. Þar hefur þó bæjaryfirvöldum yfirsést mikilvæg grundvallar atriði sem almennt er fylgt. Í fyrsta lagi er reynt að nýta þær byggingar sem fyrir eru til að tengja núverandi byggð við söguna og til að fara vel með dýrmætt byggingarefni og þar með halda sjónarmiðum um sjálfbæra þróun til haga. Í öðru lagi lausnir í samgöngumálum fundnar og nothæfar áður en til framkvæmda kemur.

Einn megin veikleiki skipulagsáformanna er að þær byggja á nýjum væntum samgönguvenjum sem boðað er að komi í kjölfarið á borgarlínu. Það liggur ljóst fyrir að framkvæmd borgarlínu tefst og það er ábyrgðaleysi að fjölga íbúum á svæðinu áður en samgöngumálin eru leyst og komin í það form sem ætla megi að hafi áhrif á þá sem þar velja sér húsnæði.

Villa!

Rétt er að benda á villu í umhverfisskýrslu þar sem talað er um að íbúðir verði 152, en í öðrum skjölum er fjöldinn 150.

Horfa ber til langrar framtíðar í loftslagsmálum

Í skýrslu um loftslagsáhrif kemur fram að áætluð hækkun sjávarstöðu á sunnan- og vestanverðum Reykjanesskaga er áætluð á bilinu 2,6 m – 6,4 m næstu 100 árin miðað við bestu og verstu spár ásamt mögulegri landhæðarbreytingu. Ætla má að byggt sé til langs tíma og því nauðsynlegt að hafa verstu spá um sjávarstöðu sem viðmið. Ekki er ljóst af framlögðum gögnum hvort það hefur verið gert.

Innigarður eða opið svæði fullt af steypu og stáli?

Af gögnum má ráða að innigarður sé eingöngu fyrir íbúa í aðliggjandi húsum. Ef marka má myndir sem sýndar voru á kynningarfundi einkennis garðurinn af steinsteypu og stáli en ekki gróðri og grasi til yndisauka. Innigarður með upphækkun yfir bílastæði bætir því alls ekki úr brýnni þörf fyrir barnvænt útivistarsvæði á utanverðu Kársnesi. Sá litli blettur sem ráðstafað er við ströndina breytir ekki þeirri staðreynd að verið er að ráðstafa svæði sem vísar á móti suðvestri undir þétta íbúaðarbyggð , svæði sem væri kjörið til útvistar og leiki barna. Þá mun viðbótar íbúðabyggð auka

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

enn á umferðarþunga á Kársnesi með auknu álagi á börn, gangandi og hjólandi. Kalli íbúa eftir útvistarsvæði og leiksvæði fyrir börn verður að svara og þetta er besta svæðið á utanverðu Kársnesi til að mæta því kalli.

20 mínútna hverfið – sést ekki

Sífellt er verið að rifja upp áhugann fyrir því að skipuleggja þannig, að grundvallar þjónusta verði innan 20 mínútna gangs. Ekki er að sjá neinar markvissar aðgerðir til að tryggja að slík þróun eigi sér stað þó hún sé forsenda fyrir því að bílaeign íbúa verði lámörkuð. Bæjaryfirvöld verða að sýna fram á hvernig á að fylgja eftir fögrum orðum og fyrirheitum.

Bílastæðamál - bara einn bíll á íbúð og engir gestir á bíl

Á kynningarfundi kom fram að íbúar á þessum reit hafa ekki pláss fyrir fleiri en 150 bíla. Það er jákvæð framtíðarsýn að draga úr þörf fyrir einkabíl en sú framtíðarsýn verður ekki að veruleika nema umtalsverð breyting til batnaðar verði á samgöngumálum, breyting sem enn er tálsýn. Það er betra að bíða með draumsýn af þessu tagi þar til búið er að tryggja og sannreyna góðar almenningssamgöngur.

Svo spyrja margir; mega íbúar á reit 13 ekki fá gesti á bíl. Hvernig svara bæjaryfirvöld þeirri spurningu?

Höfn með mannlífi og útvist

Hjálpasveit Skáta tryggir að hópur ungs fólks kemur reglulega að höfninni og setur svip sinn á mannlífið. Það er því óráð að reka sveitina burt. Þá þarf að hugsa og skoða hvort ekki megi nýta aðrar byggingar á svæðinu til að mæta þörfum framtíðarinnar. Fyrirliggjandi byggingar tengja okkur við fortíðina og það er í anda sjálfbærrar þróunar sem bæjarfélagið telur sig styðja að nýta og bæta það sem gamalt er. Þar sem skipulagsstjóri á kynningarfundi vísaði til Norðurhafnar í Kaupmannahöfn sem fyrirmynd, væri það verðugt verkefni fyrir hana að upplýsa hvernig fyrirliggjandi byggingar á Norðurhöfninni hafa verið aðlagaðar til að mæta þörfum nútímans, skapa fjölbreyttara umhverfi og til að draga úr sóun.

Það vantar dagvistun á Kársnesi. Henni er hvergi betur niður komið en á móti suðri, á móti sólu. Leikskóli á móti norðri er mun verri kostur. Hvernig væri að umbreyta einhverjum af fyrirliggjandi byggingum á reitnum í leikskóla og tengja þannig saman fortíð og framtíð, og nýta efni en ekki eyða?

Strandstígur til útivistar og náttúruskoðunar, ekki hjólahraðbraut

Strandlengja sunnanmegin á Kársnesi er friðuð. Hún er perla. Það má ekki breyta stígnum í hraðbraut fyrir reiðhjól. Finna þarf vaxandi gegnumumferð á reiðhjólum annan farveg. Skoða þarf reynslu í grannlöndum okkar hvað þetta varðar. Hröð (gegnum)umferð reiðhjóla spillir friðsæld og upplifun þeirra sem vilja njóta útiveru við ströndina og höfnina. Hún veldur einnig frekari hættu á slysum.

Hafnarsvæði sem dregur að sér fólk

Haga þarf skipulagi þannig að hafnarsvæðið verið áhugavert fyrir rekstur kaffihúsa og veitingastaða. Það finnst ekki betra svæði á Kársnesi til þess. Það er ekki gert með tillögunni. Þetta er tækifæri sem má ekki láta ónýtt. Í framlagðri tillögu er höfnin aukaatriði. Höfnin og hvernig gera á hana áhugaverða ætti að vera aðalatriði, ekki aukaatriði.

3.1. Umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi kynningu á umræddri tillögu bendir skipulagsdeild á að farið var að öllu leyti eftir skipulagslögum nr. 123/2010 við kynningu tillögunnar og hún kynnt samkvæmt 40. gr. og 43. greinar sömu laga.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79 var auglýst til kynningar í samræmi við **1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 7. júní til 5. ágúst 2022 en athugasemdafrestur skal eigi vera skemmri en 6 vikur frá birtingu auglýsingar, sbr. 5.6.2. gr.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.b. Auglýsingin var birt í Fréttablaðinu þann 4. júní 2022, á heimasíðu Kópavogsbæjar og með dreifibréfi, dags. 7. júní 2022. Þá var kynningarfundur haldinn þann 23. júní 2022. Á fundinum barst beiðni um að framlengja athugasemdarfrestinn og var orðið við þeirri beiðni með hliðsjón af tímasetningu og var fresturinn framlengdur til 19. ágúst sl. Frestur til athugasemda var því tæpar 10 vikur sem er umfram lögbundin athugasemda. Var kynning tillögunnar samkvæmt framansögðu í samræmi við ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar.

Með vísan í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og stefnu Kópavogsbæjar um þéttingu byggðar er ekki tekið undir innsenda athugasemd um að bíða með áform um þéttingu byggðar á Kársnesi.

Hvað varðar sjónarmið um að nýta byggingar sem er nú þegar til staðar á svæðinu þá var það skoðað og metið með gerð húsakönnunnar dags. 1. desember 2022, uppfærð 15. desember 2022, sem leiddi í ljós að varðveislugildi bygginga er lágt.

Umrætt svæði er á samgöngumiðuðu þróunarsvæði og lagðar hafa verið fram lausnir um gott þjónustustig umferðar með til dæmis tilkomu brúar yfir Fossvog þar sem gert er ráð fyrir bættum almenningssamgöngum. Miðað við áætlun SSH er líklegast að brúin verði fullbyggð áður en að framkvæmdum við reit 13 er lokið. Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir Hjálparsveit Skáta á reit 8 skv. gildandi deiliskipulagi.

Varðandi valkosti um nýtingu svæðisins þá liggur fyrir í bæði Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og 2019-2040 að reitur 13 væri skilgreindur sem svæði fyrir íbúðarbyggð og að um væri að ræða þróunarsvæði þar sem gert væri ráð fyrir breytingum þar á meðal að gera mætti ráð fyrir nýjum íbúðum í stað atvinnuhúsnæðis. Varðandi samanburð á hugmyndum bendir skipulagsdeild á að á fyrri stigum skipulagsvinnunnar var haldinn samkeppni um nýtingu svæðisins. Besta tillagan var valin tillaga Atelier arkitekta og þótti hún taka best tillit til nærliggjandi byggðar.

Með vísan í feril málsins hér að ofan er það mat skipulagsdeildar að íbúasamráð hafi verið fullnægjandi.

Skipulagsdeild tekur ekki undir innsenda athugasemd að hagsmunir fjárfesta ráði för en telur að auglýst tillaga sé í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags um fjölda íbúða og lýsingu á borgarlandslægi um hæð byggingar, umferð og gæði byggðar.

Varðandi fjölda íbúða er gert ráð fyrir 150 íbúðum á svæðinu.

Varðandi hækkun sjávarstöðu þá var leitað umsagar siglingarsviðs Vegagerðarinnar og hæðarsetning fyrirhugaðrar bygginga sett í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar.

Varðandi inngarð og græn svæði þá hefur verið leitast við að skapa gott flæði í nýrri byggð. Tekið er fram í skipulagsskilmálum sem fylgja auglýstri tillögu að byggingaráform þar sem fram kemur hvernig tillagan fellur að viðmiðum um hönnun og frágang húsa þurfti að leggja fyrir skipulagsráð áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar. Á því stigi þarf að tryggja að gæðin haldist, þ.e.a.s. inngarður, dvalar- og leiksvæði. Í tillögunni er lögð áhersla á að göngustígar sem áætlað er að verði á milli húsa og undir þeim séu öruggir og aðlaðandi fyrir fólk sem kýs að nota þá til að komast upp á Þinghólsbraut frá ströndinni og öfugt.

Í umhverfisskýrslu sem verkfræðistofan Mannvit gerði dags. 27. apríl 2022 og uppfært 1. des 2022 sem fylgir erindinu er fjallað um í samandreginni niðurstöðu um áhrif breytinganna á borgarlandslag og staðhæft að uppbygging á svæðinu muni á heildina litið hafa jákvæði áhrif á borgarlandslag þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðabyggð. Skipulagsdeild tekur undir mat umhverfisskýrslu og telur að ásýnd svæðisins mun breytast á jákvæðan hátt og svæðið verður snyrtilegra. Umrædd umhverfisskýrsla var uppfærð dags. 1. desember 2022.

Með aukinni þéttingu byggðar eykst umferð. Í umhverfisskýrslunni er fjallað um umferð og mótvægisaðgerðir sem koma til móts við aukna umferð. Í henni er tekið m.a. fram að samkvæmt samgönguspá sem gerð var fyrir frumdrög Borgarlínunnar fjölgar bílferðum almennt til ársins 2024, með Borgarlínu og brú fyrir hjólandi ásamt samgöngumiðuðu skipulagi er vöxtur bílaumferðar minni en ella. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut minnkar bílaumferð á Borgarholtsbraut en eykst lítillega á Kópavogs-braut og Kársnesbraut.

Þess má einnig geta að Spá VSÓ fyrir Aðalskiplag Kópavogs 2019-2040 sem unnin er í umferðarspálíkani VSÓ er í ágætis samræmi við spá Frumdraga Borgarlínu sem Mannvit vann í samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins (sem vitnað var í hér að ofan) hvað varðar umferð á Kársnesbraut en í báðum tilfellum er spáin að sýna umferð af stærðargráðu sem er undir afkastagetu Kársnesbrautarinnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í næsta nágrenni við reit 13 eru skilgreind í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 tvö stór verslunar- og þjónustusvæði VÞ-21 þar sem búast má við verulegri aukningu á verslunarrými. Einnig er bent á að umrætt svæði er á þróunarsvæði þar sem búast má við endurnýjun núverandi verslunarhúsnæðis og nýju verslunarhúsnæði á þegar samþykktum deiliskipulagssvæðum.

Varðandi útivistarsvæði er bent á að opin græn svæði OP-1.01 og OP-1.02 eru fyrirhuguð á vesturhluta Kársness og gert er ráð fyrir torgum og útivistarsvæðum við höfnina í samræmi við áform sem fram koma í deiliskipulagi fyrir svæði 8.

Hvað varðar athugasemd um bílastæði fyrir gesti þá er það mat skipulagsdeildar að bæta megi við 0,2 gestastæðum á hverja íbúð og þar með fullnýta heimildir sem bíla- og hjólastæða stefna aðalskipulags bíður uppá. Með slíkri breytingu kæmu 30 gestastæði til viðbótar við þau stæði sem tillagan gerir ráð fyrir. Í þessu samhengi má benda á ákvæði í tillögunni um að hluti af bílastæðunum verði deilibílastæði og að tryggja þurfi gott aðgengi að hjólastæðum og geymslum. Allt þetta er gert til að stuðla að vistvænum samgöngum, sbr. áðurnefnda stefnu í aðalskipulaginu.

Í athugasemdinni er fjallað um samgöngustíg fyrir hjólreiðar sem reiknað er með að liggi á suðurströnd Kársnes. Ástæða er til að benda á að framkvæmdin er ekki til umfjöllunar í deiliskipulagstillögunni heldur skilgreining á landi og afnot þess á síðari stigum.

Það er trú skipulagyfirvalda Kópavogs að þær breytingar sem eiga sér stað á vestursvæði Kársness séu til bóta fyrir íbúa Kársness og þá sérstaklega fyrirhugaðar framkvæmdir í nágrenni við Kópavogshöfn en búast má við veitingarhúsum og verslunum að Bakkabraut 9-23 og víðar sem og verslun og þjónustu á þeim torgum sem ráðgerð eru í samþykktu deiliskipulagi á svæði 8. Sjálft hafnarsvæðið (blálitað í gildandi aðalskipulagi) er utan lóðar reits 13 og er ekki til umsagnar.

3.2. Athugasemd – Guðrún Sigríður Jónsdóttir, Hafnarbraut 9a. sjá fylgiskjal nr. 8

Ég bý á Hafnarbraut 9a og mun nýja byggðin hafa veruleg áhrif, bæði á útsýni úr íbúðinni minni og aðgengi að bílageymslu hússins. Gluggar íbúðarinnar snúa í austur (svefnherbergi) og suður (stofa, eldhús og svalir).

Mig langar að koma með athugasemdir sem snúa að norðurhluta nýju byggðarinnar. Þrátt fyrir lækkun um eina hæð er þetta enn of hátt. Þegar mér var seld íbúðin í húsinu var ég auðvitað upplýst um að það kæmi fjölbýlishús austan megin og ný byggð sunnan megin. Myndin sem dregin var upp sunnan megin var að hluti af útsýninu færi. Byggðin yrði lág við Þinghólsbraut hækkaði síðan en myndi síðan örugglega lækka niður að Bakkabrautinni og vera í mesta lagi þrjár hæðir við Bakkabraut. Þar af leiðandi átti ég von á að sjá eitthvað út á Reykjanesið áfram og auðvitað reiknaði ég með því að ég sæi niður að smábátahöfninni með því að horfa niður Bryggjuvör.

En miðað við kynninguna er þetta eins vont og hægt er. Ekki nóg með að byggður er "veggur" fyrir framan okkur heldur kemur sveigja á byggðina sem gerir það að verkum að útsýnið er alveg farið. Ég tala um "vegg" norðan megin og tók eftir að Björn Skaptason arkitekt notaði þetta orð líka þegar hann talaði um norðurhlutann. Svo ég spyr af hverju getur norðurhlutinn ekki verið í samræmi við hinn hluta nýju byggðarinnar? Myndi byggðin ekki samsvara sér betur ef "veggurinn" færi og götumynd Bakkabrautarinnar verða fallegri ef hornið lækkaði og yrði meira í samræmi við fallegu burstahúsin númer 5 og húsið número 9. við Bakkabrautina. Svo velti ég fyrir mér hvort kvöldsólin næði ekki betur inn í garðinn.

Og ég verð líka að lýsa áhyggjum mínum af því að Hafnarbrautin verði botnlangi. Ég held að það verði of mikið "kaos" þegar íbúar eru komnir í nýja fjölbýlishúsið á Hafnarbrautinni og öll atvinnuplássin komin í notkun á fyrstu hæðunum með meðfylgjandi umferð. Ég sé það strax núna, sérstaklega um helgar, að fólk leggur bílum sínum jafnvel hér við Hafnarbraut 9 þegar það er að fara á matsölustaðinn Brasserie Kársnes niður á horni. Svo er annað, það kemur dágóður halli frá Hafnarbrautinni niður að hurðinni að bílageymslunni fyrir número 9 og 11. Ég get ekki annað en vellt fyrir mér hvernig verði að fara þann hluta meðfram húsinu í hálku.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.2. Umsögn skipulagsdeildar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem og skipulagslýsingu á þróunarsvæðinu frá árinu 2016 er gert ráð fyrir byggð á 2.-4. hæðum með möguleika á inndreginni 5. hæð. Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi, sem gerir ráð fyrir að byggðin verði 2.-4. hæðir, sé í samræmi við lýsinguna. Þeir sem selja íbúðir eiga að kynna sér vel áætlanir bæjaryfirvalda og segja væntanlegum kaupendum frá.

Lóðarhafar á öðrum reitum þróunarsvæðisins þar sem þétting byggðar hefur átt sér stað undanfarið hafa mátt búast við uppbyggingu á reit 13 í samræmi við áætlanir bæjaryfirvalda. Þar að auki skal tekið fram að umrædd byggð á reit 13 er einni hæð lægri en heimilt er skv. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Byggingar í norðvesturhluta skipulagssvæðisins eru 3 hæðir með fjórðu hæðina inndregna.

Fjarlægð frá suðvesturhorni Hafnarbrautar 9a að byggingarreit í norðvesturhluta skipulagssvæðisins er um 50 metrar. Til samanburðar er fjarlægð milli Hafnarbrautar 9a og 10 um 24 metrar. Einnig er bent á að hæðarmunur umræddra byggingarreita sé um 3.5 metrar þar sem Hafnarbraut 9a er um einni íbúðarhæð ofar í landi, sem eykur útsýni og minnkar skuggavarp töluvert. Íbúar í nágrenni skipulagssvæðisins hafa mátt búast við auknu skuggavarpi og breyttu útsýni þar sem áætlanir í aðalskipulagi um þéttingu hafa legið um langt skeið. Skipulagsdeild tekur undir niðurstöðu umhverfismats sem telur m.a. að uppbygging á reit 13 mun á heildina litið hafa jákvæði áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðabyggð. Ásýnd mun breytast og svæðið verður snyrtilegra.

Hvað varðar athugasemdir um Hafnarbraut þá er gatan ekki innan þess svæðis sem deiliskipulagstillagan nær yfir og því ekki til umfjöllunar hér. Áætlanir fyrir Hafnarbraut teknar fyrir í tengslum við deiliskipulags áætlunargerð fyrir Borgarlínuna og umhverfi hennar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.3. Athugasemd – Þórarinn Ævarsson, Kársnesbraut 11 sjá fylgiskjal nr. 9

Sendandi sem er íbúi við Kársnesbraut 11 gerir athugasemd við fyrirhugað skipulag á reit 13

Þær athugasemdir sem sendandi leggur fyrst og fremst áherslu á eru tengdar aukinni umferð sem óhjákvæmilega munu fylgja þeim mikla fjölda íbúða sem fyrirhugað er að verði byggðar á reitnum, samkvæmt þessu skipulagi.

Sem kunnugt er þá er aukin slysahætta, svifryksmengun og hávaðamengun í beinu samhengi við aukningu á umferð og í ljósi landafræði svæðisins, þá er nokkuð ljóst að þeir sem búa austast á Kársnesbraut eru að fá að finna hvað mest fyrir allri aukningu á umferð.

Sendandi er með mikið af sögulegum gögnum í sinni vörslu, útgefnum af Kópavogsbæ og ná elstu gögnin 20 ár aftur í tíma, þegar umhverfisáhrifum Bryggjuhverfis á norðanverðu Kársnesi var lýst. Í þessum gögnum er ítrekað vísað í misgamlar talningar á umferð, þar á meðal á umferð um **Kársnesbraut milli Urðarbrautar og Sæbólsbrautar**.

Þar er því svo lýst að umferðin sé um 8.000 bílar á sólarhring árið 2002, árið 2008 sé umferðin komin í 9.000 bíla á sólarhring, en í báðum tilvikum er verið að vísa í talningar, ekki umferðarspár.

Þegar þessi eldri gögn eru lesin yfir og borin saman við þau gögn sem fylgja með kynningunni á reit 13 kemur í ljós að það fer ekki saman hljóð og mynd. Umferðartölur sem voru kynntar sem rauntölur árin 2002 og 2008 eru nánast þær sömu eða jafnvel hærri en það sem nú er kynnt sem rauntölur fyrir árið 2019 og það fer lítið fyrir þeim 4000 bílum sem spáð var að bættust við, við tilkomu bryggjuhverfisins.

Þessu til viðbótar má benda á eldri gögn frá VSO Ráðgjöf sem er einmitt sami aðili og stendur að baki kynningu á þeirri tillögu sem hér er mótmælt, sem sýna allt annan veruleika. VSO Ráðgjöf gaf árið 2016 út samantekt sem heitir **Uppbygging á Kársnesi Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði**. Þar er vitnað í umferðartalningu frá vorinu 2015, sem sýnir raunumferð uppá 8.526 bíla um ofangreint svæði. Þetta sama fyrirtæki er nú að halda því fram að 4 árum síðar, árið 2019, eftir stanslausa uppbyggingu sé umferðin á sama svæði komin niður í 8.300 bíla, sem er þvert á allar spár bæði þeirra sem og annarra.

Ég geri því mjög alvarlegar athugasemdir við misvísandi og eða röng gögn sem stuðst er við í kynningu fyrir reit 13 og er að finna á vef bæjarins. Ég leyfi mér að fullyrða, að þær umferðartölur sem eiga við um svæðið milli Urðarbrautar og Sæbólsbrautar, sem lagðar eru til hliðsjónar við kynningu á tillögu um reit 13 séu kolrangar, enda getur engin önnur skýring verið á lækkandi umferðartölum á svæði sem er og hefur verið í stöðugri uppbyggingu.

Þá geri ég einnig athugasemdir við að það sé verið að bjóða íbúum uppá þriggja ára gamlar umferðartölur, sérílagi að teknu tilliti til bæði íbúafjölgunnar sem og tilkomu Sky Lagoon, sem hefur mikið aðdráttarafl og þá samsvarandi umferðaraukningu.

Ég fer þess því á leit við skipulagsyfirvöld að þau bíði með að samþykkja tillöguna, sem og aðrar tillögur að þéttingu eða frekari uppbyggingu þar til óháður aðili hefur haft tækifæri á að framkvæma umferðartalningar sem gefa raunsanna mynd af ástandinu, ekki bara á margumræddu svæði, heldur um allan vesturbæ Kópavogs.

3.3. Umsögn skipulagsdeildar.

Eldri talningar sem vitnað er í voru framkvæmdar af Vinnustofunni Þverá árið 2015 og voru þær ásamt öðrum talningum bornar saman við niðurstöður spálíkans sem notað var til að spá fyrir um umferð grunnárs til staðfestingar á nákvæmni líkansins sem sýndi sig að var mjög gott.

Umferðartölur fyrir árið 2019 koma eins og tilgreint er í minnisblaði VSÓ úr greinargerð frumdraga Borgarlínu en umferðarspá þeirrar vinnu byggir á nýju samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins sem unnið er af Mannvit fyrir SSH og Vegagerðina.

Að umferðin sé ekki talin hærri árið 2019 en hún var 2015 þarf ekki að koma á óvart sjálfu sér því talningar eru alltaf ákveðnar stikkprufur og geta verið framkvæmdar á t.d. mismunandi árstímum. Engu að síður er það ákveðin vísbending um að umferð á Kársnesbraut hafi ekki aukist mikið á þessum árum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Óháð þeirri þróun þá er mikilvægast að hafa í huga að spár um framtíðarumferð byggja ekki á talningum heldur á skipulagsáætlunum. Talningarnar eru einungis notaðar til að bera þær saman við spár fyrir grunnárið og er það gert til að sannreyna spáaðferðir.

Eins og fram kemur í minnisblaði VSÓ uppfært 7. desember 2022 er umferðarsköpun fyrir umræddan skipulagsreit metin með ferðamyndunarjöfnu. Jafnan reiknar umferð á grunni íbúafjölda en tekur í raun engin mið af núverandi umferð á einstaka leggjum.

Þessi jafna og aðferð hefur verið notuð við umferðarspár fyrir svæðisskipulag og aðalskipulag Kópavogsbæjar 2019-2040. Jafnan hefur sýnt sig skila góðum spám m.a. með því að hún hefur verið notuð til að mynda umferð grunnárs sem er þá borin saman við talningar eins og í mynd 1 að ofan.

Hvað varðar athugasemd um að verið sé að nota þriggja ára gamlar tölur (frá 2019), enda sé komin fram aukin umferð vegna íbúaaukningar milli 2019-2022, þá er það í fullkomnu samræmi við þær forsendur sem unnið var með í spá. Samkvæmt spá frumdraga Borgarlínu var reiknað út að umferð á Kársnesbraut fari úr um 8.300 bílum á dag árið 2019 upp í 13.500 – 13.900 árið 2024. Eðlilegt er að áætla að rúmlega 50% þeirrar aukningar hafi nú þegar náð fram að ganga árið 2022 og umferð sé þá um eða yfir 11.000 bílar á dag, en halda má til haga að umferðarsköpun vegna þess svæðis sem hér er fjallað um er inni í þessari spá (til 2024). Að sama skapi hafa ekki nein jákvæð áhrif komið fram enn vegna uppbyggingar Borgarlínu eða Fossvogsbrúar þar sem sú uppbygging er ekki hafin – en það mun koma til lækkunar bílaumferðar á Kársnesinu.

Samgönguspá sýnir að vegna uppbyggingar á vestanverðu Kársnesi fjölgar bílferðum almennt til ársins 2024, með Borgarlínu og brú fyrir hjólandi ásamt samgöngumiðuðu skipulagi er vöxtur bílaumferðar minni en ella. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut minnkar bílaumferð á Borgarholtsbraut en eykst lítillega á Kópavogs-braut og Kársnesbraut.

Þess má einnig geta að Spá VSÓ fyrir Aðalskiplag Kópavogs 2019-2040 sem unnin er í umferðarspálíkani VSÓ er í ágætis samræmi við spá Frumdraga Borgarlínu sem Mannvit vann í Samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins (sem vitnað var í hér að ofan) hvað varðar umferð á Kársnesbraut en í báðum tilfellum er spáin að sýna umferð af stærðargráðu sem er undir afkastagetu Kársnesbrautarinnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.4. Athugasemd – Árni Davíðsson, Suðurbraut 1 sjá fylgiskjal nr. 10

Mig langar til að koma á framfæri athugasemdum við auglýst deiliskipulag fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79. Þessi reitur er á áhrifasvæði Borgarlínunnar og er hluti af þéttingu á vesturhluta Kársness.

Að mörgu leyti virðist vel hafa tekist til með skipulagið miðað við þær forsendur sem lagt er upp með. Að mínu áliti er þéttleiki byggðar, hæð húsa og húsagerð til framdráttar fyrir hverfið í heild og þeir þættir í skipulaginu eru vel af hendi leystir.

Þær ábendingar sem ég hef snúa að mestu leyti að fyrirkomulagi á byggingu bílastæða og hvernig þau ættu að vera rekin. Einnig að hverfi séu aðlaðandi og bjóði upp á fjölbreytta þjónustu og verði hvetjandi til breyttra samgönguvenja. Til að ná þessu markmiði mæli ég með að eftirfarandi sjónarmið verði höfð að leiðarljósi við skipulag og rekstur hverfisins. Sömuleiðis hvet ég Kópavogsbæ til að hafa þessi sjónarmið í huga annars staðar á áhrifasvæði Borgarlínunnar.

Ábendingar:

1. Bílastæði ætti frekar að skipuleggja innan hverfa, en síður innan reita eða lóða, samanber fjölda stæða í heildarskipulagi. Þetta er til að auka samnýtingu bílastæða milli íbúða og þjónustu.

2. Bílastæði eiga helst að vera í sérstökum bílastæðahúsum eða samsíða götum en í síður í bílakjöllurum undir húsum, til að bílastæðin móti ekki húsagerð og skipulag. Kjörið er að hafa bílastæðahús meðfram stofnbrautum til að bæta hljóðvist í hverfum og stytta akstursvegalengdir.

3. Ef bílakjallarar eru undir húsum ættu þeir helst ekki að vera breiðari en byggingin yfir kjallaranum til að garðar og leiksvæði verði nýtileg og vistleg. Þetta virðist ekki gert í framlögðu skipulagi, sem virðist gera ráð fyrir að lóðin sé ofan á bílastæðakjallara.

4. Allar íbúðir á að selja án bílastæðis. Ef bílastæði eru seld, á að gera það sérstaklega, og án tengingar við íbúð eða fasteign. Þetta er til að lækka íbúðaverð og til að notendur greiði fyrir bílastæðaþjónustuna en ekki aðrir og til að hvetja til breyttra ferðavenja. Þegar skoðað er söluverð fasteigna síðustu misseri virðist fasteignaverð benda til þess að íbúðir sem eru seldar án bílastæða séu of dýrar og þær séu í raun að niðurgreiða bílastæði íbúða þar sem bílastæði fylgir íbúð. Þetta vinnur gegn markmiðum um breyttar ferðavenjur.

5. Öll bílastæði að öðru leyti eiga að vera með gjaldskyldu. Það er í langtímaleigu fyrir íbúa og starfsfólk (mánuðir - ár) eða með skammtíma gjaldskyldu (klst - sólarhringur). Ef framleiðsla bílastæða og rekstur er aðskilin frá framleiðslu og rekstri íbúða er dregið úr offjárfestingu í bílastæðum, sem núverandi kröfur um bílastæði í skipulagi hvetja til. Þetta er lykilatriði í að hvetja til breyttra ferðavenja.

6. Rétt getur verið að skipuleggja rekstur bílastæða í hverfinu að hluta eða öllu leyti í sérstöku félagi eða félögum sem sjái um utanumhald, þjónustu, eftirlit og álagningu aukastöðugjalda. Slíkt fyrirkomulag þekkist í nágrannalöndum okkar og gefst vel. Virkt eftirlit og utanumhald er mjög mikilvægt til að tryggja reglufylgd með bílastæðum.

7. Lágmark 5-10% yfirborðs þarf að vera klætt með trjágróðri sem getur tekið út fullan vöxt, það er tré eiga ekki að vaxa ofan á bílakjöllurum. Það er til að skapa vistlegt umhverfi í hverfum og draga úr meðalvindi og sviptivindum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

8. Ef byggðir eru stórir reitir á að gera ráð fyrir göngu og hjólaleiðum í gegnum þá, sem henta fyrir ferðir fólks, til að samgöngur gangandi og hjólandi verði þægilegri, áhugaverðari og áfangastaðir aðgengilegri. Það virðist vera hugsað fyrir því í þessu skipulagi.

9. Jarðhæðir eiga helst að bjóða upp á líflegt umhverfi, þar sem það á við, t.d. þjónustu, verslun, iðnfyrirtæki, veitingastaði, kaffihús, leikskóla eða eitthvað annað. Í íbúðarhúsum, þar sem það á við, ættu að vera íbúðir á jarðhæð gjarnan með gróðurrönd utan við með runnum til að fá skil milli almannarýmis og sérrýmis. Það sem alls ekki ætti að vera á jarðhæð eru lokuð rými með bílastæðum eða bílastæðakjallari. Þetta er til að skapa líflegt og aðlaðandi rými.

10. Nærþjónusta þarf að vera aðgengileg í hverfum, þar á meðal matvöruverslun, en það er ein helsta forsendan fyrir breyttum ferðavenjum. Það þarf að gera ráð fyrir húsnæði fyrir matvöruverslun svo og húsnæði fyrir annarri nauðsynlegri þjónustu á vesturhluta Kársness. Í þéttri byggð eiga gangandi og hjólandi alltaf gott aðgengi en bílastæði eru takmarkandi þáttur fyrir aðkomu bíla. Krafan um fjölda bílastæða til að hafa gott aðgengi á bíl, má ekki verða til þess, að ekki megi bjóða upp á nauðsynlega þjónustu í þéttri byggð. Aðgengi bíla í þéttri byggð má leysa með gjaldtöku í bílastæðum fyrir utan verslanir og þjónustu.

11. Fáar innkeyrslur ættu að vera inn á lóð eða reit. Koma skal i veg fyrir að sú hlið lóðar sem snýr að götu verði ein samfelld innkeyrsla. Visst hlutfall lóðar sem snýr að götu gæti verið klætt gróðri. Þetta er til að auka umferðaröryggi á gangstétt og skapa vistlegt rými fyrir gangandi og hjólandi. Þetta virðist vel af hendi leyst í þessu skipulagi. Víða við nýbyggingar á Kársnesi hefur þó ekki verið hugsað fyrir þessu eins og má sjá við t.d. Borgarholtsbraut 48 og 67 og Kópavogsbraut 75 og 77.

3.4. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild Kópavogs þakkar fyrir innsendar ábendingar. Þeim verður komið áleiðis til hönnuðar.
Varðandi lið 7 og 8 bendir skipulagsdeild á að tekið er fram í skipulagsskilmálum sem fylgja auglýstri tillögu að byggingaráform þar sem fram kemur hvernig tillagan fellur að viðmiðum um hönnun og frágang húsa þurfti að leggja fyrir skipulagsráð áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar. Umrædd viðmið eru ætluð til að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa.
Varðandi bílastæðakjallara þá er það mat skipulagsdeildar að um sameiginlega bílastæðakjallara er að ræða í þessu tilfelli og því nauðsynlegt að útfæra hann á milli byggingarlína húsa. Tekið er undir innsenda athugasemd að nauðsyn gróðurs á svæðinu.

3.5. Athugasemd – Fríða Garðarsdóttir, Odd Stenersen, Davíð Oddsson Stenersen, Eydís Oddsdóttir Stenersen, Sunnubraut 27 sjá fylgiskjal nr. 11

- Mikið umferðaröngþveiti í uppsiglingu og ekki á það bætandi.
- Aðgengismál, of þétt byggð, skólamál, skortur á þjónustu ss langt í verslanir, skóla, leikskóla og heilsugæslu.
- Sjálfbærni engin - verðum að sækja allt langa leið.
- Útivistarsvæði/græn svæði engin. þessi dýrmæta perla sem Kársnesstrandlengjan er verður tekin frá okkur.
- Landfylling rétt við friðað svæði vogsins hefur ekki góð áhrif á fuglalífið.
- Flottasti staður fyrir mannlíf ss kaffihús og veitingastaði við höfnina og ströndina ekki nýtt - eigum að fara til nágrannabæja/borgarinnar til að njóta útiveru/veitinga.
- Kostnaður við uppfyllingar lendir á okkur með greiðslu útsvars.
- Þétting svo mikil að ekkert pláss fyrir mannlíf utandyra.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Borgarlína og brú á að bjarga öllu en það er ekki enn búið að finna lausn fyrir borgarlínu á Kársnesinu.
- Ekki gert ráð fyrir lágvöruverslun í neinu rými á jarðhæð sem ætti að vera krafa.
- Byggja norðanmegin á nesinu og búa til flott útivistarsvæði með iðandi og aðlaðandi mannlífi vestan og sunnanmegin á Kársnestánni.
- Afturkalla þetta deiliskipulag og hugsa þetta upp á nýtt.

3.5. Umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi athugasemd um umferð þá er bent á að í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 5.000 m2 í atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á 400 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 240 m2 atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á um 47 ferðir á sólarhring. (240x0.14)x2x70%. Auk þess er gert ráð fyrir um 150 íbúðum. Reiknað er með 2.3 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 345 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 894 ferðir á sólarhring (150x2,3x3,7x70%). Í allt um 940 bíla á sólarhring. Fyrir á svæðinu eru um 5.000 m^2 í atvinnuhúsnæði sem verður rifið. Með breytingu á deiliskipulagi verður því aukning um aðeins 540 ferðir á sólarhring;

Samkvæmt samgönguspá sem gerð var fyrir frumdrög Borgarlínunnar fjölgar bílferðum almennt í framtíðar-sviðsmyndum fyrir Kársnes, en með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut, minnkar þar bílaumferð og um leið eykst umferð lítillega á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut má ætla að bílaumferð vestast á Þinghólsbraut minnki þar sem ekki verður mögulegt að aka út á Borgarholtsbraut og til austurs. Aftur á móti eykst umferð austast í götunni. Reiknað er með að akstur á Þinghólsbraut verði að langmestu leyti til og frá húsum í götunni sjálfri.

Varðandi lið tvö um of þétta byggð er vísað í gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og bent á að þétting byggðar á reit 13 er í samræmi við áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi sbr. kafla 7.3.2 og bls. 162 í greinargerð aðalskipulagsins.

Skipulagsdeild tekur ekki undir þær skoðanir að skortur sé á þjónustu og bendir á þau nágrannasvæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu. Sjá umsögn 3.1. Verið er að reisa nýjan Kársnesskóla ásamt leikskóla á sömu lóð og gert er ráð fyrir nýjum leikskóla við Naustavör.

Það er mat skipulagsdeildar að áform um uppbyggingu Kársness eins og þau koma fram í markmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 muni bæta umhverfið og leiða til meiri sjálfbærni.

Með skipulagi sem eflir tengingar, eykur verslunar og þjónustu rými og þéttir byggð líkt og gert er á Kársnesinu muni það verða til að verslanir og þjónusta á ýmsu tagi sjái að þar séu góðar forsendur fyrir rekstur.

Það er mat skipulagsdeildar að svæði til útivistar aukist. Sjá umsögn 1.3.

Í auglýstri tillögu er lagt til að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að núverandi bryggju í syðri höfn. Skipulagsdeild mælir með að komið skuli til móts við innsenda athugasemd um breytingu á varnargarði og áhrif á fuglalíf og leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn.

Með vísan í gr. nr. 8 í auglýsingu Umhverfisstofnunar nr. 190 dags. 30. janúar 2012 sem fjallar um búsvæðavernd í Skerjafirði innan bæjarmarka Kópavog bendir skipulagsdeild á umfjöllun um landnotkun og mannvirkjagerð. Í gr. 8 kemur m.a. fram að framkvæmdir svo sem vegna viðhalds á varnargörðum, bakkavörnum og fráveita séu heimilar. Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugaðar framkvæmdir við smábátahöfnina sem lúta að hækkun varnargarðs séu mótvægisaðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu og í samræmi við ofangreinda auglýsingu. Sjá fylgiskjal 55.

Varðandi mannlíf og veitingastaði þá er í staðfestu deiliskipulagi fyrir reit 8 sem nær m.a. til Bakkabrautar 2-23 gert ráð fyrir verslun og þjónustu á torgum við höfnina og í byggingum við Bakkabraut 9-23.

Lóðarhafar reits 13 munu greiða gatnagerðargjöld og aðrar álögur í samræmi við reglur bæjarins

Varðandi borgarlínu er bent á umsögn 3.1

Bæjaryfirvöld hafa ekki í hyggju að afturkalla umrætt deiliskipulag og telur tillöguna bæta ástýnd Kársness. Sjá umsagnir hér að ofan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.6. Athugasemd – Lísa Z. Valdimarsdóttir, Þinghólsbraut 74 sjá fylgiskjal nr. 12

Á forkynningarstigi kom undirrituð, íbúi á Þinghólsbraut 74, ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda í við vinnslutillögu Vinabyggðar fyrrum eiganda mannvirkja á hluta reits 13. Engar þær breytingar hafa verið gerðar sem breyta inntaki athugasemdanna. Krafan um að áformuð landnotkun og skipulag innviða og þjónustu, verði kynnt áður en lengra er haldið í deiliskipulagi einstakra reita er óbreytt. Hún verður raunar því brýnni sem einstakir byggingarreitir byggjast upp á þróunarsvæðinu. Erfitt er að horfa upp á að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að á Kársnesi hafi meginmarkmið skipulagslaga um efnahaglegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi verið að leiðarljósi.

Einstakar athugasemdir til áréttingar

- **Vinnslutillagan felur í sér alltof þétta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.**
  Í umsögn bæjarins um úrvinnslu athugasemda segir að dregið sé úr byggingarmagni og heildarbyggingarmagn fari úr **26.675** m2 í **24.995** m.2 og íbúðafjöldi úr **160** í **150**. Óhjákvæmilegt er að benda á að samkvæmt deilskipulagslýsingu Kópavogsbæjar frá 14. október 2016, sem oft er vitnað til, áttu fermetrar samtals að vera **18.700** og íbúðirnar **160**. Í umhverfisskýrslu frá 12. maí 2017, sem Mannvit vann fyrir Kópavogsbæ voru fermetrarnir **18.200** og íbúðirnar **120.**
  Þá fyrst þegar tekið er við „vinnslutillögum" frá fjárfestum er byggingarmagnið spennt upp. Svo eiga íbúar að vera sáttir við að „dregið sé úr áætluðu byggingarmagni" eftir samráð um tillögur frá fjárfestum. Skipulagsábyrgðin er hjá stjórnvaldinu Kópavogsbæ og skylt er að axla hana í samráði við og í þágu íbúa.

- **Landnýting og landfyllingar**
  Í umsögn bæjarins segir að dregið verði úr umfangi landfyllingar úr 1.700 fm í 730 fm. Sjónarmið um að forðast beri frekari landfyllingar virðist því fá hljómgrunn. Eftir sem áður er áformuð íbúðabyggð alveg út að göngustíg og þau auðu svæði sem nú gefa möguleika til uppbyggingar fyrir mannlíf niðri við höfn eru tekin undir íbúðabyggð. Umferð bíla er bara ætluð fyrir bílakjallara íbúa. Væri metnaður til að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, lægi beint við að leggja mat á hvort einhver mannvirki á reitnum gætu nýst og gegnt hlutverki í að bjóða upp á „geðprýðihöfn". Verði t.d. torg og leiksvæði, veitinga- og kaffihús, sjósund, kajakar og siglingar á reitnum þarf að huga að aðkomu, ekki bara fólks heldur líka tækja og tóla. Það er ekki í anda sjálfbærni að rífa niður meira en óhjákvæmilegt er og heldur ekki að hugsa sér nýja starfsemi á nýjum landfyllingum, meðan enn er ókannað hvernig nýta megi það sem tiltækt er.

- **Fyrir hverja er byggt**
  Gert er ráð fyrir því Í málefnasáttmála Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks, Áttaviti til árangurs, að endurskoða þurfi húsnæðisstefnu Kópavogs og skapa svigrúm fyrir óhagnaðardrifin byggingarfélög, hlutdeildarlánshæfar íbúðir og byggingu námsmannaíbúða, þ.e. húsnæði sem býðst á góðu verði og hagkvæmum kjörum. Uppbyggingin á Kársnesinu hefur undanfarin ár verið þvert á þessi áform, byggð á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

tillögum frá fjárfestum, sem eðlilega ætla sér hagnað af starfsemi sinni. Til staðfestingar má nefna að samkvæmt fréttum Viðskiptablaðsins um milljarða lóðaviskipti á höfuðborgarsvæðinu hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Fasteignirnar eru á hafnarsvæði og bundnar við tvær hæðir og sjávarútvegsstarfsemi í gildandi deiliskipulagi. Þær eru ekki metnar til verðs enda á að rífa þær samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Þannig bætist kostnaður við niðurrif og förgun við áður en nokkur uppbygging hefst. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Það eru því ófáar milljónir, sem eiga eftir að bætast í byggingarkostnað sérhverrar íbúðar áður en fjölbýlishúsin fara í byggingu. Dettur nokkrum í hug að þessar íbúðir leysi þarfir óhagnaðardrifinna félaga eða þeirra sem kaupa íbúð fyrsta sinni? Hvar á að leysa þær þarfir?

- **Hvað gengur kaupum og sölum?**
  Ákvörðun um landnotkun, sem birtist í deiliskipulagi, myndar byggingarrétt og verður aðeins tekin af skipulagsyfirvöldum. Sem stjórnvöld eiga þau að gæta þess að allt ferlið sé í samræmi við skipulagslög og unnið sé í þágu íbúa sem þeir þiggja umboð sitt frá. Svara verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag. Hún er í kynningu og íbúum er gefinn kostur á að hafa áhrif með athugasemdum sínum. Það má ekki vera til málamynda. Verðmæti byggingarréttar eiga auðvitað að falla bæjarfélaginu og íbúum þess í skaut en ekki verða söluvara í viðskiptum fjárfesta í milli. Þess vegna er það sem reglur bæjarins gera ráð fyrir að í tilvikum sem þessu sé hægt að bjóða út lóðarréttindi. Þannig kemur í ljós hversu mikið einstakir verktakar og framkvæmdaraðilar vilja greiða bænum fyrir byggingarréttinn og hægt er að nýta andvirðið í þágu bæjarbúa.

- **Dæmalaus fjölgun íbúða á Kársnesi. Upplýsingar um innviði og þjónustu skortir**
  Samkvæmt aðalskipulagi 2019-2040 er stærð Kársness 194 ha. Árið 2012 voru þar **1.611** íbúðir og þéttleiki **8,3**, árið 2019 voru íbúðirnar orðnar **2.190** og þéttleiki **11,3.** Áætlun til 2040 gerir ráð fyrir **3.580 íbúðum** og þéttleikanum **18,5**. Frá 2012 hefur verulega gengið á svæði til almannanota fyrir börn og fullorðna, m.a. er Vallargerðisvöllur undir skólabyggingum, Rútstúnið að verulegu leyti lagt undir leikvöll og svæðið kringum Kópavogstún hefur byggst upp. Ekkert hefur komið í staðinn. Þrátt fyrir mikla fjölgun íbúða liggur ekki fyrir nein áætlun um hvernig huga eigi að eflingu mannlífs og vart er nokkra þjónustu eða verslun að finna á þéttingarreitunum á landfyllingunni. Óljósar hugmyndir um hjólreiðar sem samgöngumáta, legu Borgarlínu og breytta samgönguhegðun almennt þarf að skýra betur, sem og hvert íbúar eiga að sækja nauðsynlegustu þjónustu sem þeir eiga rétt á. Áður en lengra er haldið í deiliskipulagsgerð einstakra reita er nauðsynlegt að íbúar skilji, hvar og hvernig mannlíf og þjónusta fyrir íbúana eigi að vera.

Ástæða er til að halda til haga og árétta allar þær athugasemdir sem gerðar hafa verið á fyrri stigum. Ekki er gert lítið úr þeim breytingum arkitektsins á tillögunni, sem gerð er grein fyrir minnisblaði skipulagsdeildar frá 3. júní sl. Það skiptir máli að tekið er mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut. Þótt heildarbyggingarmagn minnki lítið er dregið aðeins úr hæð bygginga og göngutengingar bættar. Vandinn er sá að þessi tillaga er ekki um skipulag og fellur ekki inn í neitt heildarskipulag, sem íbúum hefur verið kynnt. Tillagan er útfærsla arkitekts á íbúðarhúsnæði sem á að selja. Það sem máli skiptir – hvernig nýta á landkosti við ströndina í þágu núverandi og nýrra ibúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

3.6. Umsögn skipulagsdeildar.

Árið 2016 tók skipulagsdeild saman lýsingu fyrir þróunarsvæði Kársnes og kynnti íbúum Kársness. Að lokinni kynningu var lýsingin samþykkt í sveitarstjórn þann 14. október 2016. Skipulagslýsingin nær til þróunarsvæðis Kársness (Þ-1) en meginmarkmið hennar var að kynna áætlanir bæjaryfirvalda um að gera svæðið að blandaðri byggð með áherslu á vistvæna samgöngumáta í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni kemur fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

deiliskipulagsgerð á svæðinu og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu sem og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Í lýsingunni er fjallað sérstaklega um: Forsendur, markmið, skipulagssvæðið, núverandi stöðu svæðis, deiliskipulög í gildi á svæðinu, samráðsfundi sem haldnir voru, eignarhald á svæðinu, yfirbragð og ásýnd svæðis, umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlana, friðlýst svæði og að lokum áfangaskiptingu og helstu kennitölur.

Á undanförnum árum hafa fjölmörk deiliskipulög verið samþykkt í samræmi við ofangreinda lýsingu sem fjallar einnig um reit 13 en þar kveður á um núverandi heildarfermetra fjölda á reitnum, áætlaðan fjölda fermetra í atvinnuhúsnæði og íbúðum, fjölda íbúða og bílastæða.

Það er því mat skipulagsdeildar að ekki sé tekið undir að íbúum á Kársnesi hafi ekki verið sýnt frá á að skipulagsyfirvöld hafi meginmarkmið skipulagslaga að leiðarljósi. Í öllum deiliskipulagstillögum sem gerð hafa verið á svæðinu hafa umhverfisáhrif verið metin með öryggi og heilbrigði íbúa að leiðarljósi.

Þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni og sem koma til móts við ábendingar og athugsemdir sem bárust við vinnslutillögu eru eftirfarandi:

Það er því mat skipulagsdeildar að í kjölfar forkynningar hafi verulega verið komið til móts við innsendar ábendingar og athugasemdir. Íbúðum var fækkað úr 160 í 150, dregið úr byggingarmagni og hámarkshæð bygging lækkuð úr 4 hæðum auk inndreginnar þakhæðar í 3 hæðir auk inndreginnar þakhæðar.

Skipulagsdeild upplýsir að í ofangreindri skipulagslýsingu frá 2016 var í samræmi við hefð aðeins taldir fermetrar í A- rými en ekki reiknað með B- rýmum. (B- rými eru t.d. opin rými svala eða önnur rými með lokun að ofan.) Í skipulagslýsingunni eru því taldir 18.700 m^2 í A-rými og sérstaklega var tekið fram að um væri að ræða áætlaðan fjölda fermetra í húsnæði.

Í auglýstri skipulagstillögu er í kafla 6.13 greint frá stærðum í deiliskipulagstillögunni sbr. eftirfarandi:

A-rými ofanjarðar	**16.830 m^2**
Á-rými í kjallara	**1.980 m^2**
Samtals	**18.810 m^2**

Það er því mat skipulagsdeildar að áætluð stærð A-rýma í staðfestri skipulagslýsingu sé í samræmi við skráða fermetra í auglýstri tillögu þar sem aðeins munar um 100 fermetrum.

B-rými ofanjarðar eru áætluð 2.385 m^2 og í kjallara 3.800 m^2. Samtals eru því A-rými og B-rými ofanjarðar og í kjallara skráð 24.995 m^2.

Fjöldi fermetra í og íbúða í umhverfisskýrslu frá 2017 var rangur og hefur verið leiðréttur.

Það er mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga sé í samræmi við staðfest Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, stefnur og markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-5040 og stefnu bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar.

Fjöldi íbúða er í samræmi við skipulagslýsinu og umhverfisskýrsla hefur verið uppfærð í samræmi við uppfærða og auglýsta tillög sem gerir ráð fyrir 150 íbúðum.

Athugasemdir er varða sölu og kaup á byggingarrétti eiga ekki undir breytingu á deiliskipulagi enda getur deiliskipulag eitt og sér hvorki ráðstafað né hróflað við eignarréttindum nema að undangengnum samningi eða eignarnámi, séu talin skilyrði til þess, sbr. 50. gr. skipulagslaga. Þá er ástæða til að taka fram að með deiliskipulagi er ekki veitt leyfi til niðurrifs bygginga eða leyfi til að hefja byggingarframkvæmdir. Slík leyfisveiting er eftir atvikum á ábyrgð byggingarfulltrúa. Sem fyrr segir felst í skipulagsvaldi sveitarstjórna m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, sbr. 43. gr. skipulagslaga, en í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti og byggðarmynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, sbr. 1. mgr. 37. gr. sömu laga. Þá er ástæða til að upplýsa að samningar um sölu byggingarréttar hafa ekki verið gerðir við lóðarhafa. Í slíkum samningum er m.a. samið um nýtingu lóðar, byggingarmagn, kvaðir, áskilnað um greiðslu fyrir aukin byggingarrétt og hlutfall almennra íbúða.

Í þeirri skipulagsvinnu sem átt hefur sér stað á þróunarsvæði Kársnes undanfarin ár hefur var vinningstillagan Spot on Kársnes (NORDIC BUILT CITIES CHALLENGE) höfð til hliðsjónar við gerð deiliskipulag Kópavogshafnar og þá sérstaklega við áætlun um þróun byggðar á reit 8 sem nært til Bakkabrautar 2 til 23. Í samþykktu deiliskipulagi fyrir reit 8 er gert ráð fyrir torgum með góðum tengslum við höfnina og nálægða íbúða og athafnabyggð. Þar er einnig gert ráð fyrir opnum svæðum, bólverki við hafnargarða og verulegu verslunar- og þjónusturými. Það er mat

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skipulagsdeildar að hugtakið „geðprýðishöfn“ standi undir nafni með öllum þeim tækifærum sem boðið er upp á þróunarsvæðinu. Auð svæði sem um er rætt í athugasemd eru innan lóða en ekki á landi bæarins.

Varðandi landfyllingar er vísað í umsögn 3.5 hér að ofan. Skipulagsdeild leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn.

Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttum íbúðum að stærð, allt frá 1 herbergja íbúðum frá 35-50 m2 upp í 5 herbergja íbúðir frá 120-200 m2. Er þetta í samræmi við markmið Kópavogsbæjar í lóðamálum skv. Húsnæðisáætlun Kópavogsbæjar 2022, samþykkt 27. september 2022. Áætlunin gerir ráð fyrir að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús þar sem lögð er áhersla á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða þar sem íbúðastærð er minni en 90 m2.

Ákvörðun um landnotkun er fyrst og fremst skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélaga en samk. skipulagslögum nær skipulagsskilda til lands og hafs innan marka sveitarfélaga. Í skipulagsáætlunum er mörkuð stefna um landnotkun og byggðarþróun. Þar eru sett fram stefnumið um einstaka þætti varðandi td. íbúðarbyggð. Tekið er sérstaklega fram í gr. 12 í skipulagslögum að gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi.

Það er mat skipulagsdeildar að áætlanir í breyttu deiliskipulagi á reit 13 séu í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Þá hefur tillaga meginmarkmið skipulagslaga að leiðarljósi sem birtist í misstórum og fjölbreyttum íbúðum, byggingar verða brotnar upp í hæðum og formi og verða hluti bygginga stallaðar frá 2 hæðum í 4 hæðir. Þá fylgja sérafnotafletir öllum íbúðum á neðstu hæðum og munu útivistarsvæði einkennast af gróðri og skjóli. Markmið reits 13 er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumáta. Til að uppfylla markmiðin er lögð er áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi, göngustíga innan lóðar sem tengir saman húshluta, dvalarsvæði og nærliggjandi byggð. Jafnframt er gert ráð fyrir göngustígum að strandlengjunni og eru stígar ýmist utan við byggingar eða felldir inn í eða undir byggingar.

Að vandlega athuguðu máli eru lóðamörk og byggingarreitir færðir lengra til austurs, þ.e. fjær höfninni. Er það gert til að skapa meira rými fyrir aðkomu að höfninni og göngu- og hjólastíga. Með breytingunni er enn frekar komið til móts við innsenda athugasemd.

Bent er á að unnið var umhverfisskýrsla dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022 og 1. desember 2022 sem mat umhverfisáhrif af fyrirhugaðri breytingu skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga þar sem gert var grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið. Í vinnunni var sjálfbær hönnun höfð að leiðarljósi. Skipulagsdeild telur að unnið hafið verið í þágu íbúa með heildarhagsmuni í huga.

Í skipulagslögum er fjallað um skipulagsnefndir og tekið fram í 2. mgr. 6. gr. laga að undir yfirstjórn sveitastjórna sé skipulagsnefndum falið að fara með skipulagsmál, þ.m.t umhverfismat skipulagsáætlana. Með vísan í innsenda athugasemd um viðskipti um byggingarrétt er vísað í skipulagslýsing sveitarfélagsins um framtíðaruppbyggingu Kársness. Þar segir í kafla 2.1 um eignarhald á þróunarsvæðinu að það sé fjölbreytt og ljóst að samráð við íbúa, lóðarhafa, rekstraraðila og aðra hagsmunaaðila verður stór hluti af skipulagsvinnunni. Haldinn var fjölmennur samráðsfundur með íbúum í nóvember 2015 þar sem vinna við Hverfisáætlun Kársness var kynnt. Þá lögðu íbúar m.a. fram sínar framtíðarhugmyndir um Kársnes og þróunarsvæðið.

Varðandi fjölgun íbúða á Kársnesi þá er umrædd fjölgun á reit 13 í samræmi við áætlun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 sem og í samræmi við samþykkta skipulagslýsingu.

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og í nýlegum breytingum á deiliskipulagi Kársness, innan þróunarsvæði Kársness, hefur áhersla verið lögð á að fjölga og stækka græn svæði og koma fyrir dvalarsvæðum, torgum og timburbryggjum þar sem það á við. Deiliskipulag Borgarlínu er í vinnslu og búið er að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog. Skýr mynd er komin á uppbyggingu Kársness til framtíðar. Vinna stendur yfir við að uppfæra rammaskipulag og skipulagslýsingu vegna þeirra reita þar sem deiliskipulag er ekki lokið, s.s. á reitum 1, 2, 4, 5, 6 og 7.

Tillagan er að mati skipulagsdeildar unnin í samræmi við skipulagslög og í samræmi við heildarskipulag eins og það birtist í gildandi aðalskipulagi, svæðisskipulagi og skipulagslýsingu. Fjölgun íbúða á Kársnesi er töluverð og í samræmi við áætlanir Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 og sett fram í staðfestri skipulagslýsingu sem gerir ráð fyrir í stórum dráttum að þróunarsvæði Kársnes verði deiliskipulagt í áföngum, (reitum 1-13)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Varðandi samráð er bent á umsögn 3.1 en þar segir:

Varðandi kynningu á umræddri tillögu bendir skipulagsdeild á að farið var að öllu leyti eftir skipulagslögum nr. 123/2010 við kynningu tillögunnar og hún kynnt samkvæmt 40. gr. og 41. greinar sömu laga.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79 var auglýst til kynningar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 7. júní til 5. ágúst 2022 en athugasemdafrestur skal eigi vera skemmri en 6 vikur frá birtingu auglýsingar, sbr. 5.6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.b. Auglýsingin var birt í Fréttablaðinu þann 4. júní 2022, á heimasíðu Kópavogsbæjar og með dreifibréfi, dags. 7. júní 2022. Þá var kynningarfundur haldinn þann 23. júní 2022. Á fundinum barst beiðni um að framlengja athugasemdarfrestinn og var orðið við þeirri beiðni með hliðsjón af tímasetningu og var fresturinn framlengdur til 19. ágúst sl. Frestur til athugasemda var því tæpar 10 vikur sem er umfram lögbundin athugasemda. Var kynning tillögunnar samkvæmt framansögðu í samræmi við ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar.

Skipulagsdeild er ekki sammála því að gengið hafi verið á svæði til almannanota fyrir börn og fullorðna og bendir á að í þegar samþykktum deiliskipulagstillögum á þróunarsvæði Kársness og í aðalskipulagi er gert ráð fyrir opnum svæðum og torgum

3.7. Athugasemd – Ásta Kjartansdóttir, Hafnarbraut 9 sjá fylgiskjal nr. 13

Undirrituð Ásta Kjartansdóttir íbúi við Hafnarbraut 9 gerir eftirfarandi athugasemdir:

Að Hafnarbraut verði gerð að botnlangagötu en miðað við ætlaðann íbúfjölda við götuna og þá atvinnustarfssemi sem þar er, verða alltof fá bílastæði og þrengsli myndast sem skerðir öryggi sem og aðkomu t.d. sjúkrabíla.

Að ekki sé gert ráð fyrir fleiri bílastæðum. Þegar í dag skapast vandræði vegna skorts á bílastæðum við Hafnarbraut og Bakkabraut. Þó svo að stefnt sé að bíllausum lífsstíl er talsvert í land með það, langt í alla þjónustu og lélegar almenningssamgöngur í boði að og frá svæðinu næstu árin.

Að breyting sé gerð á innkeyrslu við bílageymslu/kjallara við Hafnarbraut 9 eins og kynnt er. Ég tel að hallinn í beygjunni inn innkeyrsluna verði of mikill og innkeyrslan sé of þétt upp við húsið sjálft.

Að fyrirhuguð hæð bygginga á reitnum sé það há að sjónlína íbúa við Hafnarbraut 9 skerðist verulega. Möguleiki til þess að njóta sólar á suðursvölum frá miðjum degi skerðist umtalsvert sem og útsýni til hafs. Hvoru tveggja hefur án efa neikvæð áhrif á verðmæti íbúða. Eðlilegast hlýtur að vera að hafa hæsta punkt sem mest í austri og lægstu byggingarnar næst hafi og að hæsti punktur skerði sem minnst útsýni þeirra sem fyrir eru.

Að fyrirhugað sé að byggja svo þétta byggð. Ljóst má vera að með svo þéttri byggð eru litlir möguleikar á að njóta útivistar, sérstaklega ef ekki gætir sólar á þeim litlu og fáu opnu svæðum sem þarna er verið að skipuleggja. Þetta eru sí endurtekin mistök sem menn hljóta að fara að læra af.

Ég skora á skipulagsyfirvöld að skoða athugasemdir íbúa vel og taka þær til greina

3.7. Umsögn skipulagsdeildar.

Hvað varðar athugasemdir um Hafnarbraut þá er gatan ekki innan þess svæðis sem deiliskipulagstillagan nær yfir og því ekki til umfjöllunar hér. Áætlanir fyrir Hafnarbraut verða teknar fyrir í tengslum við deiliskipulags áætlunargerð fyrir Borgarlínuna og umhverfi hennar.

Bílastæðakrafa á reit 13 er í samræmi við staðfest viðmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins en reiknað er með breyttum ferðavenjum á svæðinu sem flokkast sem samgöngumiðað þróunarsvæði. Liður í breyttum ferðavenjum er áætlun um Borgarlínu og brú yfir Fossvog.

Breytt aðkoma að Hafnarbraut 9 verður skoðuð í áætlunum fyrir Borgarlínu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem og skipulagslýsingu á þróunarsvæðinu frá árinu 2016 er gert ráð fyrir byggð á 2.-4. hæðum með möguleika á inndreginni 5. hæð. Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breyttu deiliskipulagi, sem gerir ráð fyrir að byggðin verði 2.-4. hæðir, sé í samræmi við lýsinguna. Lóðarhafar á öðrum reitum þróunarsvæðisins þar sem þétting byggðar hefur átt sér stað undanfarið hafa mátt búast við uppbyggingu á reit 13 í samræmi við áætlanir bæjaryfirvalda. Þar að auki skal tekið fram að umrædd byggð á reit 13 er einni hæð lægri en heimilt er skv. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Byggingar í norðvesturhluta skipulagssvæðisins eru 3 hæðir með fjórðu hæðina inndregna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fjarlægð frá suðvesturhorni Hafnarbrautar 9 að byggingarreit í norðvesturhluta skipulagssvæðisins er um 50 metrar og 45 metrar minnsta fjarlægð milli húsa. Til samanburðar er fjarlægð milli Hafnarbrautar 9a og 10 um 24 metrar. Einnig er bent á að hæðarmunur umræddra byggingarreita sé um 3.5 metrar þar sem Hafnarbraut 9 er um einni íbúðarhæð ofar í landi en lægsta hæð reits 13, sem eykur útsýni og minnkar skuggavarp töluvert.

Samkvæmt skuggavarpsteikningum sem fylgja erindinu sést að engin skuggi fellur á lóð eða húsið að Hafnarbraut 9 jafndægur og við sumarsólstöður kl 9, 12 og 15. Skipulagsdeild óskaði eftir að gerðar yrðu skuggavarpsteikningar einnig kl. 17 við jafndægur og við sumarsólstöður og sýna þær myndir að skuggi fellur ekki á hús eða lóð við Hafnarbraut 9. Eftir kl. 17 er skuggi það vestlægur að hann fer ekki að Hafnarbraut 9. sjá fylgiskjal 52

Íbúðakaupendur sem keypt hafa íbúðir í nágrenni skipulagssvæðisins hafa alltaf mátt búast við auknu skuggavarpi og breyttu útsýni þar sem áætlanir í aðalskipulagi hafa legið lengi fyrir.

Það er mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga sé í samræmi við viðmið Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 um gæði byggðar, hæð og þéttleika.

Varðandi áskorun um að draga tillöguna til baka þá er að skoðun bæjaryfirvalda að halda beri áfram með skipulagsferli tillögunnar en bendir á 51. gr. skipulagslaga en þar segir „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi."

3.8. Athugasemd – Brynhildur Jónsdóttir, Hafnarbraut 9 sjá fylgiskjal nr. 14

Skipulagsmál eru gríðarlega mikilvæg og vandmeðfarin, því skipulag hverfa ákvarða m.a. möguleika íbúa til útiveru og samveru við aðra. Hversu aðgengilegar lýðheilsueflandi athafnir, eins og útivera og hreyfing og félagslegt samneyti, ákvarðast af skipulagi og því er skipulagið stór breyta í vellíðan núverandi íbúa og íbúa framtíðarinnar. Skipulag hverfis ákvarðar hvort umhverfið kallar mann út eða ekki og það er lýðheilsuverkefni að gera hverfi þannig úr garði að þau bjóði upp á sameiginleg svæði.

Ég vil því gera athugasemd við núverandi deiliskipulag sem lagt hefur verið fram til kynningar á grundvelli eftirfarandi:

- Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að ljúka við nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnes áður en einstakir reitir eru samþykktir. Í hverfið vantar sárlega græn sameiginleg svæði og gerir núverandi tillaga ekkert til að vekja vonir um að það breytist.
- Hæð húsa í norðurenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut og Þinghólsbraut
- Byggðin eru of nálægt sjónum og þar með tapast fallegt og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbúða.

Auðvelt er að sjá fyrir sér iðandi mannlíf á bakkanum fyrir framan/ofan smábátabryggjuna, ef núverandi tillögu yrði breytt þannig að byggðin yrði lækkuð, færð ofar (fjær sjónum) og innar (sunnar) og gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á neðstu hæðunum húsanna sem þar rísa. Þar mætti t.d. sjá fyrir sér torg með gróðri, kaffihús og/eða ísbúð þar sem hægt væri að sitja úti í góðu veðri og njóta þess dýrðlega útsýnis sem svæðið hefur upp á að bjóða. Í dag er mikil umferð hjólandi og gangandi vegfarenda um Bakkabraut og mun sú umferð eflaust aukast með nýrri brú yfir í Nauthólsvík. Á Bakkabraut er nú starfrækt bakarí sem fólk stoppar í, þrátt fyrir að þar sé mjög takmarkað útsýni og engin aðstaða til að sitja úti og horfa á sjóinn, þörfin er því augljóslega til staðar. Sú atvinnustarfsemi sem þegar hefur hafist í húsunum sem búið er að byggja við Hafnarbraut (Brasserie, Brikk og snyrtistofan Skinn), virðist blómstra og má því sjá fyrir sér að enn betri aðstaða fyrir ofan smábátabryggjuna geti orðið grundvöllur af fallegu mannlífi og orðið samkomustaður hjólandi og gangandi umferðar.

Vissulega er ekki sjónarsviptir af þeim húsum sem nú eru á þessum reit og auðveldlega hægt að sjá fyrir sér að hægt væri að hanna þetta svæði þannig að núverandi íbúar verði sáttir með svæði sem hlúir að velferð þeirra. Aldrei verður sátt um núverandi tillögu og ef hún nær fram að ganga fer stórkostlegt tækifæri forgörðum fyrir betra mannlífi. Ég skora því að bæjaryfirvöld að efna loforð sín um samráð við íbúa og vinna þetta mál betur, í samráði við íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.8. Umsögn skipulagsdeildar.

Með vísan ofangreind rök skipulagsdeildar í umsögn 3.1 um meginmarkmið og stefnur bæjaryfirvalda í Aðalskipulagi, sett markmið og leiðir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og samþykkta skipulagslýsingu frá 2016 telur skipulagsdeild að deiliskipulag reita á vestanverðu Kársnesi sé gerð í samræmi við ofangreindar stefnur með heildarmynd Kársness í huga.

Í umsögn 3.1 hér að ofan er fjallað um græn svæði og torg á vestanverðu Kársnesi.

Í umsögn 3.7 hér að ofan er fjallað um skuggavarp og umhverfisáhrif skugga á Hafnarbraut og tekið fram að ekki sé um að ræða skuggavarp á lóð. sjá fylgiskjal nr. 52. Á það er bent að lóðarhafi Brynhildur Jónsdóttir býr að Holtagerði 74 og verður ekki var við bein umhverfisáhrif sem varða útsýni eða skuggavarp.

Varðandi skugga á hús við Þinghólsbraut 71-82 þá sýna skuggavarpsmyndir sem auglýstar voru með tillögunni sem og skuggavarpsmyndir í fylgiskjali nr. 52 að ekki er um að ræða skuggavarp við sumarsólstöður og að jafndægri að vori og hausti kl. 9 að morgni til kl 17. Eftir kl. 18:00 vor og jafndægur þegar hæð sólar er 11 og sólarátt er 247° má búast við að skuggi falli á lóðir við Þinghólsbraut. Það ber að taka fram að vegghæð hæð fyrirhugaðra húsa á reit 13 sem snýr að Þinghólsbraut er um 3.5 metrar og kastar verulega minni skugga á húshliðar Þinghólsbrautar 78-82. Einnig þarf að taka fram að þær lóðir sem standa rétt vestan Þinghólsbrautar var bæjarland þar sem búast mátti við byggingum. Sjá einnig umsögn 3.2

Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé raunhæft með vísan í samþykkta stefnumótun í aðalskipulagi í huga að gera ráð fyrir að núverandi byggð verði fjarlægð til að koma fyrir opnu svæði fyrir íbúa Kársness og bendir á að opin svæði og torg eru ráðgerð í nágrenni reits 13.

Varðandi innsendar hugmyndir að þróun byggðar þá er bent á umsögn nr. 3.1 um deiliskipulag Kópavogshafnar og samþykkta skipulagslýsingu þar sem gert er ráð fyrir opnum svæðum, torgum, verslun og þjónustu, flotbryggjum og iðandi mannlífi. Einnig er í skoðun að koma fyrir aðstöðu til sjóbaða í tengslum við fyrirhugaðar hafnarframkvæmdir. Varðandi samráð þá er bent á umsögn 3.1 um kynningu á erindinu og auglýsingu.

3.9. Athugasemd – Erna Ósk, Hafnarbraut 13a sjá fylgiskjal nr. 15

Erna Ósk heiti ég og bý á Hafnabraut 13a. Ég sé mikla galla við uppbyggingu hafnarsvæðisins. Ég er algjörlega á móti deiluskipulagi á reiti 13. Það er ekki boðlegt fyrir alla íbúana sem eru nú þegar hérna að ekki sé komin plön fyrir betri þjónustu í hverfinu.

Það vantar, leiksskóla, íþróttavelli, grænsvæði, leikvelli, verslanir og alla þjónustu yfir höfuð. Myndast nú þegar mikil umferð útfrá allri uppbyggingunni og þurfum við að sækja alla þjónustu fyrir utan Kársnesið. Hverfið er selt útá að hafa allt til alls og hægt sé að fara fótgangandi í flesta þjónustu. Þetta eru mál sem ættu að vera í forgangi hjá ykkur.

Ég hef fulla trú á að þetta verði frábær uppbygging, svo lengi sem þetta er gert almennilega. Hlakka til að sjá hvernig framtíðin verður hérna og vonast eindregið eftir að þið hugsið til okkar sem eru nú þegar búsett hérna.

3.9. Umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi uppbyggingu þjónustu á vesturhluta Kársnes er bent á umsögn 3.1 þar sem tilgreindir eru núverandi og fyrirhugaðir reitir fyrir verslun og þjónustu.

Varðandi athugasemdir um að það vanti leikskóla, grænsvæði og íþróttavelli þá bendir skipulagsdeild á umsögn 3.1 um útivistarsvæði OP-1.01 og OP-1.02 og torg við höfnina í samræmi við áform sem fram koma í deiliskipulagi fyrir svæði 8. Íþróttavöllur (boltavöllur) er við Ásbraut, Sæbólsbraut, Stelluróló og ráðgert er að koma fyrir nýjum sparkvelli á skólalóð Kársnesskóa sem er í byggingu og við Naustavör.

Leiksvæði á Kársnesi eru 10 talsins og ráðgert er að koma fyrir nýju leiksvæði við Naustavör.

Á opnu svæði vestan Naustavarar 60-66 er í skipulagi heimild fyrir svæði til útiveru og bent er á að ráðgert er að gera fyllingu í tengslum við fyrirhugaða brú yfir Fossvog þar sem gert er ráð fyrir opnu svæði.

Þegar vesturhluti Kársness verður fullbyggður með sínum opnu svæðum og risin þau verslunar og þjónustusvæði sem ráðgerð eru auk skóla- og leikskóla og borgarlína komin á legg er það mat

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skipulagsdeildar að vel hafi tekist til með sjálfbæra þróun á Kársnesi sem mætir þörfum íbúa án þess að skerða möguleika komandi kynslóða til að mæta sínum þörfum.

3.10. Athugasemd – Guðný Káradóttir, Hafnarbraut 9 sjá fylgiskjal nr. 16

Ég vísa í gögn sem bæjaryfirvöld hafa lagt fram til kynningar á breyttu deiliskipulagi á reit 13 (Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólfbraut 77 og 79). Sem íbúi á Hafnarbraut 9 hef ég hagsmuni að gæta og sendi inn eftirfarandi athugsemdir við þá deiliskipulagstillögu sem bæjaryfirvöld hafa lagt fram til umsagnar.

Það er ánægjulegt að verið sé að ráðast í uppbyggingu í nærumhverfi okkar á Kársnesinu. Reitur 13 liggur nánast alveg að okkar lóð, einungis gatan/Bryggjuvör skilur á milli. Uppbygging á þessum reit hefur því ótrírætt mikil áhrif á lífsgæði okkar á Hafnarbraut 9 og því eðlilegt að íbúar vilji áhrif á þá uppbyggingu sem fyrirhuguð. Uppbygginguna ætti að vinna í samráði við íbúa eins og lög gera ráð fyrir. Taka þarf mið af þörfum og óskum íbúanna og þeirrar starfsemi sem fyrir er.

Heildstæða sýn og stefnu vantar að móta fyrir Kársnesið og því er varhugavert að afgreiða deiliskipulag fyrir þetta svæði einangrað frá heildarskipulagi.

Lífsgæði, sjálfbært og mannvænlegt samfélag

Fyrirliggjandi tillaga mætir ekki mínum væntingum og er hvorki tillagan né ferlið í samræmi við stefnu bæjarins en þar segir: *„Hlutverk Kópavogsbæjar er að tryggja lífsgæði íbúanna með góðri og fjölbreyttri þjónustu. Grunnreglur bæjarfélagsins eru skýrar og miða að því að allir hafi tækifæri til áhrifa. Kópavogsbær leggur áherslu á gott mannlíf, skilvirkan og ábyrgan rekstur ásamt öflugu atvinnulífi."*

Lífsgæði felast m.a. í því að geta notið náttúrunnar og að nýta staðhætti sem best til þess. Svæðið til suðurs hefur mikla kosti til útivistar og þar væri hægt að bjóða upp á þjónustu sem auðgar mannlíf. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarnar nái nánast alveg út að sjónum sem takmarkar möguleikann á útivist o.þ.h.

Mikilvægt er að Kópavogsbær taki mið af leiðbeiningum sem koma fram í Vegvísi að vistvænni mannvirkjagerð sem HMS (Byggjum grænni framtíð) hefur gefið út. Þar segir m.a.:

> Við framtíðaruppbyggingu er mikilvægt að ríki og sveitarfélög hafi það að leiðarljósi að stutt verði við loftslagsvæna byggð þar sem kolefnisríkum jarðvegi er ekki raskað að óþörfu og fyrirkomulag landnotkunar sporni við óþarfa sóun með betri nýtingu innviða.
>
> Einnig er mikilvægt að útfærsla uppbyggingar bæti lífsgæði og styðji við grænan lífsstíl íbúa, þar með talið möguleika á fjölbreyttri nærþjónustu, vistvænum samgöngumátum, orkusparnaði, endurvinnslu og ábyrgri notkun auðlinda.
>
> Fyrirhugað er að gefa út leiðbeiningar um sjálfbært skipulag þéttbýlis og útfærslu 20 mínútna bæja og hverfa og kynnta fyrir sveitarfélögum og hönnuðum. Þar verði sjónum meðal annars beint að sterkari nærþjónustu, eflingu vistvænna samgöngumáta, bættri aðstöðu til útivistar og móttöku úrgangs ásamt því að atvinna sé staðsett þannig að dregið sé úr ferðaþörf. Markmið: Að bæta þekkingu á loftslagsmiðuðu skipulagi sem styður við vistvænan lífsstíl íbúa.

Mínar væntingar eru að búa í samfélagi þar sem lífsgæði íbúanna eru höfð að leiðarljósi í sjálfbæru samfélagi. Ég vil sjá staðarkosti nýtta betur hér í nálægð við náttúruna. Vænlegt er að hafa í huga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

hugmyndafræði 15-20 mínútna byggðar varðandi þjónustu og samgöngur svo svæðið verði sjálfbært. Forsenda bíllaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Það vantar að kynna betur hvernig þjónustu við okkur á Kársnesinu verði háttað, leikskólar, græn afþreyingarsvæði og verslunar- og þjónusturými. Slíkt ætti að liggja fyrir áður en vinnslutillaga er kynnt.

Samgöngur og aðkoma að Hafnarbraut 9

Algjör óvissa ríkir um hvernig hönnun Borgarlínu verður. Mikilvægt er að gefa henni gott rými um Bryggjuvörina og upp á Borgarholtsbraut, sem og umferð gangandi og hjólandi. Byggðin á reitnum má því ekki liggja að ystu brún á lóðarmörkum. Einnig þarf að huga að göngu- og hjólaleiðum með ströndinni og útivistarsvæði.

Óljóst er með umferð og umferðarþunga; gera þarf víðtækari greiningu á umferðarflæði. Nærliggjandi götur geta ekki annað vaxandi bílaumferð. Mikilvægt er að uppbygging gerist heildstætt og að gengið verði sem fyrst frá tilhögun gatnagerðar á svæðinu. Þá er óljóst hvernig aðkoma verður að innkeyrslu í bílageymslu okkar að Hafnarbraut 9 og nr. 11.

Hæð bygginga og byggingarmagn

Hæð og byggingarmagn má ekki skerða hag íbúa í nágrenninu. Ef of miklu byggingarmagni er komið fyrir á þessum reit skapar það minni lífsgæði. Nýtingarhlutfall byggðarinnar er úr öllu samhengi við aðliggjandi íbúðabyggð.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingum næst okkur á norðurhluta reitsins. Séð frá Hafnarbraut 9 mun hár veggur rísa sem takmarkar útsýni og birtu svo um munar. Þá er ljóst að birta frá hausti til vors skerðist einnig töluvert. Birta og útsýni er eitt af veigamestu atriðum lífsgæða okkar íbúanna og er mikið verðmæti eigna bundið þessum atriðum órjúfanlegum böndum. Þá er mikilvægt að tryggja að byggingar nái ekki lengra til vesturs en þau hús sem standa á lóð Hjálparsveitar skáta í Kópavogi.

Stöndum vörð um náttúruna

Ég skora á Kópavogsbæ að fara ekki út í sjó með frekari landfyllingu sem spillir náttúru og hefur mögulega óafturkræf áhrif á búsvæði fugla og gróðurs. Fjaran er full af lífi sem gefur útivistarsvæðinu við sjóinn mikið gildi. Eitt af því sem hefur gert Kársnesið að aðlaðandi svæði til að búa á er aðgengi að fjöru og náttúru með tilheyrandi fjölbreyttu dýralífi.

Það ætti að aðlaga byggð að núverandi landi í stað þess að eyðileggja fjöru sem hefur áhrif á möguleika komandi kynslóða til að njóta ríkis móður náttúru. Á reitnum er tilvalið að nýta náttúrulega kosti til útiveru fyrir almenning, græn svæði og jafnvel baðaðstöðu.

Betur hefði mátt standa að samráðsferli við íbúa. Enn er hægt að snúa til betri vega í þeim efnum. Besti kosturinn er að afturkalla núverandi deiliskipulag og allt sem óbyggt er á Kársnesinu verði gert í samráði við íbúa og tekið tillit til náttúru, útivistarsvæða og hafnarinnar sem er aðdráttarafl. Þar eru kjörin tækifæri fyrir kaffi og veitingahús. Flottari staðsetning á höfuðborgarsvæðinu er erfitt að finna; glæsilegt útsýni til jökuls o.fl. Varast ber að þjóna eingöngu þröngum hagsmunum fjárfesta.

3.10. Umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi samráð bendir skipulagsdeild á umsögn 3.6.

Það er mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga sé í samræmi við staðfest Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, stefnur og markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-5040 og stefnu bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar.

Fjöldi íbúða er í samræmi við skipulagslýsinu og umhverfisskýrsla hefur verið uppfærð í samræmi við uppfærða og auglýsta tillög sem gerir ráð fyrir 150 íbúðum.

Umræddur reitur 13 er í Aðalskipulagi Kópavogs skilgreindur sem íbúðarsvæði en ekki opið svæði til útivistar.

Varðandi sjálfbært skipulag þéttbýlis er það mat skipulagsdeildar að þegar vesturhluti Kársness verður fullbyggður með sínum opnu svæðum og risin þau verslunar og þjónustusvæði sem ráðgerð eru auk skóla- og leikskóla og borgarlína komin á legg, að vel hafi tekist til með sjálfbæra þróun á Kársnesi sem mætir þörfum íbúa án þess að skerða möguleika komandi kynslóða til að mæta sínum þörfum. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 var unnið með sjálfbærni í samræmi við heimsmarkmiðin að leiðarljósi og markmið þess styðja vistvænan lífsstíl íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Varðandi vistvæna mannvirkjagerð þá er í skipulagsgreinargerð lið 5.2 settir ýmsir skilmálar til að bryggja bæði gæði íbúða og lóðar og umhverfis. Lögð er áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir til að hægja á innstreymi vatns í lagnakerfi bæjarins.

Áhættumat vegna loftslagsbreytinga var gert í tengslum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Felur áhættumatið í sér að lagt er mat á hugsanleg áhrif loftlagsbreytinga og hvort að aðgerða sé þörf til þess að tryggja öryggi og ástand mannvirkja til framtíðar. Telja höfundar áhættumatsins mikilvægt að hönnuðir hafi skilgreinda áhættuþætti í matinu í huga þegar byggingar og önnur mannvirki innan deiliskipulagsins verða hönnuð og byggð.

Varðandi umferð er bent á umsögn 3.5 um aukningu umferðar vegna uppbyggingar á reit 13.

Í greinargerð tillögunnar er tekið fram að í lið 7 að áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa verði byggingaráform lögð fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Skipulagsdeild telur að bæta megi umræddan lið í greinargerð með ýtarlegri umfjöllun um viðmið tengd hönnun húsa og gæði byggingarefna.

Í umhverfisskýrslu er tekið fram að stefnt skuli að því að nýta hluta efnis sem kemur úr grunnum í landfyllingu við hækkun Bryggjuvarar og breytingu á smábátahöfn en sú landgerð nemur um 4.000 m^3 samkvæmt skipulagstillögu. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu þess efnis og gæta að því að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Varp dýpkunarefna og náttúrulegra óvirkra efna í hafið, þ.e. fastra jarðefna, er háð leyfi Umhverfisstofnunar í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

Vegna smæðar landmótunar fellur hún ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Í auglýstri tillögu er lagt til að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að núverandi bryggju í syðri höfn. Skipulagsdeild mælir með að komið skuli til móts við innsenda athugasemd um breytingu á varnargarði og áhrif á fuglalíf og leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn.

Með vísan í gr. nr. 8 í auglýsingu Umhverfisstofnunar nr. 190 dags. 30. janúar 2012 sem fjallar um búsvæðavernd í Skerjafirði innan bæjarmarka Kópavog bendir skipulagsdeild á umfjöllun um landnotkun og mannvirkjagerð. Í gr. 8 kemur m.a. fram að framkvæmdir svo sem vegna viðhalds á varnargörðum, bakkavörnum og fráveita séu heimilar. Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugaðar framkvæmdir við smábátahöfnina sem lúta að hækkun varnargarðs séu mótvægisaðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu og í samræmi við ofangreinda auglýsingu. Sjá fylgiskjal 55.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.11. Athugasemd – Helga Guðrún Gunnarsdóttir, Hófgerði 9 sjá fylgiskjal nr. 17

Verulega hefur verið þrengt að okkur íbúum Kárnsnes, ég finn það verulega, enda hef ég gengið um Kárnsesið í rúm 30 ár og hin síðari ár horft á opnu svæðin hverfa undir steinsteypu, einsleitar blokkir, gríðarlega þéttingu, grænu svæðin hverfa eitt af öðru og fegurð umhverfisins fölnar.

Auðvitað þurfti að skipuleggja þetta iðnaðarsvæði uppá nýtt, það er eðli tímans að breyta. Ég var mjög ánægð með hverfisáætlunina sem kynnt var fyrir okkur íbúunum árið 2015, sem vann norræna samkeppni um þróun vistvænna, snjallra og lífvænlegra bæja og borga og kallast **Spot on Kársnes**. Þar var virðing borin fyrir þeirri náttúruperlu sem Kársnesið er (var). Á þessum fundi kom sterkur vilji íbúanna frma, við viljum vernda strandlengjuna, aðskilja göngu- og hjólastíga, fegra hafnarsvæðið og vildum að þar væru fjölbreytt afþreygingr- og útivistarsvæði okkur íbúunum til aukinna lífsgæða.

Nú virðist horfa til verri vegar og vilji íbúanna hundsaður. Sú vinnslutillaga sem kynnt hefur verið undanfarið sker í hjarta og sárara en tárum taki að horf uppá að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að meginmarkmið skipulaga um efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir okkar Kársnesbúa sé leiðarljós við skipulag á Kársnesinu.
Valdið er gefið fjárfestum sem "eðlilega" eru drifnir af eiginhagsmunum, byggja sem þéttast án þess að horfa til þjónustu í nærumhverfi, s.s. verslanir o.þ.h. en líta ekki til þarfa og óska okkar íbúanna.
Í Aðalskipulagi er gert ráð fyrir að gerðar verði hverfisáætlanir. Tilgangurinn með hverfisáætlunum er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðarinnar og skapa lýðheilsuvæn hverfi í góðu samráði við íbúa. Ekki bólar á hverfisáætlun Kársnessins þrátt fyrir að hún hafi verið í vinnslu í mörg ár.
Hvers vegna ?

3.11. Umsögn skipulagsdeildar.

Tillagan Spot on Kársnes sem var vinningstillaga úr hugmyndasamkeppninni um framtíð vesturhluta Kársness var kynnt 2015 ári áður en bæjaryfirvöld samþykkja skipulagslýsingu fyrir svæðið. Mjög margt hefur verið notað út hugmyndum sem settar voru fram eins og skipulag göngustíga og tengingar, lega torga, og grænna svæða sem og útfærsla við höfnina. Þéttleiki tillögunnar var að mati bæjaryfirvalda allt of mikill og færi langt yfir hvað gatnakerfi Kársness gæti borið. Þau atriði sem nefnd eru um lífsgæði eru að mati skipulagsdeildar sett í forgang í þeim deiliskipulagstillögum sem hlotið hafa staðfestingu og er í því sambandi bent á torg, útivist og bólverk við höfnina á reit 8. Á þeim svæðum sem eftir á að deiliskipuleggja eru áform um að hafa þessi atriði eins og að fegra hafnarsvæði, aðskilja hjóla og göngustíga og koma fyrir fjölbreyttum útivistarsvæðum í forgrunni. Bent er á umsögn 3.1 sem fjallar um fyrirhuguð torg og útivistarsvæði.

Í hverfisáætlun er gerð grein fyrir stöðu hverfis, ástandi byggðar og sett fram markmið um mögulega framtíðaruppbyggingu og þróun í hverfunum. Jafnframt er settar fram tillögur að framkvæmdaáætlunum og forgangsröðun verkefna. Tekið er m.a. fram í drögum að Hverfiseiningin K1B sem inniheldur reit 13 standi að mestu leiti af iðnaðarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í misjöfnu ásigkomulagi. Hverfiseiningin er hlutur af þróunarsvæði Kársness og þar má gera ráð fyrir breytingum á skipulagi og einkenni reitsins á næstu árum þar sem áhersla verður lögð á blandaða byggð. Drög hverfisáætlunar eru langt komin og verða kynnt bráðlega.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.12. Athugasemd – Helga Jónsdóttir, Þinghólsbraut 75 sjá fylgiskjal nr. 18

Á forkynningarstigi kom undirrituð, íbúi á Þinghólsbraut 74, ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda í við vinnslutillögu Vinabyggðar fyrrum eiganda mannvirkja á hluta reits 13. Engar þær breytingar hafa verið gerðar sem breyta inntaki athugasemdanna. Krafan um að áformuð landnotkun og skipulag innviða og þjónustu, verði kynnt áður en lengra er haldið í deiliskipulagi einstakra reita er óbreytt. Hún verður raunar því brýnni sem einstakir byggingarreitir byggjast upp á þróunarsvæðinu. Erfitt er að horfa upp á að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að á Kársnesi hafi meginmarkmið skipulagslaga um efnahaglegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi verið að leiðarljósi.

Einstakar athugasemdir til áréttingar

- **Vinnslutillagan felur í sér alltof þétta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.**
  Í umsögn bæjarins um úrvinnslu athugasemda segir að dregið sé úr byggingarmagni og heildarbyggingarmagn fari úr **26.675** m2 í **24.995** m.2 og íbúðafjöldi úr **160** í **150**. Óhjákvæmilegt er að benda á að samkvæmt deilskipulagslýsingu Kópavogsbæjar frá 14. október 2016, sem oft er vitnað til, áttu fermetrar samtals að vera **18.700** og íbúðirnar **160**. Í umhverfisskýrslu frá 12. maí 2017, sem Mannvit vann fyrir Kópavogsbæ voru fermetrarnir **18.200** og íbúðirnar **120.**
  Þá fyrst þegar tekið er við „vinnslutillögum" frá fjárfestum er byggingarmagnið spennt upp. Svo eiga íbúar að vera sáttir við að „dregið sé úr áætluðu byggingarmagni" eftir samráð um tillögur frá fjárfestum. Skipulagsábyrgðin er hjá stjórnvaldinu Kópavogsbæ og skylt er að axla hana í samráði við og í þágu íbúa.

- **Landnýting og landfyllingar**
  Í umsögn bæjarins segir að dregið verði úr umfangi landfyllingar úr 1.700 fm í 730 fm. Sjónarmið um að forðast beri frekari landfyllingar virðist því fá hljómgrunn. Eftir sem áður er áformuð íbúðabyggð alveg út að göngustíg og þau auðu svæði sem nú gefa möguleika til uppbyggingar fyrir mannlíf niðri við höfn eru tekin undir íbúðabyggð. Umferð bíla er bara ætluð fyrir bílakjallara íbúa. Væri metnaður til að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, lægi beint við að leggja mat á hvort einhver mannvirki á reitnum gætu nýst og gegnt hlutverki í að bjóða upp á „geðprýðihöfn". Verði t.d. torg og leiksvæði, veitinga- og kaffihús, sjósund, kajakar og siglingar á reitnum þarf að huga að aðkomu, ekki bara fólks heldur líka tækja og tóla. Það er ekki í anda sjálfbærni að rífa niður meira en óhjákvæmilegt er og heldur ekki að hugsa sér nýja starfsemi á nýjum landfyllingum, meðan enn er ókannað hvernig nýta megi það sem tiltækt er.

- **Fyrir hverja er byggt**
  Gert er ráð fyrir því Í málefnasáttmála Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks, Áttaviti til árangurs, að endurskoða þurfi húsnæðisstefnu Kópavogs og skapa svigrúm fyrir óhagnaðardrifin byggingarfélög, hlutdeildarlánshæfar íbúðir og byggingu námsmannaíbúða, þ.e. húsnæði sem býðst á góðu verði og hagkvæmum kjörum. Uppbyggingin á Kársnesinu hefur undanfarin ár verið þvert á þessi áform, byggð á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

tillögum frá fjárfestum, sem eðlilega ætla sér hagnað af starfsemi sinni. Til staðfestingar má nefna að samkvæmt fréttum Viðskiptablaðsins um milljarða lóðaviskipti á höfuðborgarsvæðinu hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Fasteignirnar eru á hafnarsvæði og bundnar við tvær hæðir og sjávarútvegsstarfsemi í gildandi deiliskipulagi. Þær eru ekki metnar til verðs enda á að rífa þær samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Þannig bætist kostnaður við niðurrif og förgun við áður en nokkur uppbygging hefst. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Það eru því ófáar milljónir, sem eiga eftir að bætast í byggingarkostnað sérhverrar íbúðar áður en fjölbýlishúsin fara í byggingu. Dettur nokkrum í hug að þessar íbúðir leysi þarfir óhagnaðardrifinna félaga eða þeirra sem kaupa íbúð fyrsta sinni? Hvar á að leysa þær þarfir?

- **Hvað gengur kaupum og sölum?**
  Ákvörðun um landnotkun, sem birtist í deiliskipulagi, myndar byggingarrétt og verður aðeins tekin af skipulagsyfirvöldum. Sem stjórnvöld eiga þau að gæta þess að allt ferlið sé í samræmi við skipulagslög og unnið sé í þágu íbúa sem þeir þiggja umboð sitt frá. Svara verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag. Hún er í kynningu og íbúum er gefinn kostur á að hafa áhrif með athugasemdum sínum. Það má ekki vera til málamynda. Verðmæti byggingarréttar eiga auðvitað að falla bæjarfélaginu og íbúum þess í skaut en ekki verða söluvara í viðskiptum fjárfesta í milli. Þess vegna er það sem reglur bæjarins gera ráð fyrir að í tilvikum sem þessu sé hægt að bjóða út lóðarréttindi. Þannig kemur í ljós hversu mikið einstakir verktakar og framkvæmdaraðilar vilja greiða bænum fyrir byggingarréttinn og hægt er að nýta andvirðið í þágu bæjarbúa.

- **Dæmalaus fjölgun íbúða á Kársnesi. Upplýsingar um innviði og þjónustu skortir**
  Samkvæmt aðalskipulagi 2019-2040 er stærð Kársness 194 ha. Árið 2012 voru þar **1.611** íbúðir og þéttleiki **8,3**, árið 2019 voru íbúðirnar orðnar **2.190** og þéttleiki **11,3.** Áætlun til 2040 gerir ráð fyrir **3.580 íbúðum** og þéttleikanum **18,5**. Frá 2012 hefur verulega gengið á svæði til almannanota fyrir börn og fullorðna, m.a. er Vallargerðisvöllur undir skólabyggingum, Rútstúnið að verulegu leyti lagt undir leikvöll og svæðið kringum Kópavogstún hefur byggst upp. Ekkert hefur komið í staðinn. Þrátt fyrir mikla fjölgun íbúða liggur ekki fyrir nein áætlun um hvernig huga eigi að eflingu mannlífs og vart er nokkra þjónustu eða verslun að finna á þéttingarreitunum á landfyllingunni. Óljósar hugmyndir um hjólreiðar sem samgöngumáta, legu Borgarlínu og breytta samgönguhegðun almennt þarf að skýra betur, sem og hvert íbúar eiga að sækja nauðsynlegustu þjónustu sem þeir eiga rétt á. Áður en lengra er haldið í deiliskipulagsgerð einstakra reita er nauðsynlegt að íbúar skilji, hvar og hvernig mannlíf og þjónusta fyrir íbúana eigi að vera.

Ástæða er til að halda til haga og árétta allar þær athugasemdir sem gerðar hafa verið á fyrri stigum. Ekki er gert lítið úr þeim breytingum arkitektsins á tillögunni, sem gerð er grein fyrir minnisblaði skipulagsdeildar frá 3. júní sl. Það skiptir máli að tekið er mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut. Þótt heildarbyggingarmagn minnki lítið er dregið aðeins úr hæð bygginga og göngutengingar bættar. Vandinn er sá að þessi tillaga er ekki um skipulag og fellur ekki inn í neitt heildarskipulag, sem íbúum hefur verið kynnt. Tillagan er útfærsla arkitekts á íbúðarhúsnæði sem á að selja. Það sem máli skiptir – hvernig nýta á landkosti við ströndina í þágu núverandi og nýrra ibúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

3.12. Umsögn skipulagsdeildar.

Innsend athugasemd og ábending hér að ofan er hin sama og athugasemd 3.6. Sjá því umsögn 3.6

Eins og fram kemur í skipulagslýsingu frá 2016 er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á vesturhluta Kársnes á öllum tilgreindum reitum frá 1-13. Vinna við breytingar á deiliskipulagi fyrir reiti 1, 2, 8, 9, 10, 11 og 12 er lokið. Þá er vinna að breytingum fyrir reiti 3, 5 og 13 hafin en vinna að breytingum fyrir reiti 4 og 7 er ekki hafin. Markmiðið með breytingunum er að skapa blómstrandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

mannlíf, fjölbreytta verslun og þjónustu og skemmtileg dvalar- og útivistarsvæði meðfram höfninni og strandlengjunn.

3.13. Athugasemd – Hulda Jónsdóttir og Guðjón Ingólfsson, Sunnubraut 31 sjá fylgiskjal nr. 19

Við viljum byrja á því að nefna að ytri hönnun bygginga á reit 13 þykir okkur vera metnaðarfull og fagleg. Mikil bragabót fyrir bæinn að lagður skuli slíkur metnaður í hönnun blokkanna. Hins vegar eru nokkur atriði sem samt þarf að skoða.

Það veldur vonbrigðum að Kópavogsbær skuli ekki hafa tekið tillit til ákalls sem fram kom þegar vinnslutillagan var sett fram þess efnis að skipuleggja beri Kársnes sem eina heild þar sem allir þættir eru skoðaðir saman og að heildarbyggingarmagn liggi fyrir. Án þess er ekki hægt að taka upplýsta afstöðu til byggingarmagns og annarra þátta. Kópavogsbær hefur skipulagsvaldið í bænum og sem slíkt ber bænum að hafa hagsmuni Kópavogsbæjar að leiðarljósi og að svæðið þjóni íbúum þess fyrst og fremst.

Jafnframt var bent á það þegar fjallað var um vinnslutillögu svæðisins að reiturinn færi ekki inn á bæjarland. En í þess tilfelli er um að ræða perlu bæjarins. Í þessu skipulagi er gengið mjög nærri Kópavogshöfn án þess að hönnun þess svæðis sé fullmótuð.

Ákall hefur komið fram um að bærinn reikni með grænum svæðum. Hafnarsvæðið er og getur verið enn betra útivistarsvæði bæjarbúa. Núverandi áætluð byggð fer of nærri hafnarsvæðinu og of mikið inn á bæjarlandið. Lausnin er ekki landfyllingar og hefur það þegar komið fram hjá bæjarbúum að ekki er áhugi fyrir frekari landfyllingum á Kársnesi auk þess sem magn landfyllinga er komið út fyrir öll lagaleg mörk.

Kópavogsbær hefur þegar úthlutað part af strandlengju bæjarins til einkanota þar sem almenningur hefur ekki aðgang. Við skorum því á bæinn að gæta hagsmuna bæjarbúa varðandi hafnarsvæðið og verndi aðgengi að ströndinni. Frábært tækifæri sem nú er til staðar til að skipuleggja svæði neðan reits 13 sem grænt svæði. Slíkt svæði yrði öllum íbúum svæðisins til yndis þ.m.t. íbúum á reit 13. Það væri mikil sóun á þessu dýrmæta svæði að nýta það sem sem akstursbraut sorphirðubíla eða samgöngubraut fyrir gegnum streymisumferð nágranna sveitarfélaga. Við viljum sjá skipulag með góðu aðgengi til sjávar. Horfið verði frá bröttum steinahleðslum sem nú þegar eru víða í bænum. Rannsóknir sýna og dæmin sanna að brattar steinahleðslur drepa lífríki við ströndina og við fáum varg, mink og máv á kostnað annars lífríkis. Brattar steinahleðslur hefta aðgengi að strönd. Aflíðandi strendur og sem náttúrulegastar auka aðgengi bæði barna og fullorðinna að náttúrunni. Það er lag fyrir bæinn að leiðrétta þau slæmu áhrif sem brattar steinahleðslur valda.

Við kynningu á þessu skipulagi komu fram sjónarmið sem stangast á. Standlengjan var skilgreind annars vegar sem kyrrlátt útivistarsvæði, en hins vegar sem stofnbraut fyrir umferð. Kópavogsbær er aðili að alþjóðlegum skuldbindingum, ekki aðeins hvað varðar losun, heldur líka varðandi verndun á vistkerfi sjávar og stranda og endurheimt vistkerfa. Það er mjög skakkt að ætla að skaða lífríki annars vegar til að vera vistvænn hins vegar.

Kópavogsbær hefur hér frábært tækifæri til að skapa svæði við höfnina þar sem bæjarbúar geta notið kyrrláts útivistarsvæðis og nálægðar við náttúrna. Tökum ígrundaðar ákvarðanir með framtíðina í huga.

3.13. Umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi heildarskipulag er bent á stefnu sveitarstjórnar í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og skipulagslýsingu frá 2016 þar sem gert er fyrir þéttingu byggðar á öllu þróunarsvæði Kársness sem og á á reit 13. Skipulagsdeild tekur undir athugasemd lóðarhafa Sunnubrautar 41 um að reitur 13 fari inn á skilgreint hafnarsvæði og gerir kröfu um að lóð og byggingarreitur færist til austur og út af hafnarsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Ekki er um eiginlega landfyllingu að ræða heldur er um að ræða lagfæringu á smábátahöfninni sem er nauðsynleg vegna þess að hækka þarf land og götustæði Bakkabrautar og Bryggjuvarar vegna sjávarstöðu.

Bæjaryfirvöld hafa áform um að stækka núverandi smábáta höfn og koma fyrir opnu svæði vestan reit 13 og sunnan núverandi smábátahafnar með aðstöðu fyrir sjóbaði og klúbbhúsi fyrir smábáta opið öllum bæjarbúum. Umrædd áform eru í samræmi við gildandi aðalskipulag, skipulagslýsingu og þær deiliskipulagsáætlanir sem samþykktar hafa verið á þróunarsvæði Kársness.

3.14. Athugasemd – Ingibjörg Guðmundsdóttir, Sunnubraut 35 sjá fylgiskjal nr. 20

Ég vil gera athugasemd við þá miklu þéttingu sem fyrirhuguð er á Reit 13 og sérstaklega við að byggt verði alveg að lóðarmörkum og áformum um landfyllingu fyrir breikkun göngustígs.
Ég er ekki mótfallin nýrri íbúðarbyggð en vona að hugað verði að velferð allra og náttúrunni.

3.14. Umsögn skipulagsdeildar.

Umrætt þétting er í samræmi við kynntar áætlanir bæjaryfirvalda, skipulagslög og byggingarreglugerð. sjá umsagnir hér að ofan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.15. Athugasemd – Matthías Kjartansson og Anna Guðrún Tómasdóttir, Hafnarbraut 9

sjá fylgiskjal nr. 21

Sem íbúar í vesturbæ Kópavogs í áratugi og núverandi og íbúar að Hafnarbraut 9 þá höfum við umtalsverðar áhyggjur af tillögu að breyttu deiliskipulagi að Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reit 13.

Þegar við keyptum íbúð okkar að Hafnarbraut 9 þá lá ekki fyrir þetta mikla byggingamagn og þær háreistu byggingar sem nú er verið að skipuleggja, enda hefur aldrei neitt heildar skipulag fyrir allt vestanvert Kársnesið verið gert heldur einungis deiliskipulagt í litlum bútum. Þar af leiðandi hefur okkur íbúum aldrei verið gefin upp heildar mynd af svæðinu.

Við gerum því eftirfarandi athugasemdir við ofangreint breytt deiliskipulag.

- Í deiliskipulaginu er ávallt talað um íbúðahæðir en við getum hvergi séð að getið sé um hver lofthæð íbúða sé. Þar getur munað umtalsvert sé miðað við lofthæð 2,45m vs 2,90m.
- Sem íbúðareigendur að Hafnarbraut óar okkur við að fá þetta háan múr rétt handan götunnar, múr sem kemur til með að skerða útsýni okkar til suðurs umtalsvert og skerða þ.a.l. verulega okkar lífsgæði og skyggja verulega á sólina allt árið meira og minna.
- Í minnisblaði frá Rúnari Bjarnasyni hjá Mannviti til Auðar Kristinsdóttur hjá Kópavogsbæ er tekið skýrt fram að ekkert atvinnuhúsnæði sé fyrirhugað á reitnum og talað er um 152 íbúðir. "*Svæði 13 er eitt af lykilsvæðum innan þróunarsvæðis á Kársnesi hvað uppbyggingu íbúðabyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 152 íbúðir.* ***Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi.*** *Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 13 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis. Aukið aðdráttarafl eykur eftirspurn eftir íbúðum á svæðunum sem með tímanum mun auka verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru."*
- Feitletraði textinn hér að ofan er ekki í samræmi við það sem talað er um annarsstaðar í minnisblaðinu, né heldur í samræmi við það sem kom fram á íbúafundinum 22. júní sl. Þar var sérstaklega tekið fram að ekkert atvinnuhúsnæði né önnur þjónusta væri fyrirhuguð á svæðinu. Samt er hugmyndin að íbúar á svæðinu getið stundað vinnu og sótt þjónustu innan svæðis. Þarna fer ekki saman hljóð og mynd að okkar mati. Engin matvöruverslun er í göngufjarlægð, og að okkur skilst ekki á teikniborðinu, og í rauninni engin þjónusta utan eins bakarís og eins veitingastaðar, sem hvort um sig verður seint talið fullnægjandi þjónusta fyrir íbúa svæðisins. Ísbúðir og sjoppur á hafnarsvæðinu í færanlegum húsum heldur ekki.
- Sem íbúar að Hafnarbraut 9 þá skiljum við ekki hvernig innakstur í bílageymslu okkar kemur til með að vera sem og aðkoma sorpbíla að sorpgeymslum að Hafnarbraut 9 og förum fram á að fá skýr svör við því hvernig Kópavogsbær hefur hugsað það dæmi. Einnig, þá verður Hafnarbrautin greinilega gerð að botnlanga og er þá eftir að leysa dæmið með aðkomu sjúkra- og slökkviliðs að Hafnarbrautinni. Deiliskipulagið að Reit 13 hugar ekki að lausnum á þessum málum, en í þessu deiliskipulagi þarf að huga að lausnum á þessum mikilvægu atriðum.
- Ef taka á mið af því að nánast engin þjónusta né nokkurt aukið atvinnuhúsnæði verði á svæðinu, þá má reikna með því að tölur um umferð og samgöngur sem getið er um í minnisblaði frá VSÓ 26. apríl sl. séu verulega fjarri lagi og byggðar á óraunsærri bjartsýni eða draumórum. Óraunhæft er að ímynda sér að íbúar gangi eða hjóli í næstu matvöruverslun, eða hvaða verslun sem er, burðist með fjölda matarpoka eða noti Borgarlínuna, hvenær svo sem hún kemur til með að verða að raunveruleika.

Af ofangreindu þá má etv.halda að við séum alfarið á móti því að farið sé í uppbyggingu á svæðinu. Það er alls ekki rétt, en við erum fyrst og fremst gera athugasemdir við framkvæmdina, sem hefur nánast ekkert verið rædd við íbúa bæjarins, ekki síst þá sem næst reitnum búa, heldur er deiliskipulaginu nánast alfarið afhent verktökum og/eða fjárfestum. Þeirra hagsmunir fara ekki alltaf saman við hagsmuni nágrannanna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.15. Umsögn skipulagsdeildar.

Stefna bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar á reit 13 hefur legið lengi fyrir. Stefna var sett í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, skipulagslýsingu frá 2016 og Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um uppbyggingu á þróunarsvæði Kársness og hafa áætlanir bæjaryfirvalda hlotið alla þá kynningu sem lög kveða á um og meira til. Salarhæð verður 2.92. Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé um verulegt skuggavarp eða útsýnisskerðingu að ræða og að lóðarhafar á þróunarsvæðinu hafi mátt reikna með uppbyggingu á reit 13. (sjá umsögn 3.8 og fylgiskjal 52).

Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er stefnan að við mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu, en í því felst m.a. að horft er í ríkar mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Tekið er fram í gildandi aðalskipulagi að hæð byggðar á vesturhluta Kársnes sé á 2-4 hæðum en heimild er fyrir inndreginni fimmtu hæð.

Ekki er tekið undir að um meiri útsýnisskerðinu sé að ræða en að búast hefði mátt við vegna áætlana bæjaryfirvalda um uppbyggingu á þróunarsvæðinu. Skipulagsdeild bendir á að skipulagslegar forsendur liggja að baki mótun og fyrirkomulagi byggðar á reit 13. Austanvert við reit 13 er lágreist sérbýlishúsabyggð sem byggðist upp á seinni hluta síðustu aldar. Þess vegna eru hæðir húsa á reit 13 sem liggja að Þinghólsbraut 71-82 lágreist byggð á 1-2 hæðum auk kjallara. Aftur á móti eru aðalteikningar Hafnarbraut 9 samþykktar í janúar 2017 og íbúðir seldar nokkru seinna. Með það í huga að áætlanir bæjaryfirvalda eins og þær komu fram í Aðalskipulagi 2012-2024 og skipulagslýsingu frá 2016 lágu fyrir, hefði mátt ætla að kaupendur íbúða Hafnarbrautar 9 gerðu ráð fyrir háreistri byggð á reit 13 þar sem gert var ráð fyrir 160 íbúðum, yfir 18.000 m^2 í A-rými og byggð á 2-4 hæðum og inndreginni fimmtu hæð á reitnum. Búast mátti við skertu útsýni til suðurs og vesturs.

Í skipulagslýsingu er áætlað að 500 m^2 atvinnuhúsnæði verði á lóðinni en í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir bátaskýli Skáta í norðvesturhluta byggingarreits. Ef Skátar nýta ekki umrætt svæði er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á þeim stað. Tekið verður fram í greinargerð að ekki verði heimilt að vera með gistirými eða leiguíbúðir.

Það kemur skýrt fram í deiliskipulagstillögu að um sé að ræða 150 íbúðir og er sú tala rétt. Minnisblað um umhverfisáhrif tillögunnar verður leiðrétt.

Það er mat skipulagsdeildar að uppbygging íbúða haldist í hendur við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis enda er gert ráð fyrir verulegri aukningu í verslunar og þjónustu rými á vesturhluta Kársness og munar þar mestu um ráðgerða aukningu á reit 1 svokallaða WOW air lóð en einnig er gert ráð fyrir opinberum byggingum á reit 7 og aukningu á reit 8. Það er von skipulagsdeildar að matvöruverslun komi bráðlega í hverfið með aukinni þéttingu byggðar.

Innakstur í Hafnarbraut 9 er utan skipulagssvæðis og verður ekki gerð umsögn um þennan lið. Aðkoma að Hafnarbraut 9 hangir saman með skipulagsvinnu fyrir Borgarlínu.

Það er mat skipulagsdeildar að uppbyggingar þróunarsvæðisins gangi vel en tekið er fram í 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að sé framkvæmdartíma þróunarsvæðis ekki tilgreindur skuli miðað við fimmtán ár.

Ekki er tekið undir athugasemdir um að tillagan hafi ekki verið rædd við íbúa og er bent á umsagnir hér að ofan um auglýsingar og kynningarfundi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.16. Athugasemd – Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz, Sunnubraut 39 sjá fylgiskjal nr. 22

Það þarf vart að taka það fram hve mikilvægt er að mótun byggðar og breytingar á henni séu vel ígrundaðar og hafi hag fólksins að leiðarljósi, að byggðin verði örugg, vistvæn, stuðli að vellíðan og góðu samfélagi.

Þegar deiliskipulagstillaga fyrir reit 13 er skoðuð sækja að efasemdir um að nægjanlega vel sé hugað að framangreindum þáttum. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða til viðbótar við þá miklu fjölgun sem þegar hefur átt sér stað og á sér stað vestast á Kársnesinu. Fjölguninni fylgir að sjálfsögðu enn meiri umferð sem hefur áhrif á öryggi vegfarenda, lífsgæði, hljóðvist og mengun. Þá er lögð til mikil landfylling á svæðinu og mun hún valda eyðileggingu á náttúrunni, fjörunni og lífríki hennar. Það er heilandi að ganga meðfram ósnortinni fjörunni á sunnanverðu Kársnesi og brýnt að hún sé vernduð sem og söguleg menningarverðmæti á svæðinu.

Við viljum hvetja bæjaryfirvöld til að endurskoða deiliskipulagstillöguna og huga að þeim reitum sem eru í skipulagsferli eða óskipulagðir með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem hér eru reifuð.

3.16. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er mat skipulagsdeildar að umrædd tillaga að breyttu deiliskipulagi reits 13 sem unnin hefur verið í samræmi við gildandi skipulagslög og byggingarreglugerð í huga er örugg, vistvæn og mun vonandi stuðla að góðu samfélagi. Fjölgun íbúða er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Varðandi umferð þá er fjallað um umhverfisáhrif vegna aukinnar umferðar tillögunnar á umhverfið í umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfært 1. desember 2022.

Samkvæmt samgönguspá sem gerð var fyrir frumdrög Borgarlínunnar fjölgar bílferðum almennt í framtíðarsviðsmyndum fyrir Kársnes, en með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut, minnkar þar bílaumferð og um leið eykst umferð lítillega á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut má ætla að bílaumferð vestast á Þinghólsbraut minnki þar sem ekki verður mögulegt að aka út á Borgarholtsbraut og til austurs. Aftur á móti eykst umferð austast í götunni. Reiknað er með að akstur á Þinghólsbraut verði að langmestu leyti til og frá húsum í götunni sjálfri.-

Umferðarsköpun frá þessu reit er eins og greinir hér að ofan í umsögn 3.5 um 540 bílar á sólarhring miðað við breyttar ferðavenjur en með tilkomu borgarlínu verður vöxtur bílaumferðar minni. Það er nokkur aukning frá því sem nú er. Samkvæmt hljóðstigsútreikningum hækkar ljóðstig vegna umferðaraukningar á Kársnesi á heildina litið við þau hús sem snúa beint út að Kársnesbraut, Vesturvör og Borgarholtsbraut. Áhrif á hljóðvist eru því óhjákvæmileg. Hinsvegar er hægt að milda þau áhrif með því að breyta ferðavenjum og með því að halda umferðarhraða niðri og vinna markvisst að þeim sjö aðgerðum sem Kópavogsbær hefur lagt til og kynntar eru í skýrslu VSÓ dags. 2015.

Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu sem er um 540 bílar á sólarhring muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu.

Sjá umsögn 3.5 um landfyllingu og að fallið sé frá að breyta varnargarði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.17. Athugasemd – Sigurður Inga Hauksson, Skólagerði 48 sjá fylgiskjal nr. 23

Mína athugasemdir eru lítið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst lítið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég geri eftirfarandi athugasemdir við framlagða tillögu að breyttu skipulagi Kópavogsbæjar að Reit 13 við utanvert Kársnes.

Fyrst vil ég almennt mótmæla þeirri þróun sem Kópavogsbær hefur fylgt eftir á Kársnesinu þar sem strandlengjunni er raskað verulega fyrir mjög þétta og kalda byggð. Kársnes hefur verið byggt upp með einbýli, parhúsum og smærri fjölbýlishúsum en nú hafa verið gerðar verulegar breytingar þar á sem rýrir ásýnd og gæði okkar sem þegar búum Kársnesið. Ég bendi í þessu á landfyllinguna í Fossvogi og hvernig afar skemmtilegum stíg og umhverfi þar var fórnað fyrir háhýsi í anda allt of þröngra stórborga. Nú er gengið allveg ofan í íbúðum sem þarna eru. Þarna fer áfram græðgissjónarmið á kostnað þeirrar gæða sem íbúar á Kársnesinu hafa notið og jafnvel valið að flytja til. Jafnvel þó fyrri tillögu hafi verið breytt lítillega þá er þessi framlagða tillaga með sömu hugmyndafræði þéttleika og rasks.

Einnig óska ég skýringa á því hver munurinn er á framlögðum "Vinnslutillögum" og síðan þessari framlögðu tillögu að breyttu deiliskipulagi - er þarna verið að fara í annað lögformlegt ferli?

1. Framlögð tillaga að breyttu skipulagi gefur til kynna mjög þétta byggð sem reist verður við þunga umferðargötu (hluta Borgarlínu). Ég geri áfram athugasemdir við nýtingarhlutfall sem ég tel allt of hátt á reitnum mtt umferðar til/frá. - sér í lagi þar sem langt er í alla grunnþjónustu ss. skóla, leiksskóla, heilsugæslu osfrv.

2. í framlögðum teikningum er gert ráð fyrir að raska mjög landi við strandlengjuna, strandlengju sem nú er mikið nýtt til útivista almennings á Kársnesi. Nú þegar er lítil smábátahöfn og stígar að og frá en sunnan við hana hefur verið rætt um sjó-baðs aðstöðu. Undirrituðum sýnist augljóst að raska þurfi mjög strandlínu til að koma fyrir stígum og sjóbaðsaðstöðu og/eða Ylströnd sem ma. Skipulagsstofnun hefur gert athugasemdir við. Vernda ber ströndina en ekki raska til að koma þéttri byggð fyrir eða öðru á þessum fallega reit.

Úr fundargerð á veg Kópavogsbæjar :

" Það að útbúa ylströnd eru mikil inngrip í strandlengju á Kársnesi sem er að mestu friðlýst. Ylströnd sem yrði útbúin með landmótun og upphituðu lóni við strandlengju Kársnes getur haft mikil umhverfisleg áhrif á botnalíf og líffræðilegan fjölbreytileika við strandlengju. "

3. í mótmæli alfarið áformum um nýjan fyrirhugaðan hafnarkant til vesturs og suðurs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4. Gerð er athugasemd við fyrirhugaða hæð húsanna allt að 4 hæðum. Svo háar bygginga munu skerða mjög útsýni, birtu og hita að nærliggjandi húsum bæði á Þingholtsbraut og í fjölbýli við Hafnarbraut. Einnig er augljóst að fyrirhugað miðsvæði fyrir íbúa þessa complex verður í skugga síðdegis og því líklegt að verði ekki vinsælt til nota íbua. Við höfum haft í Hamraborg svona svæði sem nýtist ekkert vegna kulda og vind-trekks sem myndast. Nú þegar eru gerð sömu mistök í fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut, þar eru svæði sem lítið sem ekkert nýtist.

5. Gerð er athugasemd við fyrirhugað byggingar fyrirkomulag húsanna þar sem hæstu húsin innan reitsins eru yst og nyrst Þar með eru skugga áhrif frá sólarljósi hámörkuð í átt að Hafnarbraut en í dag njóta íbúðir þar sólargangs. Fólk nýtur sólar mest miðdegis og síðdegis og ber því að haga uppstillingu þannig að þegar miðdegissól og síðdegissól fái að njóta sín niður að íbúðum og að opnum svæðum. Þess vegna ættu hæstu íbúðir að vera sem mest í austri. Og alls ekki að hafa hæstu húsin í ystu línu. Hönnuðir virðast hafa gleymt þeirri staðreynd hve norðarlega á jarðkringlunni Kársnesið í við Kópavog er með lágum sólargang.

6. Gerð er athugasemd við umfang húsa á reitnum og þéttleikann. í stað þess að svæðið verði nýtt sem grænt svæði fyrir alla íbúa Kársnes eru þröngt skugga svæði sett inn í miðju bygginga og ekkert pláss til útvista ss. græn svæði eða slíkt. Ég mótmæli þessari græðgisvæðingu sem felur í sér allt of þétta byggð innan svæðisins..

7. Enn erum við að sjá þessa útópísku hugmyndafræði að allur almenningur leggi einkabílnum og verði hjólandi. Langt er í alla þjónustu frá þessu svæði hvort sem um ræði leikskóla, grunnskóla, menntaskóla, verslun, íþróttir, sund og hvað annað slíkt. Fólk á þessu svæði ásamt annari byggð úti á Kársnesinu sem þegar er orðin mjög þétt mun nýta sér einkabíl til að ferðast um. Auðvelt er að benda á það í dag að mjög íllfært er með kerrur og/eða hjól um Kársnesið og beinlínis hættulegt að senda börn gangangi eftir gangstéttum sem eru ílla ruddar vegna snjóa.

8. Nú þegar eru talsverð vandræði að finna bílastæði fyrir gestkomandi að fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut. Ég geri því athugasemd að ekki skuli vera gert ráð fyrir nægum bílastæðum við þessar íbúði og að lítið sem ekkert sé hugsað til umferðar frá og til hvort sem um er að ræða hjólandi eða í einkabíl.

9. í kynningu var sérstaklega bent á að ekki væri gert ráð fyrir neinni þjónustu á reit 13 en til athugunar væri að koma henni fyrir á frekari landfyllingu. Þessu er algerlega mótmælt, vel má koma fyrir þjónustu, kaffihúsum eða hverju sem er innan reitsins sem myndi einnig auka gæði svæðisins sem heildar og jafnvel draga okkur íbúa annarsstaðar af Kársnesi enn frekar að svæðinu.

3.17. Umsögn skipulagsdeildar.

Almennt er bent á að athugasemdir berast frá lóðarhafa sem býr við Skólagerði sem er það langt frá reit 13 að lítil sem engin umhverfisáhrif eru af skertu útsýni, skuggavarpi, birtu og hita.

Eftir forkynningu á tillögu að breyttu deiliskipulagi reits 13 voru eftirfarandi breytingar gerðar á tillögunni:

- **Dregið úr áætluðu byggingarmagni tillögunnar. Heildarbyggingarmagn fer úr 26.675 m2 í 24.995 m2.**
- **Íbúðum fækkar, heildaríbúðafjöldi tillögunnar fer úr 160 í 150.**
- **Umfang byggingarreita minnkar og þeir brotnir upp við Þinghólsbraut. Tekið mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut.**
- **Byggingarreitir lækka svo byggðin verður á 2-4 hæðum í stað 2-5 hæða. Kvöð sett um að fjórða hæðin verði inndregin.**
- **Dregið úr umfangi landfyllingar úr 1.700 m2 í 500 m2.**
- **Byggingarreitir færðir fjær fráveitulögnum á suður- og vesturhluta skipulagssvæðisins.**
- **Dvalarsvæði komið fyrir á suðurhluta skipulagssvæðisins sem tengist göngustíg.**
- **Göngutengingar frá vesturhluta skipulagssvæðisins breikkaðar.**
- **Ný göngutenging frá Þinghólsbraut að dvalarsvæði á austurhluta skipulagssvæðisins.**
- **Skilgreiningu á atvinnuhúsnæði á norðvesturhluta skipulagssvæðisins breytt í greinargerð.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

þar sem sjóvörnum hefur verið komið fyrir eða landfylling hefur átt sér stað. Í stefnu bæjaryfirvalda og áætlum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins hefur undanfarin mörg ár verði gert ráð fyrir þéttingu byggðar einkum á þróunarsvæðum og samgöngumiðuðum þéttingarsvæðum. Við slíka þéttingu verður óhjákvæmilega komist hjá því að útsýni skerðist og ásýnd breytist. Það er mat skipulagsdeildar að Kópavogsbær verði að fá að breytast í samræmi við meginmarkmið bæjarins um sjálfbærni og þéttingu byggðar.

Í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi er verið að kynna erindið í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í forkynningu var erindið kynnt í samræmi við 4. mgr. 40. gr. sömu laga en þar segir að áður en tillaga að deiliskipulagi sé tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hannar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt.

Varðandi lið 1 þá er í innsendri athugasemd nýtingarhlutfall í samræmi við gildandi aðalskipulag. Miðað við 20 mínútna hverfið sem er skilgreint í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem hverfi með gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta er í boði.

Varðandi vesturhluta Kársnes er það gott dæmi um slíkt hverfi hvað varðar gott aðgengi að leikskóla, grunnskóla leiksvæði opin útivistarsvæði íþróttasvæði, fjölbreytt húsnæði fyrir alla aldurshópa, göngustíga, hjólastíga og gott aðgengi að almenningssamgöngum.

Varðandi lið 2 um raskað land er öll strandlengja Kársness frá syðri hluta skipulagssvæðis reits 13 að friðlýstu svæði Fossvogar er að mestu raskað land og landfylling sem ekki þarf að vernda að mati skipulagsdeildar. Varðandi lagfæringu á hafnarkanti er bent á fyrir liggja spár um flóðahættu á strandsvæðum samfara spám um hækkun sjávarborðs. Sett verður í greinargerð deiliskipulagsins lýsing á forsendum hækkandi sjávarstöðu og til hvaða mótvægisaðgera sé gert ráð fyrir. Gert er ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti /steinagarði inní í núverandi höf en skipulagsdeild leggur til að hætt verði við áform um að breyta steingarði frá suðurhluta smábátahafnar að friðuðu svæði sunnan reits 13. Frá friðlýstu svæði að hafnsæknu svæði sunnan smábátahafnar verður aðeins heimild fyrir akstur slökkvibíla og sorpbíla.

Með vísan í gr. nr. 8 í auglýsingu Umhverfisstofnunar nr. 190 dags. 30. janúar 2012 sem fjallar um búsvæðavernd í Skerjafirði innan bæjarmarka Kópavog bendir skipulagsdeild á umfjöllun um landnotkun og mannvirkjagerð. Í gr. 8 kemur m.a. fram að framkvæmdir svo sem vegna viðhalds á varnargörðum, bakkavörnum og fráveita séu heimilar. Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugaðar framkvæmdir við smábátahöfnina sem lúta að hækkun varnargarðs séu mótvægisaðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu og í samræmi við ofangreinda auglýsingu. Sjá fylgiskjal 55.

Ekki er fjallað um fyrirhugaða ylströnd í umsögn þessari þar sem hún er utan skipulagsvæðis.

Varðandi lið 3 þá er fyrirhugaður hafnarkantur í samræmi við áætlanir í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og skilgreindur á korti aðalskipulagsins auk þess er hann utan skipulagssvæðis og því ekki til umfjöllunar í umsögn skipulagsdeildar.

Varðandi lið 4 þá er hæð húsa í samræmi við gildandi aðalskipulag og skerða ekki útsýni, varpa skugga eða hafa áhrif á vindafar í Skólagerði.

Varðandi lið 5 þá telur skipulagsdeild að sökum þess að Skólagerði 48 er í yfir 330 metra fjarlægð frá austurlóðamörkum reits 13 að þá sé ekki um að ræða áhrif af umfangi húsa á sólarljós, fyrirkomulag húsa.

Varðandi lið 6 um þéttleika er bent á umsagnir hér að ofan um að þéttleiki sé í samræmi við skipulagsáætlanir bæjaryfirvalda.

Varðandi lið 7 er bent á að umrædd þétting byggðar að reit 13 sé í samræmi við stefnu bæjarins og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um vistvæna byggð á samgöngumiðuðu þróunarsvæði sem hefur sjálfbærni að leiðarljósi. Reiknað er breyttum ferðavenjum með tilkomu borgarlínu og brú yfir Fossvog og betri hjóla- og gönguleiðum.

Varðandi lið 8 er bent á að bílastæðakröfur eru stilltar af í samræmi við lið 2.2.3 um bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.

Varðandi lið 9 þá er bent á að gert er ráð fyrir verulegri aukningu í verslunar- og þjónustufermetrum á vesturhluta Kársness og í því sambandi vakin athygli á að gert sé ráð fyrir 24.000 m2 að Vesturvör nr. 38 a og b og 5.000 m2 að Vesturvör nr. 40-42. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir stækkun hafnarsvæðis þar sem hægt er að koma fyrir hafnsækinni starfsemi svo sem klúbbhúsi fyrir báta o.s.fr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.18. Athugasemd – Sigrún Óskarsdóttir og Valgarður Sverrisson, Þinghólsbraut 73 sjá fylgiskjal nr. 24

Við undirrituð eigendur fasteignarinnar að Þinghólsbraut 73 viljum koma neðangreindum athugasemdum á framfæri við framangreinda deiliskipulagstillögu:

- Deiliskipulagstillaga að íbúabyggðinni er alltof þétt og háhýsi passa ekki við heildarmyndina.
- Við gerum skýran greinarmun annars vegar á norðurhluta Kársness sem tengist Fossvoginum og er með fjölbýlishús og hins vegar sunnanvert Kársnes við Kópavog.
  Við sunnanvert Kársnes eru á nýlegum reit sem markast af Kópavogsbarði og Kópavogsbakka hús, sem eru í meira samræmi við einbýlishúsabyggðina sem nú er til staðar vestast á Kársnesi, þ.m.t. Þinghólsbraut.
  Húsþök með grasþökum hugnast okkur ekki, tískubóla sem passar ekki núverandi byggð.
- Óhugsandi er, að okkar mati, með öllu að taka hluta lóðar við Þinghólsbraut 75 undir íbúðarhús. Árin líða og aðstæður breytast EN það breytir ekki því að lóðin, sjávarmegin, hefur verið hluti af heimili fólksins á Þinghólsbraut 75 og hafa þau sinnt henni af mikilli natni alla tíð, í tæp 40 ár. Fordæmi og hefðir eru í öndvegi þegar dómstólar dæma í hinum ýmsu málum.
  Við teljum að þarna hafi myndast hefðarréttur til eiganda Þinghólsbrautar 75 og algerlega fráleitt ef bærinn áformar að taka lóðina eignarnámi og byggja þar hús.
- Framangreind deiliskipulagstillaga gerir umferð um Þinghólsbraut enn erfiðari en hún er í dag. Einnig þrengir hún að bílastæðamöguleikum vestast á Þinghólsbrautinni sem eru nú þegar til mikilla vandræða.
- Fjöruna fyrir framan Þinghólsbraut 73 og 75 má ekki eyðileggja undir húsnæði og bílakjallara. Hluti fjörunnar er á friðunarsvæði en þar sem því lýkur, viljum við að svæðið sé nýtt undir t.d. sjósund með tilheyrandi aðstöðu. Sjósundsaðstaðan í Fossvogi er löngu sprungin og æ fleiri nýta sér sjósund til að efla andlega og líkamlega heilsu sína. Góð sjósundsaðstaða héldist í hendur við hið glæsilega Sky Lagoon og Sundlaug Kópavogs sem er ein besta sundlaug landsins og vinsæl meðal fólks á Stór-Reykjavíkursvæðinu.
- Þarna má einnig sjá fyrir sér leigu á ýmsu tilheyrandi vatnasporti, kayjakleigu o.fl. Þetta svæði býður svo sannarlega upp á geislandi mannlíf, hægt væri að leigja út aðstöðu fyrir ísvagn og annars konar matarvagna.
- Ekki getum við séð hvernig borgarlínan eigi að rúmast á því svæði sem nær frá bensínstöðinni og niður á Hafnarbraut eða að viðunandi breidd sé á Borgarholtsbraut til að rúma Borgarlínuna með þessum fáránlega stóru vögnum.
- Við væntum þess að bæjarstjóri fari yfir og geri breytingar á fyrirhugaðri borgarlínu. Við ættum að geta notað strætisvagnana sem til eru og eru hálf tómir. Það tekur tíma að skapa nýja venju hjá fólki. Ekki hefur verið hugað að bílastæðum fyrir fólk sem ekur frá heimili sínu og myndi svo hugsanlega taka borgarlínuvagn til vinnu sinnar eða náms
- Við erum ekki löglærð en treystum Helgu Jónsdóttur, lögfræðingi og leiðtoga Vina Kópavogs til að benda á lagagreinar ef þörf er á.

3.18. Umsögn skipulagsdeildar.

Liður 1. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs er stefnan að við mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu, en í því felst m.a. að horft er í ríkar mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Tekið er fram í gildandi aðalskipulagi að hæð byggðar á vesturhluta Kársnes sé á 2-4 hæðum en heimild er fyrir inndreginni fimmtu hæð.

Liður 2. Tillagan að reit 13 gerir einnig skýran greinarmun annars vegar á hæð bygginga sem liggja að sérbýlishúsabyggð og hæð bygginga sem snúa að núverandi fjölbýlishúsabyggð og bendir skipulagsdeild á að skipulagslegar forsendur liggja að baki mótun og fyrirkomulagi byggðar á reit 13.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Austanvert við reit 13 er lágreist sérbýlishúsabyggð sem byggðist upp á seinni hluta síðustu aldar. Þess vegna eru hæðir húsa á reit 13 sem liggja að Þinghólsbraut 71-82 lágreist byggð á 1-2 hæðum auk kjallara. Aftur á móti eru aðalteikningar Hafnarbraut 9 samþykktar í janúar 2017 og íbúðir seldar nokkru seinna. Með það í huga að áætlanir bæjaryfirvalda eins og þær komu fram í Aðalskipulagi 2012-2024 og skipulagslýsingu frá 2016 lágu fyrir, hefði mátt ætla að kaupendur íbúða Hafnarbrautar 9 gerðu ráð fyrir háreistri byggð á reit 13 þar sem gert var ráð fyrir 160 íbúðum, yfir 18.000 m^2 í A-rými og byggð á 2-4 hæðum og inndreginni fimmtu hæð. Búast mátti við skertu útsýni til suðurs og vesturs. Varðandi grasþök eru sett ákvæði í skilmálum um þök með úthagatorfi til að minnka álag á veitu kerfi bæjarins. Það er mat skipulagsdeildar að slík þök fegri umhverfið.

Liður 3. Lóðamörk reits 13 skarast ekki við lóðamörk Þinghólsbrautar 75 og ekki er verið að taka lóðina eignarnámi.

Liður 4. Umferð um Þinghólsbraut er mjög lítil í dag en mun þyngjast austast í götunni en minnka vestast eins og kemur fram í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 27. apríl 2022 en þar segir um umferð „Með einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut að Þinghólsbraut má ætla að vegna uppbyggingar á svæði 13 fjölgi ferðum á Bakkabraut úr um 800 í um 1.600 bíla/sólarhring og úr um 300 í tæplega 350 á Þinghólsbraut. Jafnframt má reikna með að umferð aukist um 100 bíla/sólarhring á Borgarholtsbraut til vesturs.

Samkvæmt samgönguspá sem gerð var fyrir frumdrög Borgarlínunnar fjölgar bílferðum almennt í framtíðarsviðsmyndum fyrir Kársnes, en með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut, minnkar þar bílaumferð og um leið eykst umferð lítillega á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut má ætla að bílaumferð vestast á Þinghólsbraut minnki þar sem ekki verður mögulegt að aka út á Borgarholtsbraut og til austurs. Aftur á móti eykst umferð austast í götunni. Reiknað er með að akstur á Þinghólsbraut verði að langmestu leyti til og frá húsum í götunni sjálfri. Ekki er talið að skortur sé á bílastæðum vestast á Þinghólsbrautinni. Bílastæðum á bæjarlandi (í götunni framan við fyrirhugaða byggð Þinghólsbrautar 77-89) fækkar en alltaf mátti búast við að bæjaryfirvöld nýttu umræddar lóðir fyrir íbúðabyggð.

Liður 5. Fjaran fyrir framan Þinghólsbraut 73 og 75 er að hluta til friðlýst. Í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að núverandi bryggju í syðrihöfn. Skipulagsdeild telur að koma megi til móts við innsenda athugasemd um breytingu á varnargarði og leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn. Bæjaryfirvöld eru að skoða mögulegar staðsetningar fyrir sjósund.

Liður 6. Eins og kemur fram í auglýstri tillögu að þá er gert ráð fyrir landfyllingu vestan reits 13 suður af núverandi smábátahöfn. Þar sjá skipulagsyfirvöld fyrir sér útivistarsvæði sem liggur að sjó að hluta til með bólverki og flotbryggjum þar sem aðstaða verður fyrir sjó- og gufuböð. Gert verður ráð fyrir klúbbhúsi í tengslum við stækkun á smábátahöfn með viðeigandi aðstöðu til siglinga.

Liður 7. Borgarlínuverkefnið er ekki til umræðu hér en deiliskipulagstillaga varðandi þau áform er í vinnslu. Í þeirri vinnu er gert ráð fyrir að tíðum ferðum almenningssamgangna í sérleið sem mun liggja frá Hamraborg að Bakkabraut og yfir Fossvog. Búast má við að hækka þurfi vegstæði Bakkabrautar að hluta til að koma borgarlínu fyrir og gera breytingar á lóðamörkum og aðkomu að húsum á svæðinu.

Liður 8. Ekki er gert ráð fyrir að íbúar Kársnes keyri að stoppistöðvum fyrirhugaðri borgarlínu.

Liður 9. Umrædd breyting á deiliskipulagi hefur verið unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.19. Athugasemd – Þóra Marteinsdóttir, Borgarholtsbraut 20 sjá fylgiskjal nr. 25

Ég sendi þessa athugasemd hér fyrir neðan til ykkar í febrúar síðastliðnum. Miðað við núverandi tillögu af svæðinu þá hefur lítið sem ekkert af því sem ég gerði athugasemd við breyst og því ákvað ég bara að endursenda hana núna frekar en að skrifa nýja. Upplifi þetta sem stórslys í uppsiglingu.

Tölvupósturinn frá því í febrúar

Ég geri hér athugasemd við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79 - einnig kallað svæði 13.

Ég er hlynnt að það sé byggt á þessu svæði en mér finnst núverandi byggingarmagn allt of mikið með tilheyrandi útsýnismissi fyrir núverandi íbúaeigendur á svæðinu. Einnig sárvantar fleiri græn svæði sem og bílastæði fyrir komandi íbúðir. 0,75-1 bílastæði (hámark) á íbúð er of lítið í svæði sem er með enga þjónustu í göngufæri.

Í nýafstöðnum kosningum á Okkar Kópavogur voru margir íbúðareigendur sem óskuðu eftir fleiri bílastæðum við Hafnarbraut. Þar hefur komið skýrt í ljós að svona lítill bílastæðafjöldi virkar ekki enda langt í næstu matvöruverslun, leikskóla og grunnskóla.

Miðað við þessa tillögu er ekki gert ráð fyrir verslunar og þjónusturýmum sem þýðir að fólk mun þurfa að labba út í Bónus á Nýbýlavegi ef það vill komast í stóra matvöruverslun. Þ.a.l. verða allir þessir eigendur á bíl enda virkar bíllaus lífstíll bara ef hlutir eru í göngufæri og á verstu vetrarmánuðunum þá virkar hann ekki alltaf þá heldur.

Ég óska því eftir að bærinn endurskoði þessa tillögu, hanni svæðið upp á nýtt með minna magni íbúða, mun fleiri grænum svæðum og fleiri bílastæðum. Einnig óska ég eftir því að bærinn framkvæmi nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnesið.

3.19. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er mat skipulagsdeildar að innsendar athugasemdir sem snúa að neikvæðum umhverfisáhrifum vegna skerts útsýnis, aukinn skugga á lóð, græn svæði eða bílastæðaþörf fyrir komandi íbúðir hafi ekki neikvæði áhrif á lóðina að Borgarholtsbraut 20 og að hagsmunir lóðarhafa skerðist ekki.

Varðandi fjölda bílastæða þá er bent á að umrætt svæði er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem gert er ráð fyrir þéttri byggð verslunar, þjónustu og íbúða og hið breytta deiliskipulag reits 13 er unnið í samræmi við bíla- og hjólastæðaviðmið í kafla 2.2.3 í greinargerð aðalskipulagsins.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu í verslunar- og þjónustufermetrum á vesturhluta Kársness og í því sambandi vakin athygli á að gert sé ráð fyrir 24.000 m^2 að Vesturvör nr. 38 a og b og 5.000 m^2 að Vesturvör nr. 40-42. Gert er ráð fyrir að leikskóli rísi við Naustavör innan skamms og verið er að reisa nýjan grunnskóla á Kársnesi.

Góðir möguleikar eru á að nýta núverandi athafnahúsnæði við Bakkabraut fyrir nærþjónustu.

Hverfisáætlun er í vinnslu.

3.20. Athugasemd – Arnar Þór Emilsson, Sunnubraut 41 sjá fylgiskjal nr. 26

Ég styð uppbyggingu og fegrun á Kársnesinu, það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt sem er smart. Hins vegar eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndi ég vilja sjá grænt útivistarsvæði en enga bílaumferð hvort sem er fyrir íbúa til og frà bílakjallara eða ruslabíllinn og heldur ekki hjóla hraðbraut. Ef það þarf nauðsynlega bíla aðgengi þarna fyrir neðan þarf að minnka umsvif byggingarmagns til þess að skilja nóg pláss eftir þar fyrir neðan fyrir almenning til að njóta. Myndi t.d vilja sjá torg þar sem ég get sleppt börnum mínum áhyggjulaus við hraða umferð rafknúinna hjóla og að börnin mín geti leikið sér í sandfjörunni sem er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

svo frábær í víkinni rétt við þetta svæði og má alls ekki fórna með landfyllingu. Ég hef jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut og Kópavör sem hafi einnig áhrif à Sunnubraut.

3.20. Umsögn skipulagsdeildar.

Gert er ráð fyrir að gönguleið sé næst sjónum og með aðlögun grjóthleðslu við sjóinn gæti einnig skapast skemmtileg dvalasvæði. Sunnan megin við sjóinn er gert ráð fyrir torgi/grænu svæði og væntanlega verður skemmtilegur áningastaður. Útfærsla á þessum svæðum verður tekið á hönnunarferlinu – áður en byggingarleyfi er veitt þarf lóðarhafi að leggja fram byggingaráform til samþykktar í skipulagsráði. Þar gefst kjörnum fulltrúum og starfsfólki umhverfisviðs færi á að móta svæðið frekar.

Varðandi aukna umferð er bent á umsögn 3.3 og 3.5 Það er mat skipulagsdeildar að innsend athugasemd sem snýr að neikvæðum umhverfisáhrifum vegna bílastæðaskorts vegna uppbyggingar á reit 13 eigi ekki við um Sunnubraut 41 og að hagsmunir lóðarhafa skerðist ekki,

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabyggðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasaumsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að drasliið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabyggð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabyggð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.21. Athugasemd – Berglind Aðalsteinsdóttir, Sunnubraut 41 sjá fylgiskjal nr. 27

Landfylling.

Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrlegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsiðkunar. **Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga.**

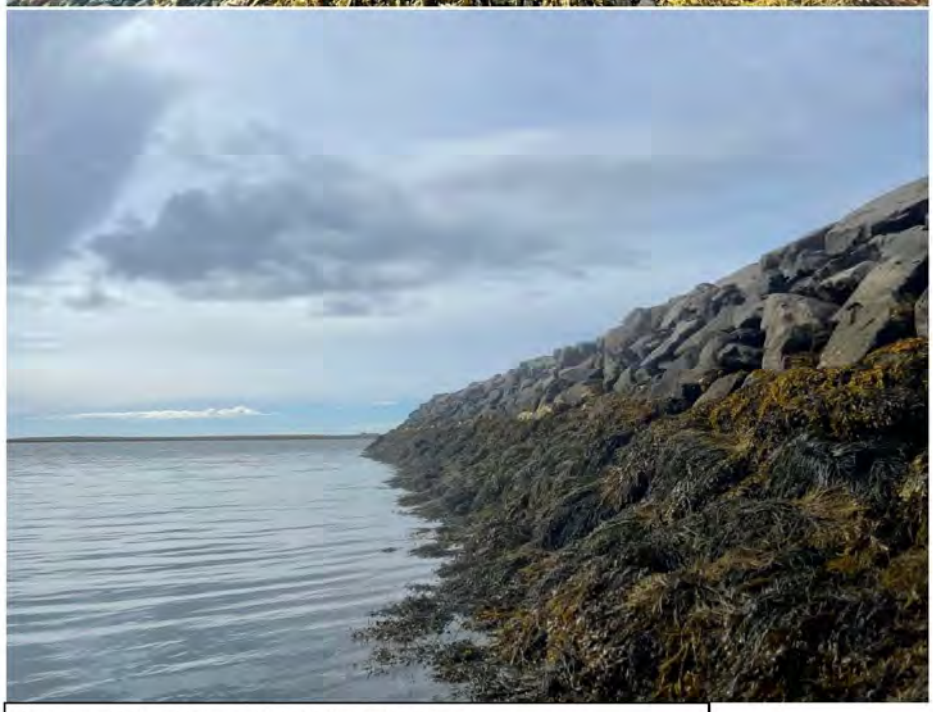
Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi.

Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrihugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.

Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- <u>Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.</u>
  Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaraðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skonar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundi hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyra í hjólaskýli eða geymslu.

- <u>Birtuskilyrði</u>
  Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsumál.

- <u>Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.</u>
  Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þeas reit 13 og hafnarsvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.

3.21. Umsögn skipulagsdeildar.

Landfyllingar á Kársnesi hafa verið útfærðar í samræmi við skipulagslög og lög um mat á umhverfisáhrifum sem og þróun byggðar sem einkennist að blandaðri byggð verslunar- og þjónustu, og íbúðarhúsnæðis. Áfangaskiptingu uppbyggingar var lýst í deiliskipulagslýsingu sem samþykkt var í 14. október 2016 og var gert ráð fyrir að skipta vesturhluta Kársness (þróunarsvæðinu í 13 deiliskipulagssvæði sem unnin væru í samræmi við áætlanir eins og þær voru settar fram í heildarskipulagi (skipulagslýsingu og aðalskipulagi)

Í aðalskipulagi er einmitt tekið fram að tími sé kominn á uppbyggingu á þróunarsvæði Kársnes og í stað illa nýtts iðnaðarhúsnæðis komi uppbygging í samræmi við áætlun ofangreindrar skipulagslýsingar.

Í áformum bæjaryfirvalda og þegar samþykktum deiliskipulögum er gert ráð fyrir stórum opnum svæðum á vesturhluta Kársness sem og torgum þar sem möguleikar eru fyrir fjölbreytta útivist og blómlegt mannlíf.

Tilgangur með tillögu að breytingu á deiliskipulagi er ekki að fjalla um eða setja skilyrði um úthlutun byggingaréttar. Um úthlutun á byggingarétti er bent á úthlutunarreglur á heimasíðunni Kópavogsbæjar: www.kopavogur.is. Þess má geta að ákvörðun Kópavogsbæjar um úthlutun lóðar er stjórnvaldsákvörðun og fellur því undir gildissvið stjórnsýslulaga. Á hinn bóginn liggur ekkert fyrir um úthlutun lóða á svæðinu.

Í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi er lagt til að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að núverandi bryggju í syðri höfn. Skipulagsdeild leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn. Í syðri höfn er það mat skipulagsdeildar með vísan í gr. nr. 8 í auglýsingu Umhverfisstofnunar sem fjallar um landnotkun og mannvirkjagerð að gera beri framkvæmdir á núverandi varnargarði til að viðhalda og bæta varnargarðinn sem þarf að hækka vegna sjávarstöðu. Sjá fylgiskjal 55.

Á meðfylgjandi mynd sem sýnir vík strax sunnan við núverandi varnargarð er utan skipulagssvæðis og á mörkum friðlýst svæðis sem nær allt til Þinghóls. Eins og kemur fram hér að ofan er lagt til að fallið verði frá að fara í breytingu á núverandi legu umtalaðs varnargarðs. Ekki er um að ræða tillögu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

að landfyllingu í umræddri breytingu á reit 13. Varðandi mynd sem sýnir bratta grjóthleðslu bendir skipulagsdeild á að um er að ræða hafnarmannvirki sem tilheyrir Kópavogshöfn er í samræmi við hafnsækið svæði aðalskipulags.

Varðandi byggingarmagn, umferðaraukningu er bent á umsögn 3.1, 3.3 og 3.5

Ólíklegt er talið að breytt deiliskipulag á reit 13 hafi áhrif á nýtingu bílastæða á Sunnubraut sem er í yfir 800 metra fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Hjólastæða viðmið er í samræmi við viðmið í aðalskipulagi, sjá kafla 3.3.2

Umferð um Þinghólsbraut verður skoðuð nánar í deiliskipulagsvinnu Borgarlínu.

Birtuskilyrði reits 13 hafa ekki umhverfisáhrif á íbúa Sunnubrautar.

Varðandi heildarmynd er bent á umsögn 3.6

Fram kemur í auglýstu erindi að gera megi ráð fyrir uppbyggingu á hafnsæknu svæði við smábátahöfn Kópavogs. Þar er sýndar útfærslur sem bíða umfjöllunar og skipulagsvinnu. Ekki er komin tímaáætlun um hvenær sú vinna hefjist. Vinna við að uppfæra rammaskipulag þróunarsvæðis Kársness er í fullum gangi og nær til alls þróunarsvæðisins. Sú vinna er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Uppfærsla skipulagslýsingar er einnig í vinnslu. Skipulagsuppdrætti verður breytt og leiksvæði komið fyrir á suðvesturhluta lóðar

Skýringarmynd – auglýst tillaga og loftmynd af núverandi aðstæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.22. Athugasemd – Bóas Hallgrímsson, Þinghólsbraut 75 sjá fylgiskjal nr. 28

Kársnesið hefur verið ævintýralegur hluti af höfuðborgarsvæðinu, svolítið þorp í borg. Á Kársnesi hefur byggðin verið dásamlega blönduð og sérstök, einstök. Hlýleg fjölbýlishús í bland við tvíbýli og einbýli, sérviturt græjufólk með tækjadellu, einyrkjar, lítil fyrirtæki, strandlengjan sem rammar inn nesið. Ævintýralegur staður. Undanfarið hefur þó farið að bera á ákveðinni einsleitni í uppbyggingu.

Við fjölskyldan erum nýlega flutt heim eftir sjö ára búsetu á erlendri grundu. Þar kynntumst við, óafvitandi, hugmyndinni um 15 mínútna hverfið. Við bjuggum í hverfi þar sem skóli barna okkar var í fimm mínútna göngufjarlægð, vönduð kjörbúð, pósthús, veitingastaðir, heilsugæsla og önnur þjónusta var ekki mikið lengra frá. Þegar við fluttum utan þá höfðum við ekki heyrt þetta hugtak notað, 15 mínútna hverfi. Við heyrðum af því síðar og eitthvað sambærilegt hefur verið notað til þess að lýsa því samfélagi sem á að verða til á Kársnesi. Okkar er upplifun er ekki sú að Kársnesið sé 15 mínútna hverfi, hreint ekki.

Þétting byggðar hefur verið í forgrunni, sem er gott og vel, en þjónustu er ábótavant og svo virðist sem ekki hafi verið hugsað út í það hvað það er sem skapar mannlíf við skipulagningu Kársnes. Ef vel á að takast til hlýtur að þurfa að huga að þéttingu byggðar með skilvirkni að leiðarljósi. Umhverfisáhrif ættu að vera lágmörkuð, huga skyldi að öruggu og heilbrigðu borgarumhverfi þar sem bæði menn og náttúra þrífast sem best. Leitast skyldi eftir líflegum borgarbrag og huga að almenningsrýmum með þarfir sem flestra í huga. Gott væri ef vinnustaðir gætu verið í göngufæri. Vistkerfi skyldu varðveitt. Ekkert af þessu virðist hafa verið haft til hliðsjónar í skipulagi á nýjum hverfum á Kársnesi.

Það kann að vera einhverjum þyki þessi mynd máluð full dökkum litum, en það er sannarlega svo að engin lágvöruverslun er á Kársnesi, nýbyggingar eru reistar án þess að í þeim séu rými fyrir almannaþjónustu. Kársnesið er staður til þess að koma „heim“ á til þess að sofa. Ekki til þess að lifa. Græn svæði og fjara eru undirlögð og okkur þykir það miður.

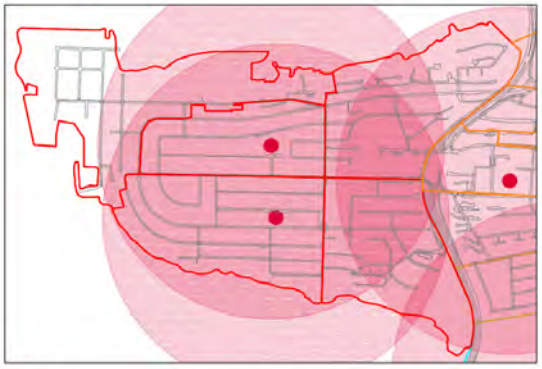
Ég skyldi þó ekki gera lítið úr því að Kópavogssundlaug er einstök og Rútstúnið og Kirkjuholt er magnað en hví ekki að ramma enn frekar inn sérstöðu Kársness og búa til blómleg svæði og skemmtileg fyrir íbúa svæðisins og til þess að laða að gesti? Kársnes gæti haft mikið aðdráttarafl vegna útsýnis, náttúrufegurðar og grænna svæða, slíkum hugmyndum virðist vera fórnað til þess að byggja íbúðir fyrir fólk til þess að sofa og borða í til þess að fara svo annað.

Verði reitur 13 að þeim veruleika sem kynntur hefur verið fyrir íbúum Kársness þá bætist við enn einn klasinn af fjölbýlishúsum sem hafa þann tilgang einan að taka upp land sem annars mætti nýta undir græn svæði og lifandi. Umferð mun, eðli málsins samkvæmt, aukast til muna með tilheyrandi slysahættu, hávaða- og svifryksmengun. Sjálfbær þróun í skipulagi á að leggja áherslu á að nýta innviði, fara vel með auðlindir og samþætta félagslega, efnahagslega og umhverfislega hagsmuni samfélagsins. Það þarf að horfa til framtíðar, til komandi kynslóða og hvað börnin okkar erfa eftir okkar dag.

Það er í það minnsta mín skoðun og því skora ég á bæjarstjórn að endurskoða það skipulag sem kynnt hefur verið fyrir íbúum fyrir mína hönd og minna.

3.22. Umsögn skipulagsdeildar.

Með komandi uppbyggingu færist Kársnesið fjær því að vera svefnbær og nær því að verða gott sjálfbært 20 mín. hverfi. Allir íbúar Kársness búa innan áhrifasvæðis samkvæmt skilgreiningu um 800 metra áhrifasvæði og stutt fyrir íbúa á vesturhluta Kársness að sækja í verslun og þjónustu sem kemur til með að aukast jafnt og þétt á næstu árum. Bent er á að margir vinnustaðir eru í göngufæri.



Grunnskóli og 800 m áhrifasvæði þeirra.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Það er að mati skipulagsdeildar að ætla megi að með vaxandi íbúðabyggð komi matvöruverslun og í því sambandi hægt að benda á hentugt húsnæði í núverandi atvinnuhúsnæði sem og í eitthvað að þeim tugþúsundum af fermetrum í verslunar- og þjónusturými sem þegar hafa verið samþykktir í deiliskipulagi. Fyrirhuguð byggð á reit 13 er í samræmi við áætlanir bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar með sjálfbærni að leiðarljósi.

3.23. Athugasemd – Eggert Matthíasson, Þinghólsbraut 78 sjá fylgiskjal nr. 29

Sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil ég mótmæla því mikla byggingarmagni sem ráð er gert fyrir á þessum lóðum. Þéttleikinn er í engu samræmi við byggðina á Þinghólsbraut. Einnig er það mjög sorglegt og ekki í samræmi við lög að við íbúarnir fengum ekkert að koma að mótum tillögunnar fyrr en eftir að Vinabyggð var búin að teikna allt upp og gera allt eftir sýnu höfði þar sem gríðarlegt byggingarmagn er alfarið haft til að hámarka gróða á sölu íbúða. Ekkert er hugsað til að létta okkur íbúum lífið t.d. með góðum grænum svæðum og er skelfilegt að sjá hvernig verktakar hafa komist upp með að byggja hrikalega þétt hérna fyrir norðan okkur þar sem ekki eru nein græn svæði.

Þetta svæði sem um ræðir er það síðasta hér yst á Kársnesinu þar sem hægt sé að gera ráð fyrir grænum reitum sem verða okkur íbúum og öðrum til ánægju og bæta lífsgæði á svæðinu. Ég skora á ykkur að taka tillit til þess og samþykkja ekki tillöguna eins og hún er. Allt tal um bætt vinnubrögð við samráð við íbúa er hjóm eitt ef þessi tillaga verður samþykkt.

Það sem snýr að mér persónulega er mikil undrun á að það skuli vera ráðgert að fjáfestingaraðilar skuli fá leyfi til að byggja fyrir útsýni mitt. Þeir eiga að geta tekið glæsilegt útsýni sem ég hef haft í nær 60 ár og er mikill hluti af virði minnar fasteignar, og selt öðrum til þess að græða. Fasteignasalar sem ég hef talað við hafa nefnt það við mig að Kópavogsbær geti verið skaðabótaskyldur ef virði minnar eignar lækki vegna þessa bygginga.

Allt útsýni mitt á Skerjafjörðinn og Snæfellsjökul verður tekið frá mér.

Samkvæmt nýlegri frétt Viðskiptablaðsins hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Svara verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag.

Ég vil að lokum ítreka fyrri athugasemdir sem komið hafa fram frá okkur íbúum hér á Þinghólsbrautinni.

3.23. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild bendir á að skipulagslegar forsendur liggja að baki mótun og fyrirkomulagi byggðar á reit 13. Austanvert við reit 13 er lágreist sérbýlishúsabyggð sem byggðist upp á seinni hluta síðustu aldar. Þess vegna eru hæðir húsa á reit 13 sem liggja að Þinghólsbraut 71-82 lágreist byggð á 1-2 hæðum auk kjallara sem er í samræmi við aðliggjandi byggð. Gert er ráð fyrir götu fyrir almenna umferð í gegnum reit 13.

Bent er á að tillagan tók verulegum breytingum eftir að hún var forkynnt og komið var til móts við hluta innsendra athugasemda og ábendinga. Varðandi græn svæði er bent á umsögn 1.3 þar sem bent er á græn opin svæði og torg eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi. Lóðarhafar að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

reit 13 fara eftir áætlun bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar, græn svæði eru fyrirhuguð á öðrum stöðum á vesturhluta Kársness.

Varðandi innsenda athugasemd um að byggt sé fyrir útsýni þá bendir skipulagsdeild á að byggð á Kársnesi hefur verið að þróast í tugi ára, í byrjun án staðfestra skipulagsáætlana en síðar með fastmótaðri markmiðum. Engin markmið eða þinglýstar kvaðir hafa verið gerðar um að eigi megi raska útsýni þeirra sem komnir eru enda myndi slíkt binda hendur bæjaryfirvalda á eðlilegri þróun

Kópavogskaupsstaður, yfirlitsuppdráttur frá 1958. (Teiknistofa skipulagsins, 1958).

Loftmynd af Kópavogi árið 1946. Rauðu línurnar sýna gatnakerfið í Kópavogi í dag. Bláu línurnar sýna útlínur landfyllingar (Loftmynd í eigu Kópavogsbæjar).

byggðar. Lóðin að Þinghólsbraut 79 er bæjarland. Í samþykktu deiliskipulagi frá 1990 er gert ráð fyrir byggingum á þeirri lóð. Ekki er tilgreint byggingarmagn eða hæð bygginga. Íbúar á norðurhluta Þinghólsbrautar hafa því mátt búast við byggð á umræddum reit sem leitt hefði til útsýnisskerðingar.

Skipulagsdeild bendir á að fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir:

„Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.24. Athugasemd – Elín Edda Sigurðardóttir, Hraunbraut 44 sjá fylgiskjal nr. 30

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabyggðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasaumsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að drasliið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabyggð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabyggð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Landfylling.

Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrlegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsiðkunar. **Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga.**

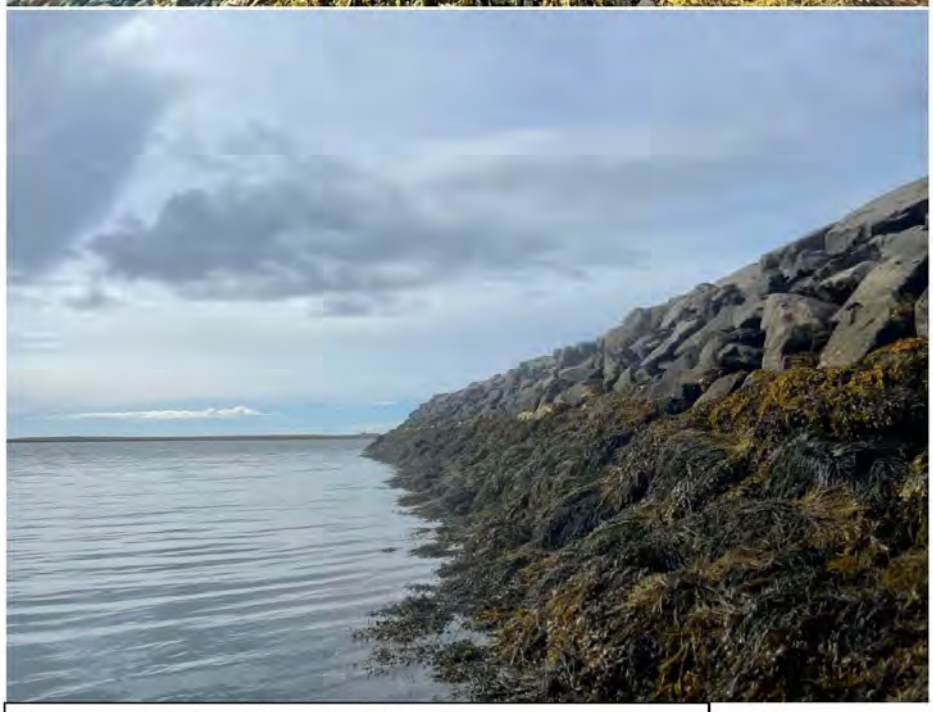
Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi.

Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrihugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.

Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- <u>Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.</u>
  Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaraðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skonar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundi hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyra í hjólaskýli eða geymslu.

- <u>Birtuskilyrði</u>
  Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsumál.

- <u>Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.</u>
  Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þeas reit 13 og hafnarsvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.

3.24. Umsögn skipulagsdeildar.

Innsendar athugasemdir lóðarhafa Hraunbrautar 44 eru þær sömu og frá lóðarhafa Sunnubrautar 41 og er því vísað í umsögn skipulagsdeildar nr. 3.21.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.25. Athugasemd – Halldóra Pálsdóttir, Hafnarbraut 13a sjá fylgiskjal nr. 31

Ég tel að núverandi deiliskipulag bjóði ekki upp á ásættanlegar tillögur til að koma til móts við blómstrandi mannlíf, menningu og lýðheilsulegar þarfir íbúa á svæðinu auk þess sem þær ýta undir að hverfið verði eingöngu ómanneskjulegt svefnhverfi og að eignir muni tapa verðgildi. Því vil ég að skipulagið verði endurskoðað m.t.t. þess að m.a. sé gætt að lýðheilsu, útivist og uppbyggilegri menningu á sameiginlegum svæðum.

Ég geri hér með athugasemd við núverandi deiliskipulag sem lagt hefur verið fram til kynningar á grundvelli eftirfarandi:

a. Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að ljúka við nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnes áður en einstakir reitir eru samþykktir. Núverandi tillaga býður ekki upp á sameiginleg svæði til samveru og menningar heldur ýtir undir kæfandi þéttingu byggðar og erfiðleika við að tæmingu verði þess þörf.

b. Hæð húsa í norðaenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut og Þinghólsbraut.

c. Byggðin er of nálægt sjónum og þar með tapast fallegt og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbúða.

Það er jákvætt að til standi að hreinsa til í hverfinu og fegra en mikilvægt er að skoða vandlega út frá hvaða forsendum er gengið og tjalda ekki til einnar nætur undir áhrifum frá aðilum með gróðarhagsmuni eina að leiðarljósi. Best væri að skipuleggja svæðið í samvinnu við íbúa hverfisins og því núverandi tillaga verður ekki framkvæmd í sátt við þá. Ég skora því að bæjaryfirvöld að efna loforð sín um samráð við íbúa og vinna þetta mál betur, í samráði við íbúa.

3.25. Umsögn skipulagsdeildar.

Núverandi deiliskipulag staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 19. mars 1990 gerir ráð fyrir atvinnuhúsnæði á umræddu skipulagssvæði. Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi gerir ráð fyrir íbúðum. Skipulagsdeild tekur undir mat umhverfisskýrslu sem fylgir tillögunni um borgarlandslaga en þar er lagt mat á fyrirhugaða uppbyggingu, hvað varðar þéttleika og hæð húsa. Þar segir að með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og opinna svæða. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi reits 13 lýkur, verði svæðið umtalsvert snyrtilegra ásýndar en nú er.

Varðandi lið a í innsendri athugasemd telur skipulagsdeild að heildarmynd af hverfinu (hér er talið á átt sé við þróunarsvæði Kársness) liggi fyrir í gildandi aðalskipulagi Kópavogs og skipulagslýsingu. Ekki er ráðgert að vinna hverfisskipulag fyrir Kársnes en unnið er að gerð hverfisáætlunar og er sú vinna langt komin. Umrædd breyting er í samræmi við þá vinnu sem liggur fyrir í hverfisáætlun. Sjá hér að neðan.

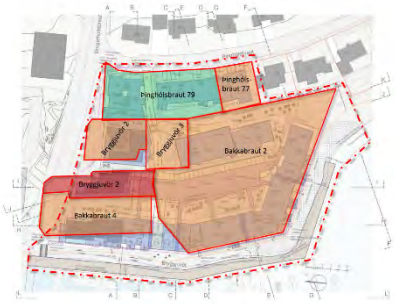
Hverfiseining K1B samanstendur aðmestu af íðnaðarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í misjafnu ásigkomulagi. Sum húsanna hafa verið rifin á síðustu árum og hluti af húsnæðinu er í dag notað sem íbúðarhús. Í hverfiseiningunni eru tvær íbúðarblokkir á 4 hæðum. Hverfiseiningin er hluti af þróunarsvæði Kársness, þar má gera ráð fyrir breytingum á skipulagi og einkenni reitsins á næstu árum. Þar sem áhersla verður á blandaða byggð. Lóðastærðir eru misjafnar.

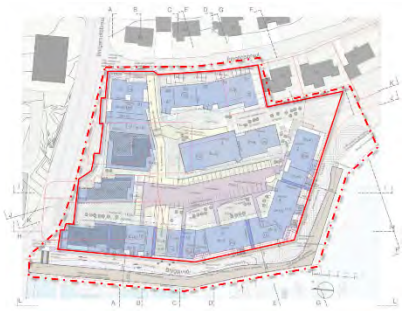
Fiskvinnslufyrirtæki við Bakkabraut

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

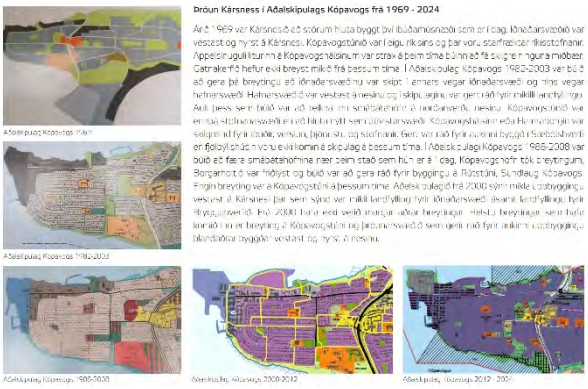
Varðandi lið b þá er bent á að skipulagslegar forsendur liggja að baki mótun og fyrirkomulagi byggðar á reit 13. Austanvert við reit 13 er lágreist sérbýlishúsabyggð sem byggðist upp á seinni hluta síðustu aldar. Þess vegna eru hæðir húsa á reit 13 sem liggja að Þinghólsbraut 71-82 lágreist byggð á 1-2 hæðum auk kjallara. Aftur á móti eru aðalteikningar Hafnarbraut 9 samþykktar í janúar 2017 og íbúðir seldar nokkru seinna. Með það í huga að áætlanir bæjaryfirvalda eins og þær komu fram í Aðalskipulagi 2012-2024 og skipulagslýsingu frá 2016 lágu fyrir, hefði mátt ætla að kaupendur íbúða Hafnarbrautar 9 gerðu ráð fyrir háreistri byggð á reit 13, með 160 íbúðum, yfir 18.000 m² í A-rými og byggð á 2-4 hæðum og inndreginni fimmtu hæð og að búast mætti við skertu útsýni til suðurs og vesturs.

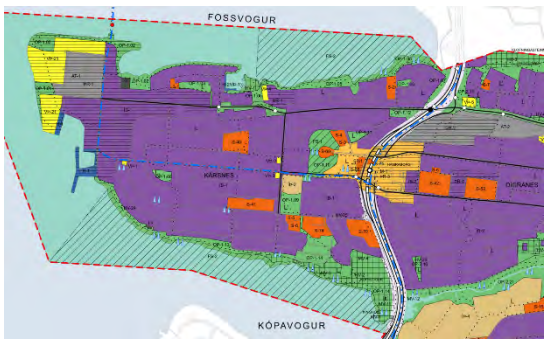
Varðandi lið c. Í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir breyttum lóðamörkum. Lóðamörk færast til vesturs inn á bæjarland. Með vísan í umsögn 3.13 leggur skipulagsdeild til að lóðamörk og byggingarreitir verði færðir til austurs og af hafnsæknu svæði.





Allt frá fyrstu áætlunum skipulagsyfirvalda um þróun byggðar á Kársnesi hafa farið fram viðamiklar kynningar í samræmi við skipulagslög og samráð verið haft að leiðarljósi. Margar stefnumótandi breytingar hafa verði gerðar í tímans rás eins og sést hér að neðan á fyrri aðalskipulagsuppdráttum. Má þar t.d nefna breyttar áherslur í hafnarmálum en fallið var frá stórskipahöfn eftir verulega kröftugar athugasemdir bæjarbúa.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.26. Athugasemd – Harpa Halldórsdóttir og Jón Pálmar Þorsteinsson, Þinghólsbraut 68

sjá fylgiskjal nr. 32

VIð styðjum uppbyggingu og fegrun á Kársnesinu en það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt á reit 13 sem er ósættanlegt fyrir okkur íbúa við Þinghólsbraut. Eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndum við vilja sjá grænt útivistarsvæði en þar sem sárlega vantar grænt svæði vestast á nesinu.
Við höfum jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut sem nú þegar er afar þröng og illskiljanlegt hvernig á að vera pláss fyrir aukna umferð í þessari þröngu og annars rólegu götu.

Við viljum meira samráð við íbúa strax!

3.26. Umsögn skipulagsdeildar.

Núverandi lega suður og vestur lóðamarka Bakkabrautar 2 eru óbreytt í tillögu að breyttu deiliskipulagi reits 13 en núverandi lóðamörk Bakkabrautar 4 færast til vesturs inn á bæjarland. Með vísan í umsögn 3.13 leggur skipulagsdeild til að lóðamörk og byggingarreitir verði færðir til austurs af hafnsæknu svæði. Frá friðlýstu svæði að hafnsæknu svæði sunnan smábátahafnar verður aðeins heimild fyrir akstur slökkvibíla og sorpbíla. Með áætlunum bæjaryfirvalda um stækkun á hafnsæknu svæði sunnan núverandi smábátahafnar má búast við opnum svæðum til útiveru.

Aðal aðkoma að byggðinni mun fara um Bakkabraut og Bryggjuvör. Aðeins verður hægt að keyra niður frá Þinghólsbraut er það hugsað þannig til að koma í veg fyrir gegnumstreymis umferð á Þinghólsbraut. Gera má þó ráð fyrir að einhver aukning verði á umferð muni eiga sér stað en bent er á að við breytinguna verður 5.000 m2 að atvinnuhúsnæði lagt niður en útreikningar sýna að umferð frá því er um 1.200 bílar á sólarhring. Sjá einnig umsagnir 3.1 og 3.3

Mikið samráð hefur verið haft við íbúa Kársness sjá umsagnir í 1.3 hér að ofan.

Hverfisáætluninni er skipt í sjö meginkafla auk heimildaskrár og viðauka. Fyrst er inngangur, síðan er greint frá sögu og skipulagi hverfisins, þá stöðu hverfisins, niðustöður gátlista, greint frá kynningu og samráði og síðast er fjallað um mögulega framtíðarsýn og áhersluatriði hverfisins. Í lok hverfisáætlunar er framkvæmdaáætlun og forgangsröðun verkefna. Í viðauka má sjá kort, greiningar o.fl. upplýsingar sem voru unnar samhliða þessu verkefni (Grunngögn greiningarvinnu). Auk gagna úr samráðsferlinu.

Áhersla var lögð á að skoða stöðu hverfanna með lýðheilsu og vistvæna þætti sem áhersluatriði. Með þessum þáttum er leitast við að meta stöðu hvers hverfis út frá því hverjir möguleikar íbúa eru til útivistar, fjölbreytileika í verslun og þjónustu og útivistarsvæðum.

Samráð

Áhersla var á gott og gagnvirkt samráð við íbúa, hverfaráð og fleiri aðila frá upphafi. Hverfaráð Kársness fundaði með starfsmönnum skipulags- og byggingardeildar í byrjun verkefnis og á meðan verkefnið var í mótun. Fundað var með íbúum Kársness í nóvember 2015 með þjóðfundarsniði, auk þess sem heimasíða verkefnisins bauð upp á að senda athugasemdir og ábendingar beint til starfsmanna.

Uppbygging verkefnis

Hverfaráðsfulltrúar funda um hverfisáætlun á bæjarskrifstofum Kópavogs og íbúar á samráðsfundi í nóvember 2015 í Kársnesskóla við Vallargerði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.27. Athugasemd – Helga Þórólfsdóttir, Naustavör 26 sjá fylgiskjal nr. 33

Sæl og takk fyrir kynninguna og þær breytingar sem hafa verið gerðar á tillögunum á ferlinu.

Ég geri athugasemd við að skipulagið/byggingarnar á reit 13 voru kynntar með bryggjunni og bátshúsinu sem ekki hefur verið samþykkt. Það gerir það að verkum að það verður ekki eins skýrt að verið er að taka mjög gott svæði til afþreyingar og útivistar undir byggingar og veg. Ekki hefur verið ákveðið hvernig verður staðið að byggingu bryggjunnar og þá ekki heldur hvernig aðkoman að henni ætti að vera. Er það ekki rétt skilið að ekki er verið að leita umsagnar um skipulag bryggjnnar?

Ég geri athugasemd við að samþykkt sé skipulag á einum reit áður en að fyrir liggur samþykkt hverfaáætlun/skipulag fyrir Kársnesið í heild. Það er nauðsynlegt til að hægt sé að gera sér grein hvar útivist og afþreying með sjávarútsýni verður og hvernig umferðarþungi verður þegar allir þróunarreitir eru byggðir.

Ég óska eftir að vita hver mun greiða fyrir hafnarkantinn sem er nauðsynlegur ef færa þarf göngustíginn og hjólastíginn til að pláss sé fyrir innkeyrsluna inní hverfið?

Ég var að átta mig á að ég átti að skila þessu fyrir kl. 13:00 í dag og ég er því rúmlega hálftíma sein með mínar athugasemdir. Takk fyrir að gefa mér tækifæri til að koma með athugasemdirnar þó ég sé aðeins of sein,

3.27. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er viðtekin venja hjá skipulagsyfirvöldum að þegar deiliskipulagsáætlanir bæjaryfirvalda eru kynntar að skýra einnig frá fyrirhuguðum breytingum sem liggja utan skipulagssvæðis. Þetta á við um breytt deiliskipulag reits 13 þar sem greint er frá á skýringaruppdráttum hverju megi búast við þegar svæðið er fullbyggt. Þegar hefur verið tekin ákvörðun í gildandi aðalskipulagi að fara í landmótun á því svæði sem liggur vestan deiliskipulagssvæðisins. Ef umrædd deiliskipulagsbreyting verður samþykkt í sveitarstjórn verður hún send Skipulagsstofnunar til afgreiðslu. Skipulagsstofnun hefur stundum gert athugasemd við að sýna fyrirhugaðar breytingar utan svæða en einnig heimilað slíkt en það fer eftir aðstæðum hverju sinni. Það er rétt skilið að ekki sé verið að taka afstöðu til svæðisins á hafnarsvæðinu.

Varðandi áform um uppbyggingu þróunarsvæðisins þá liggur í gildandi aðalskipulagi og gildandi skipulagslýsingu frá 2016 góð lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum. Verið er að leggja loka hönd á hverfisáætlun og eru umræddar breytingar í samræmi við þá vinnu.

Skipulagslög kveða ekki á um kostnað og almennt er ekki greint frá í deiliskipulagsáformum um skiptingu kostnaðar. Kópavogsbær mun innheimta gatnagerðar- og fasteignagjöld í samræmi við reglur bæjarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.28. Athugasemd – Sigurborg Arnarsdóttir, Sunnubraut 10 sjá fylgiskjal nr. 34

Athugasemdir og áhyggjur varðandi Reit 13:

Sem íbúi á Kársnesi og áhugamanneskja um sjálfbærni vil ég koma á framfæri þessum athugasemdum við deiluskipulag á Reit 13.

Strandlengja Kópavogs er ein mesta perla bæjarins og það sem Kópavogsbær státar sig réttilega af í kynningu á bænum og gæðum þess að búa í Kópavogi. Það er ánægjulegt að verið sé að skipuleggja þetta svæði sem býður uppá mjög marga möguleika fyrir útivist í náttúrulegu umhverfi, þá sérstaklega sjósport. Á undanförnum árum hefur það aukist mjög að fólk nýti strandlengjuna og voginn til útivistar.

Deiluskipulagið gerir ráð fyrir að byggt sé fram á hafnarbakkann og síðan gerð landfylling fyrir aðgengi fyrir sjúkrabíla, sorphirðu, innkeryslu í bílakjallara ásamt hjóla og göngustig og „kyrrlátu útivistarsvæði". í fyrsta lagi þá fer ekki saman bílaumferð og stofnstígar og kyrrlátt útivistarsvæði og í öðru lagi þá er óeðlilegt að fjárfestar séu að skipuleggja byggð á bæjarlandi sem ekki er séð að hafi verið úthlutað samkvæmt Úthlutunarreglum Kópavogsbæjar (gr. 10 og gr 17).

<u>Til upprifjunar:</u>

Úthlutun lóða 10. gr.

„Allar lóðir skulu auglýstar á vefsíðu Kópavogsbæjar í tvær vikur að lágmarki áður en þeim er úthlutað. Miða skal við að úthlutanir fari fram mánaðarlega."

Framsal byggingarréttar og lóðaskil 17. gr.

„Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarétt fyrr en að loknu byggingarstigi 5, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig (nú ÍST. 51: 2001 4. útg.), nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs."

Varðandi landfyllinguna þá vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar og að auki er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga. Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi. Að auki eru þessar fyrirætlanir í andstöðu við **Heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna número 14 Líf í vatni.**

Kópavogsbær hefur unnið að innleiðingu á heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna og orðið fyrsta sveitafélagið á Íslandi til að gera slíkt. *„Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar".* Miðað við áætlanir Kópavogsbæjar á Reit 13 þá er ekki séð að tillit sé tekið til skuldbindinga Kópavogsbæjar við sáttmála Sameinuðu Þjóðanna um Heimsmarkmiðin.

<u>Tekið af heimasíðu Kípavogs:</u>

„14.2 *Eigi síðar en árið 2020 verði gengið vel um vistkerfi sjávar og stranda og þau vernduð á sjálfbæran hátt til að koma í veg fyrir skaðleg áhrif, þar á meðal með því að grípa til aðgerða til að endurheimta og hlúa að vistkerfunum og njóta ábatans."*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Almennt virðist skipulagi á Reit 13 ekki vera í takt hugmyndafræði um sjálfbærni, **en sjálfbærni þýðir að gætt sé að því að jafnvægi sé á milli samfélaglegra þátta, umhverfisþátta og fjárhagslegra þátta.** Ekki er annað séð en að við skipulag á Reit 13 fái fjárhagslegur ávinningur fjárfesta meira vægi á kostnað umhverfislegra- og samfélagslegra þátta.

Ég skora á Kópavogsbæ að fara ekki út í sjó með frekari landfyllingu sem spillir náttúru og hefur mögulega óafturkræf áhrif á búsvæði fugla og gróðurs. Fjaran er full af lífi sem gefur útivistarsvæðinu við sjóinn mikið gildi. Eitt af því sem gerir Kársnesið aðlaðandi til búsetu er aðgengi að fjöru og náttúru með tilheyrandi fjölbreyttu dýralífi. Kópavogur hefur alþjóðlega mikilvægt náttúruverndargildi og það er komið nóg af eyðileggingu fjörunnar. Það ætti að aðlaga byggð að núverandi landi í stað þess að eyðileggja fjöru sem hefur áhrif á möguleika komandi kynslóða til að njóta ríkis móður náttúru.

Ég vona að Kópavogsbær hafi metnað og áræðni til þess að horfa til framtíðar og standa vörð um hið náttúrulega umhverfi á Kársnesi.

3.28. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er rétt að fyrirhuguð byggð reits 13 hefur aðkomu að hluta til frá nýrri götu vestan vert við skipulagssvæðið. Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 stækkaði hafsækið svæði með áætlaðri uppbyggingu á smábátahöfn til suðurs. Aðkoma að því svæði verður aðeins gerð með götu meðfram núverandi höfn, vestan lóðamarka reits 13. Þar sem skipulagsdeild hefur mælt með því að fallið sé frá því að gera húsagötu og breyta varnargarði þá mun öll umferð frá suðurhluta hafnarsvæðisins að friðlýstu svæði takmarkast við aðkomu neyðarbíla (sjúkra og slökkvibíla) og sorpbíla eftir breiðum göngustíg.

Skipulagsvinna á reit 13 á þróunarsvæði Kársnes (ÞR-1) skv. Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 er samstarfsverkefni Kópavogsbæjar og lóðarhafa á reitnum. Vinna við breytingar á gildandi deiliskipulagi byggir á tillögu Atelier Arkitekta slf. sem var hlutskörpust af fjórum tillögum frá jafn mörgum hönnuðum. Tillagan tekur mið af skipulagslýsingu sem Kópavogsbær lét vinna árið 2016. Ekki liggur fyrir ákvörðun um úthlutun lóða á svæðinu eða sölu byggingarréttar.

Varðandi meinta landfyllingu þá er bent á umsögn 3.5 en það er mat skipulagsdeildar að með því að falla frá að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að suðurhluta hafnarsvæðisins þá sé ekki um að ræða landfyllingu.

Varðandi heimsmarkmiðin þá er horft í þessu samhengi til nr. 11 - Sjálfbærar borgir og samfélög. Þar er helsta markmið að gera borgir og íbúðarsvæði örugg, sjálfbær og öllum aðgengileg. Að allir geti ferðast með öruggum og sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi, til þess þarf að þétta gisin hverfi og er þetta deiliskipulagsvæði innan skilgreinds þéttingarsvæðis. Einnig er það takmark þessara tillögu að gera grænsvæði og svæði við hafið öruggari og aðgengilegri fyrir almenning, sem mun verða með tilstilli bættum göngu og hjólastíg við hafnarkantinn.

Varðandi heimsmarkmið nr. 14 – líf í vatni þá er bent á að Náttúrufræðistofa Kópavogs telur umrætt skipulagssvæði þegar mikið raskað vegna byggðar og er á suðurhluta svæðis sem myndað var á fyrri tíð með uppfyllingum og eru ekki settar fram athugasemdir við framlagt deiliskipulag

Varðandi landfyllinguna og náttúruvernd er vísað í umsagnir umhverfisstofnunar og náttúrufræðistofu Kópavogs og svör skipulagsdeildar við þeim nr. 3.40 og 3.43. Þar kemur m. a. fram að metið hefur verið hver áhrif aukinnar umferð hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og aukin umferð gæludýra sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið. Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022.

Þar kemur fram að meðfram ströndinni liggur í dag einn af stofnstígum höfuðborgarsvæðisins. Það mun ekki breytast með fyrirhugaðri uppbyggingu. Stígurinn er í dag nýttur af gangandi og hjólandi bæði í styttri ferðir og einnig sem tenging á milli sveitarfélaga. Með uppbyggingu á þessu svæði má gera ráð fyrir nýting stígsins verði enn meiri en er í dag, sérstaklega á þessum kafla. Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir tengingum af stíg og niður í fjöru sem gæti aukið umferð og truflun í fjöru. Íbúðarbyggð hefur aukist á undanförnum árum á Kársnesi og þar á meðal meðfram strandlengjunni á norðanverðu nesinu (bryggjuhverfi). Sú byggð liggur einnig að fuglafriðlandi í Skerjafirði. Svæði meðfram ströndinni eru vinsæl til útiveru og náttúruupplifunar. Ekki er ástæða til að ætla að aukin umferð hjólandi og gangandi eigi eftir að hafa truflandi áhrif á friðlandið, frekar en orðið hefur nú þegar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Metið hefur verið hver áhrif aukinnar byggðar hafa á fuglasvæði sem nefnist Álfanes. Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022. Þar kemur fram að eftir að athugasemdafresti lauk var ákveðið að falla frá uppbyggingu landfyllinga. Því verða ekki bein áhrif á náttúruverndarsvæðið vegna rasks.

Kópavogsbær leitaði eftir umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um deiliskipulagstillöguna. Í umsögn þeirra kemur m.a. fram að *„þar sem svæðið er mikið raskað frá náttúrulega ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athugasemdir við framlagt deiliskipulag…Að lokum er bara minnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndunar á sunnanverðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis.“*

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð uppbygging Kársness stuðli að aukinni sjálfbærni í samræmi við meginmarkmið 2.1. í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 en þar segir m.a að mótun byggðarinnar skuli tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingu byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt fram boð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í umræddri deiliskipulagsbreytingu er ekki verið eyðileggja fjöru. Sjá umsögn 3.5

3.29. Athugasemd – Þórunn Björnsdóttir, Þinghólsbraut 75 sjá fylgiskjal nr. 35

Ég bið og vona að ráðamenn í Kópavogi muni það sem okkur var lofað í desemberbyrjun 2016 þegar vinningstillagan um Spot on Kársness var kynnt:

"Sjálfbært lifandi hverfi hvort tveggja fyrir íbúa og atvinnulíf"
"Verslun og þjónusta verða áhersluatriði í uppbyggingu vestasta hluta Kársness."
"Náttúrufegurð"
"Útivistarmöguleikar svæðisins munu njóta sín í framtíðarskipulagi svæðisins,
"Áhersla verður lögð á opin svæði, greiðfæra hjólastíga og gott aðgengi að strandlengjunni. "
"Sérstaklega verði hugað að góðri tengingu við eldri byggð á Kársnesi sem er eitt rótgrónasta hverfið í Kópavogi."
"Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð nokkurra fjölbýlishúsa, margvíslegri atvinnustarfsemi og ferðatengdri þjónustu."

Vinsamlega komið þessum fyrirheitum nú þegar í framkvæmd og stöðvið tafarlaust allar aðrar framkvæmdir sem brjóta í bága við þær. Mikil er ábyrgð ykkar!

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.29. Umsögn skipulagsdeildar.

Nordic Built var hugmyndasamkeppni þar sem bæjaryfirvöld lýstu eftir hugmyndum að mögulegri byggðarþróun á Kársnesi með áherslu á sjálfbærni í byggðu umhverfi og samgöngulausnum. (Karsnes harbour – sustainable lifeline). Á undanförnum árum hafa bæjaryfirvöld haft vinningstillöguna Spot on til hliðsjónar í þeirri skipulagsvinnu sem átt hefur sér stað. Þannig hefur á þróunarsvæði Kársness verið lögð áhersla á blandaða byggð atvinnu- verslunar- þjónustu og íbúða. Gert hefur verið ráð fyrir opnum svæðum til útiveru og Atvinnuhúsnæði komið fyrir á neðrihæðum í fjölbýlishúsabyggð og lögð megin áhersla á góða göngu og hjólastíga.

Það er mat skipulagsdeildar að sá þéttleiki byggðar sem sýndur er í vinningstillögunni sé of mikil og ekki í samræmi við áætlanir í gildandi aðalskipulagi. Sjá hér að neðan.

Spot on Kársnes
tillaga að byggðarþróun

Spot on Kársnes
tillaga að byggðarþróun – þrívíddarlíkan

3.30. Athugasemd – Jane Victoria Appleton, Vallagerði 16 sjá fylgiskjal nr. 36

Undirritaður Kópavogsbúi er kunnugt um og tekur undir athugasemda sem þegar hafa verið settar fram - svo sem að í skipulagstillögunni felst of þéttar og háar byggingar, að þetta land (og landfylling) gæti nýst betur, og ítrekað vandamál um of hraða fjölgun íbúa á Kársnesi - en vill að auki gera sérstaka athugasemd við umhverfisþætti þessa skipulagstillögu.

Einstök athugasemd til áréttingar um umhverfisþætti þessarar skipulagstillögu

- **Svo virðist sem í tillögunni sé lagt til að rífa steinsteyptar byggingar sem eru burðarvirkar og í góðu ástandi. Steinsteypu-rif er ein umhverfisspillandi starfsemin og á skjön við stefnu Kópavogsbæjar um að fylgja bæði bókstaf og anda sjálfbærnimarkmiða Sameinuðu þjóðanna. Undirritaður telur ekkert bendir til þess að fullnægjandi ástandsskoðun hafi farið fram, sem bendir til þess að í besta falli sé litið fram hjá þessum meginþætti tillögunnar og í versta falli að með þessu sé vísvitandi hunsað þessi umhverfisþáttur.**

Full ástæða er til að taka tillit til þeirra athugasemda sem fram hafa komið hingað til. Þessi tillaga á ekki að snúast um hvernig eigi að græða sem mest og sem hraðast á sölu illa skipulagðra íbúða. Þetta snýst um hvað er best til lengri tíma litið fyrir umhverfið og íbúana. Það er tækifæri til að vel nýta þetta land - tækifæri sem núverandi deiliskipulagstillaga er að eyða.

3.30. Umsögn skipulagsdeildar.

Með vísan í húsakönnu sem fylgir erindinu er það mat bæjaryfirvalda að núverandi hús á reit 13 séu ekki í góðu ástandi. Varðveislu mat er lágt og samantekt; elsta húsið á reitnum er byggt árið 1950 og því er ekkert húsanna friðað eða friðlýst vegna sögu og/eða menningarsögulegs gildis. Ef lagt er mat á byggingarlistarlegt gildi þá má segja flest húsin hafa misst nokkuð af upprunalegu útliti sínu.

Nokkrar iðnaðarhurðir hafa bæst við einstaka hús og gluggum hefur verið skipt út. Húsin hafa alla tíð verið iðnaðarhús, með dæmigerðan byggingarstíl síns tíma og hafa ekki sérstaka sögulega

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

tengingu. Að mati skipulagsdeildar eru engar samstæður húsa, eða heildir, sem lagt er til að vernda vegna umhverfislegra sérstöðu. Byggðin á reitnum er frekar sundurleit og styrkir ekki götumyndina við nærliggjandi umhverfi. Upprunalegt svipmót byggingannа var ekki sterkt og hefur ekki batnað með árunum.

Það er stefna bæjarins að allar nýbyggingar verði í framtíðinni umhverfisvottaðar. Þeir umhverfisþættir sem niðurrif á steinsteypubyggingum hefur í för með sér verða tekið fyrir í samningaviðræðum milli bæjarins og framkvæmdaaðila áður en byggingarleyfi verður gefið út.

Heilbrigðisstofnun og Umhverfisstofnun komu einnig inn á að skoða þurfi niðurrif vel, sækja um tilskyld leyfi og því veitt náið eftirlit samkvæmt skipulag og byggingarlögum. Tekið er undir með athugasemdaaðila, það er öllum í hag að bæjaryfirvöld hafi eftirlit með þessum þáttum fyrir og á framkvæmdatíma.

Varðandi fyrirhugaða breytta landnotkun er vísað í umsagnir hér að ofan.

3.31. Athugasemd – Kristjana Guðný Pálsdóttir, Þinghólsbraut 78 sjá fylgiskjal nr. 37

Ég sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil harðlega mótmæla þessum byggingarframkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á þessum lóðum. Magnið er alltof mikið og í engu samræmi við þá byggð sem þegar er þar fyrir, á Þinghólsbrautinni er rótgróin einbýlishúsa byggð og blokkir passa þar engan veginn inn. Ég hef búið hér í 20 ár og það sem hefur alltaf heillað mig við Kársnesið er að það var eins og lítið þorp, rólegt hverfi sem gott var að ala upp börn og gott að eldast. Það byggingarmagn sem fyrirhugað er að rísi hér mun hafa mikil áhrif á okkur íbúa sem búum hér fyrir,t.d hefur bílaumferð nú þegar aukist mikið eftir að allar þessar byggingar hafa risið á Kársnesinu undanfarin ár og ekki á það eftir að minnka með tilkomu allra þessara nýju bygginga, og það að breyta þinghólsbrautinni í einstefnu er ekki til bóta. Sem íbúi á Kársnesinu finnst mér slæmt að við fáum ekki að sjá heildarmyndina um hvernig hverfið mun líta út þegar allt er tekið saman, það er bara sýndur einn reitur í einu og greinilegt miðað við hvernig bæjaryfirvöld svara að þau vita það ekki heldur,og þegar þau voru spurð út í ýmis vandamál sem strax eru sjáanleg var svarið alltaf " það verður skoða þegar að því kemur" eða " þetta reddast" sem sýnir að hér ráða einhverjir fjárfestar sem sjá gróða í því að byggja sem flestar íbúðir án tillits til áhrifa sem það hefur á umhverfi og íbúana sem búa þar í næsta umhverfi, " kynningarfundurinn" sem haldin var með okkur íbúum á Þinghólsbrautinni sýndi það líka. Það var greinilegt að bæjaryfirvöld voru búin að gefa Vinabyggð frjálsar hendur við skipulagningu þessa reits. Mér þykir vænt um Kársnesið og finnst það að virkilega sorglegt að skipulagning þess sé komið í hendur á fjárfestum sem líta bara á það sem tækifæri til að græða meira, skipulagningin á að vera hjá bæjaryfirvöldum og íbúum þess

3.31. Umsögn skipulagsdeildar.

Það er mat skipulagsdeildar að byggingarmagn sé í samræmi við stefnu bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi aðalskipulagi um uppbyggingu byggðar og markmið um sjálfbærni. Byggðin á reit 13 er mótuð þannig að hún er lágreist næst Þinghólsbraut en þéttari í norðvesturhluta þess reits sem snýr að núverandi fjölbýlishúsabyggð. Sjá einnig umsagnir um þéttleika byggðar hér að ofan. Varðandi umferð er vísað í umsögn 3.3. Skipulagsdeild tekur ekki undir athugasemd um að heildarmynd um uppbyggingaráform skipulagsyfirvalda vanti og bendir á umsögn 3.1 sem fjallar um áform í gildandi aðalskipulagi og gildandi deiliskipulagslýsingu. Á umræddum reit 13 var haldin samkeppni milli arkitektastofa. Bæjaryfirvöld sem fara jú með skipulagsvaldið völdu tillögu Atelier arkitekta sem bestu tillöguna og þá tillögu sem tók mest tillit til nágrennisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.32. Athugasemd – Sólveig Helgadóttir, Þinghólsbraut 75 sjá fylgiskjal nr. 38

Ég flutti fyrir ári síðan aftur til Íslands með eiginmanni og fjórum börnum eftir langa búsetu erlendis. Úti bjuggum við í þéttbýlu úthverfi stórborgar fjarri hinu margumtalaða félagsneti fjölskyldu og nánustu vina. Engu að síður gátum við látið hversdaginn ganga upp með alauðveldasta móti. Þetta var mögulegt fyrir sakir vandaðs borgarskipulags. Skipulags sem kerfisbundið þrengdi að einkabílnum og gerði okkur fært að fara allra okkar ferða með almenningssamgöngum, gangandi eða hjólandi. Strætóstoppistöð var beint fyrir framan húsið og hjólastígar allsstaðar breiðir og beinir og aðskildir frá gangbrautum og götu. Börnin fengu leikskóla- og grunnskólavist í 5 mínútna göngufjarlægð, næsta stóra matvöruverlun var 500 metra frá okkur sem og íþróttasvæði, heilsugæsla, apótek, veitingastaðir og kaffihús. Hver kjarni hverfisins var byggður utan um leikvöll þar sem börn gátu hlaupið ein um án ótta við bílaumferð. Þegar gerði vonskuveður, einsog t.d. nærri 30 stiga frost á veturna, bauðst okkur meira að segja að fara með börnin á yfirbyggð og hituð leiksvæði. Auk þess var í borginni gætt að því með öllu móti að varðveita græn svæði í öllum hverfum, sérstaklega umhverfis vötnin í nágrenninu þar sem allir áttu sjálfsagðan rétt á að nýta sér landkosti. Engum hefði dottið í hug að óttast uppbyggingu íbúðahverfis á þessum sameiginlegu auðlindum borgarinnar. Í þessu umhverfi varð það okkur og börnunum eðlilegur hluti hversdagsins að hreyfa okkur úti, bæði milli staða en einnig til að njóta þess sem nærumhverfið bauð upp á. Við hjónin grínuðumst oft með það að ef það væri ekki fyrir vinnuna (sem var í 5 km fjarlægð í miðbænum) þá þyrftum við aldrei að fara út fyrir okkar 500 metra radíus.

En svo fór að fjölskyldan og Ísland kallaði okkur heim. Við vildum viðhalda sama lífsstíl og við höfðum tamið okkur og leituðum að húsnæði á svæði þar sem lagt væri upp með að mikilvægasta þjónusta væri í göngufæri og auðvelt að fara allra okkar ferða án bíls. Úr varð Kársnesið enda var uppbyggingu þessa gamla bæjarhluta lýst sem leið til að skapa sjálfbæran bæjarhluta.

Það urðu því mikil vonbrigði að átta sig á því hvað þessi loforð um 15 mínútna göngufjarlægð eru teygjanleg. Á Kársnesinu virðist uppbygging nær eingöngu hafa orðið í formi þéttingar byggðar með einsleitri fjölbýlishúsabyggð og þjónustustarfsemi fyrir almenning vart að finna. Lágvöruverðsverslun skortir og leikskólar eru svo þétt setnir að ekki reyndist minnsti möguleiki fyrir okkur að koma að yngri dætrum okkar nema í austurhluta Kópavogs. Á sitthvorum staðnum. Grunnskólinn er löngu sprunginn og átta ára dóttir okkar endaði í 28 manna bekk. Nyðrri strandlengjan hefur nú verið stækkuð með sífelldum landfyllingum sem á er byggt hvert fjölbýlishúsið á fætur öðru, Sky Lagoon þekur risasvæði við höfnina og meinar aðgang að sjónum, iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðir, umferð vöruflutningabíla er stöðug og almenn bílaumferð orðin svo þung að ungum börnum er ekki treystandi einum út að leika sér. Áfram er þó skortur á nauðsynlegri þjónustu og ekki í sjónmáli að það sé tryggt þrátt fyrir orð bæjaryfirvalda að það verði „líklega“ af því. En bara ef byggðin er þétt enn meira!

Staðreyndin er hinsvegar sú að við fjölskyldan enduðum í bæjarhluta þar sem við höfum nær ekkert að sækja. Verslun er öll utan Kársnessins og börnin fengu að lokum pláss í leik- og grunnskóla í Reykjavík þar sem það var eina leiðin til að hafa þær allar á sama stað og samtvinna þannig skólagöngu þeirra við þörf okkar hjóna til að mæta til vinnu. Bót í máli hefur þó verið að á Kársnesinu er frábær sundlaug og nokkrir leikvellir og dásamlegt er að komast niður í fjöru að leika sér. Við vonuðum að bærinn væri á réttri leið þegar nýr leikvöllur opnaði fyrir neðan Sunnuhlíð.

Steininn tók hins vegar úr þegar kynnt voru enn ein áformin um þéttingu á Kársnesinu, á svokölluðum reit 13, á syðri hluta strandlengju Kópavogs. Þar á, enn og aftur, að leggjast í landfyllingar og stefnt er að byggingu 150 íbúða á þessum pínulitla reit. Þannig á þessi skjólsælasti og sólríkasti hluti strandlengju allra Kópavogsbúa í grunninn að nýtast þeim fáu einstaklingum sem þarna eignast íbúð. Ég skil vel að þörf er á húsnæði og styð þéttingu byggðar. En ekki á kostnað þess að nýta ekki landkosti í hag allra og byggja upp sjálfbæra kjarna þar sem unnt er að minnka bílanotkun í samræmi við stefnu bæjarins. Skipulagsmál eru flókin en ég skora á Kópavogsbæ að skipuleggja allt Kársnesið í samráði við íbúa áður en réttur til deiliskipulags er óafturkræft seldur einstaklingum sem engin kvöð hvílir á að skipuleggja svæðið til yndis öllum bæjarbúum.

„Sveitarstjórnarkosningar eru að mörgu leyti ólíkar alþingiskosningum. Það á sér eðlilegar skýringar; málefni sveitarfélagsins snerta okkur með beinum hætti nær daglega. Þar fara börnin okkar í leikskóla og skóla, þar skiptir máli hvort verslanir og þjónustufyrirtæki séu til staðar og hvar þau eru staðsett, íþróttafélögin standa okkur nærri, menningin hefur áhrif á okkur, við sækjum útivistarsvæðin, það skiptir máli hvort og hvenær götur eru ruddar eða sópaðar og þannig mætti lengi telja.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Í anda þessara orða Ásdísar Kristjánsdóttur í maí 2022 skorum við sérstaklega á meirihluta og bæjarstjóra Kópavogs að efna loforð 47, 52 og 88 í samstarfssamningi sínum Áttavita til árangurs. Þannig gefst okkur raunverulega færi á að skila börnunum okkar betri, grænni og fallegri Kópavogi.

3.32. Umsögn skipulagsdeildar.

Lóðarhafi lýsir vel skipulögðu og sjálfbæru hverfi með góðum almennum samgöngum. Það er stefna bæjarins að styrkja innviði, almenningssamgöngur og verslun og þjónustu í hverfum svo að hægt sé að lifa bíllausum lífstíl og að stutt sé í alla nær þjónustu. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að byggðin þróist áfram sem 20 mín. hverfi (800 metra radíus) og sett eru fram markmið um blandaða byggð með þéttleika sem styður sjálfbærni og nýtur betur innviði og ýtir undir betri almenningssamgöngur (borgarlínu). Núverandi byggð á Kársnesi er að stærstum hluta sérbýlishúsabyggð. Það er markmið bæjaryfirvalda að hafa byggð sem fjölbreytilegasta þannig að auka fjölbýlishúsabyggð er í samræmi við markmið aðalskipulags.

Vel horfir með skólamál og leikskóla mál á Kársnesi enda er verðið að byggja Kársnesskóla og búið er að setja gerð leikskóla að Naustavör á fjárhagsáætlun.

Bent er á að í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir mikilli uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis á þróunarsvæði vesturhluta Kársness. Sjá umsagnir hér að ofan. Þróun byggðar er sett fram í aðal og svæðisskipulagi og nær að jafnaði til 12 ára. Einstaka reitir eru deiliskipulagðir og sett er fram í skipulagslögum krafa um samræmi milli áætlana.

3.33. Athugasemd – Þórleif K Hauksdóttir, Borgarholtsbraut 31 sjá fylgiskjal nr. 39

Mínar athugasemdir eru lítið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst lítið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég undirrituð, Þórleif Kristín Hauksdóttir, kt 210477-3739, íbúi á Borgarholtsbraut 31, geri hér með eftirfarandi athugasemdir við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3, Þinghólsbrautar 77 og 79, svokallaðan reit 13:

1. Ég geri athugasemdir við hæð fjölbýlishúsanna sem teiknaðar sem Þinghólsbraut 91-93 ásamt Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 14. Ég tel að hæð þessara bygginga muni hafa veruleg áhrif á sólskin á svalir og útsýni fyrir byggingar á Hafnarbraut 9 þar sem móðir mín býr.
2. Ég geri athugasemdir við hversu langt til norðurs fjölbýlishúsið að Bryggjuvör 14 er teiknað en það mun hafa veruleg áhrif á útsýni og skuggamyndun á byggðina í kring
3. Ég geri athugasemdir við þéttleika byggðar á reitnum og tel að vinnslutillagan beri með sér að íbúafjöldinn verði allt of mikill á svona litlu svæði.
4. Ég geri athugasemdir við fjölda bílastæða per íbúð á reitnum, en það er ekki raunhæft að ætla að margar íbúðir verði án bílastæða, sér í lagi þar sem langt er í alla þjónustu, s.s. matvöruverslanir, heilsugæslu, skóla og fleira. Ekki er raunhæft að ætla að allir geti nýtt sér borgarlínu, eða séu hjólandi. Í dag er þegar mjög þétt byggð á Kársnesinu og eins og við sáum sl. vetur var mjög lítið rutt á göngustígum og t.d bara önnur hlið Borgarholtsbraut var rudd þannig að gangandi vegfarendur þurftu að kljúfa háa ruðninga sunnan megin götunnar.
5. Ég geri athugasemdir við lítið hlutfall grænna svæða á þessum reit sem og reitum í kring, það er órökrétt að ætla að fylla með landfyllingu til að koma eins mörgum íbúum fyrir og hægt er á kostnað grænna svæða á Kársnesinu. Á þessari tillögu vantar t.d. alveg græn svæði en litlu grænu punktarnir milli húsanna teljast ekki til grænna svæða.
6. Ég geri athugasemdir við að neðsti hluti byggðarinnar sé það nálægt núverandi strandlengju að það verði að útbúa landfyllingu til að koma megi bryggjunni fyrir og því mannlífi sem þar á að vera ásamt þeirri eyðileggingu á núverandi vistkerfi sem þar er.
7. Ég geri athugasemdir við að gert sé ráð fyrir að Hafnarbraut verði botnlangi og að henni verði lokað við reit 13 en miðað við fjölda fólks sem býr við götuna verður hún allt of þröng til þess hægt sé að keyra um götuna sem og að sjúkra- og slökkvilið mun ekki hafa nægilegt rými til athafna. Einnig er ekki hægt að hafa götuna lokaða og með fá bílastæði við húsin ef tekið er tillit til fyrirhugaðrar atvinnustarfsemi sem er áætluð á neðstu hæð í Hafnarbraut 9.

Einnig vil ég koma á framfæri hugmynd minni að því að snúa teikningunni við, þ.e. að hafa hærri fjölbýlishúsin austan megin á reitnum og hafa þá lægri húsin neðst en það myndi bæta verulega útsýni og sólskin íbúða við Hafnarbraut sem og búa til skjól fyrir byggðina.

Ég skora á skipulagsyfirvöld að endurskoða vinnslutillöguna með tilliti til vilja íbúanna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.33. Umsögn skipulagsdeildar.

Liður 1. Varðandi áhrif á sólskin á svalir Hafnarbrautar 9 er bent á umsögn 3.2 þar sem mat skipulagsdeildar á skuggavarp kemur fram.

Liður 2. Tekið er undir að um verulega útsýnisskerðingu sé að ræða, sérstaklega frá suðurhlið Hafnarbrautar 9.

Skipulagsdeild bendir á að skipulagslegar forsendur liggja að baki mótun og fyrirkomulagi byggðar á reit 13. Austanvert við reit 13 er lágreist sérbýlishúsabyggð sem byggðist upp á seinni hluta síðustu aldar. Þess vegna eru hæðir húsa á reit 13 sem liggja að Þinghólsbraut 71-82 lágreist byggð á 1-2 hæðum auk kjallara. Aftur á móti eru aðalteikningar Hafnarbraut 9 samþykktar í janúar 2017 og íbúðir seldar nokkru seinna. Með það í huga að áætlanir bæjaryfirvalda eins og þær komu fram í Aðalskipulagi 2012-2024 og skipulagslýsingu frá 2016 lágu fyrir, hefði mátt ætla að kaupendur íbúða Hafnarbrautar 9 gerðu ráð fyrir háreistri byggð á reit 13, þar sem gert var ráð fyrir 160 íbúðum, um 18.000 m^2 í A-rými og byggð á 2-4 hæðum og inndreginni fimmtu hæð. Búast mætti við skertu útsýni til suðurs og vesturs.

Liður 3. Ekki er tekið undir að þéttleiki byggðar sé of mikill enda er hann í samræmi við gildandi aðalskipulag og skipulagslýsingu.

Liður 4, 5, 6, Fjöldi bílastæða er í samræmi við viðmið í gildandi aðalskipulagi um bílastæði á samgöngumiðuðu þróunarsvæði og markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að reit 13 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun metur skipulagsdeild hvort um sé að ræða íþyngjandi umhverfisáhrif af ofangreindum umhverfisþáttum eða ekki. Skipulagsdeild tekur fram að aðeins er fjallað um umhverfisáhrif sem hafa bein neikvæð áhrif á lóðir og lóðarhafa. Það er mat að ekki sé um bein neikvæði áhrif á lóðina að Borgarholtsbraut 31 þar sem umrædd sendandi athugasemda býr hvað varðar fjölda bílastæða, hlutfall grænna svæða og mótun byggðar.

Varðandi Hafnarbraut þá er sú breyting sem fyrirhuguð er ekki til umsagnar.

Í greinargerð með Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er í kafla 7 um rammahluta aðalskipulagsins greint frá stefnumótandi rammaákvæðum sem gilda um þegar byggð hverfi og greint frá að þau skuli höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum skv. skipulagslögum. Greint er frá að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skuli liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Í kafla 2 um byggð er sett fram meginmarkmið þar sem fram kemur að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu, en í því felst m.a. að horft er í ríkar mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Þegar skoðað er fyrirkomulag landfyllingar þá er litið jákvætt á að slíkt verði gert til að opna á útfærslu á dvalarsvæði nær sjónum – núverandi staða á hafnarkanti er brött og ógreiðfær grjóthleðsla. Ekki er lagt til að hrófla við ósnertri strandlengjuna sem liggur sunnan megin við grjóthleðslu – tekið er þó undir að fara skuli varlega því þetta svæði er mjög nálægt friðlýstu svæði, góður undirbúningur og gott eftirlit með framkvæmdum er nauðsynleg.

Varðandi bílastæði, heildarskipulag, breyting á Hafnarbraut og aðlögun byggð við núverandi byggð er vísað til umsagnar skipulagsdeildar nr. 3.1 og 3.2 hér að ofan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.34. Athugasemd – Oddur Ingólfsson, Þinghólsbraut 80 sjá fylgiskjal nr. 40

Það er erfitt að skrifa enn og aftur athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79, eftir að hafa sent inn töluvert af athugasemdum og fyrirspurnum. En við þeim hafa hvorki fengist efnisleg svör eða raunveruleg viðbrögð, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir.

Í rauninni er ekki annað ásættanlegt en að þessi deiliskipulagstillaga verði tekin upp frá grunni. Einu almennilegu vinnubrögðin eru að sjá til þess að gerð verði deiliskipulagstillaga í samráði við íbúa og í samhengi við heilsteypt skipulag Kársnessins og vesturbæjar Kópavogs; í samræmi við nýtingu landgæða, þjónustu og samgöngur.

Furðu margt er óljóst í þessu ferli, þ.e. hvernig deiliskipulagstillaga er komin til og hvert hlutverk bæjarins og fulltrúa hans hefur verð í ferlinu. Meðal annars er brýnt að skýra hver íhlutun og kostnaður bæjarinns hefur verið - og mun verða - vegna flutnings hjálparsveitar skáta af svæðinu.

Það er einnig erfitt að hlusta og horfa á starfsmenn verkfræðistofu rökfæra fyrir umferðarburðarðargetu með borgarlínu og brú og meintri minnkun á notkun einkabíla í hverfi sem ekki býður upp á nærþjónustu. Þess ber að geta að bent hefur verið á með gögnum að forsendur umferðaspár VSO séu einfaldlega rangar.

Hér eru aðeins nefnd nokkur atriði af fjölmörgum sem hafa enn ekki verið ásættanlega útlistuð. Alvarlegar spurningar af ólíkum toga vakna, spurningar á borð við:

Er það rétt að Vinabyggð sé búin að selja lóðir sínar með byggingarrétti?

Hver er hagur og/eða hagnaður bæjarfélagsins af þessum framkvæmdum?

...

Athugasemdir mínar, sem íbúa við Þinghólsbraut og í næsta nágrenni áætlaðra framkvæmda, er að byggð er allt of þétt og spár um umferð eru rangar. Ekki er gætt að samfellu við byggð við Þinghólsbrautina og auk þess byggt of hátt, sérstaklega vestast við Þinghólsbrautina. Einnig er farið allt of nálægt ströndinni og aðstaða þar gerð mjög takmörkuð. Nauðsynlegt er að taka upp allt ferlið frá grunni og vinna deiliskipulagstillögu í samhengi við heildarskipulag vesturbæjar Kópavogs og útfrá Borgarlínu og brú. Það er að segja, þegar liggur fyrir hvernig þessar samgöngu æðar eru skipulagðar. Eins þarf að fara vel yfir hvernig ferlið allt hefur gengið fyrir sig og læra af því hvernig best er að vinna bæjarskipulag í samráði við bæjarbúa og bæjarfélaginu til

hagsbóta.

3.34. Umsögn skipulagsdeildar.

Gefin voru skýr svör um hvernig komið var til móts við innsendar athugasemdir um forkynningu verkefnisins og hvaða atriði voru höfð til hliðsjónar við frekari mótun á tillögunni.

Mikið íbúasamráð hefur verið haft í tímans rás um mótun byggðar á Kársnesi og í því sambandi vísað til umsagna hér að ofan um samráð.

Ekki er í skipulagslögum fjallað um að greina skuli frá kostnaði varðandi gerð deiliskipulags.

Hagur Kópavogsbæjar felst í, eins og kemur fram í meginmarkmiði gildandi aðalskipulags að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmiði að leiðarljósi.

Varðandi þéttleika byggðar og hæð byggðar er bent á umsagnir hér að ofan. Bent er á að skipulagsdeild mælir til um að fallið sé frá að endurgera sjóvarnargarð og byggðin færð til austurs.

Heildarskipulag þróunarsvæðis liggur fyrir.

Varðandi umferð og umferðaspá er vísað til umsagnar skipulagsdeildar nr. 3.3 og 3.5 hér að ofan og minnisblað VSO ráðgjöf dags. 26. apríl 2022 og uppfært 7. desember 2022 sem greinir m.a. frá áætlaðri umferð frá reit 13 miðað við 150 íbúðum á svæðinu og 240 m2 í verslun og þjónustu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.35. Athugasemd / umsögn – Reykjavíkurborg sjá fylgiskjal nr. 41

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 7. júlí 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kópavogur
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. júní 2022 var lagt fram bréf Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem óskað er eftir umsögn vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvarar 1-3 og Þinghólsbrautar 77 og 79. Svæði 13 á þróunarsvæðinu á Kársnesi, ÞR-1 skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og samþykktu aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.
Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

3.35. Umsögn skipulagsdeildar.

Reykjavíkurborg gerir engar skipulagslegar athugasemdir.

3.36. Athugasemd / umsögn – Veitur sjá fylgiskjal nr. 42

Veitur hafa rýnt deiliskipulag við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi þess í stað. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Til að anna fyrirhugaðri uppbyggingu á reitnum óska Veitur eftir lóð fyrir dreifistöð við gatnamót Bakkabraut og Bryggjuvör, sjá meðfylgjandi teikningu.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.36. **Umsögn skipulagsdeildar.**

Skipulagsdeild tekur undir að koma þurfi fyrir lóð fyrir dreifistöð. Fundin hefur verið staðsetning í norðurhlua skipulagssvæðisins og gerð skil á uppdrætti ásamt umfjöllun í greinagerð. Þar mun vera nálægt gatnamótum Bryggjuvarar og Bakkabrautar/Borgarholtsbrautar með kröfu um að stöðin verði lítið áberandi og mögulega hálf grafin inn í hallandi land. Útlit á stöðinni verður útfært nánar í samstarfi við Veitur á hönnunarstigi.

3.37. Athugasemd / umsögn – Vegagerðin sjá fylgiskjal nr. 43

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar ofangreinda breytingu á deiliskipulagi. Deiliskipulagið hefur ekki bein áhrif á vegi eða önnur mannvirki í umsjá Vegagerðarinnar en fyrirhugað er að Borgarlína muni aka efir Borgaholtsbraut og Bakkabraut. Samkvæmt samningi Vegagerðarinnar við Betri samgöngur er Vegagerðinni falið að taka að sér að undirbúa framkvæmdir Samgöngusáttmála á höfuðborgarsvæðinu en Borgarlína er partur af þeim sáttmála. Jafnframt er fyrirhugað að stofnstígur liggi eftir Bakkabraut og áfram meðfram ströndinni um Kársnesið.

Skipulagsreitur.
Fyrirhugað er að vinna sérstakt deiliskipulag fyrir þær leiðir sem Borgarlína mun fara um. Tryggja þarf að skipulagsreitur á auglýstu deiliskipulagi komi ekki til með að skarast við fyrirhugaðan deiliskipulagsreit vegna Borgarlínu. Þegar er í gildi deiliskipulag fyrir umræddan reit samkvæmt skipulagsvefsjá.

Veglína.
Beygja á mótum Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar er afar kröpp. Tryggt að tveir Borgarlínuvagnar, eða önnur hönnunarfarartæki, geti mæst í beygjunni.

Gatnamót.
Mót Borgarholtsbrautar, Bakkabrautar, Bryggjuvarar og bryggjusvæðis eru ekki útfærð m.t.t. umferðaröryggis. Ætla má að Bryggjuvör og bryggjusvæði séu víkjandi og sett verði biðskylda á þá strauma en afstaða Bryggjuvarar gagnvart Borgarlínuleið er ekki góð. Ljóst er að sorpbílar, neyðarakstur, þjónusta við smábáta og fleiri þurfa að komast inn á Bryggjuvör. Vegamót þessi eru sérlega varhugaverð þar sem gert er ráð fyrir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda um svæðið og inn á stofnstíg. Eindregið er mælt með að Bryggjuvör muni liggja hornrétt á Borgarholtsbraut og Bakkabraut. Tryggja þarf samfellu í stígakerfi og þá sér í lagi hvað varðar stofnstíg og tengingu annara stíga við stofnstíg.

Hæðarsetning.
Kóti er á aðkomuvegi að bílakjallara er tilgreindur en ekki er ljóst hvaða hæðarkerfi hann tilheyrir.

Ljóst er að náið samspil er á þessum stað á milli byggingareitar og samgangna og mikilvægt er að þetta verði unnið saman svo vel fari. Vegagerðin óskar eftir samráði hvað varðar útfærslur og lausn mála.

3.37. Umsögn skipulagsdeildar.

Gerður er sá fyrirvari í deiliskipulagi að lóðarmörk og hæðalega geti breyst við gerð mæli og hæðablaða. Byggingarreitir fara ekki að fyrirhuguðum skipulagsmörkum borgarlínu. Í gildi fyrir umræddan reit borgarlínu er deiliskipulag Kópavogshafnar frá 1990 en ekki hafa verið gerðar deiliskipulagsbreytingar. Ekki liggur fyrir endanleg hönnun vegstæðis borgarlínu frá Kópavogsbraut að Bakkabraut. Búið er að gera ráð fyrir ákveðinni veghelgun sem er um 17 metrar að breidd. Fyrirhugað deiliskipulag borgarlínu verður unnið í samvinnu við Vegagerðina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsdeild leggur til að tekið verði tillit til ábendingar Vegagerðarinnar um gatnamót Bryggjuvarar og Bakkabrautar/Borgarholtsbrautar og að gerð verði breyting á skipulagsuppdrætti þannig að komið verði til móts við ábendingu Vegagerðarinnar um aukið umferðaröryggi með biðskyldu, auk þess sem Bryggjuvör mun liggja hornrétt á Borgarholtsbraut/Bakkabraut. Með breytingunni verður sýnd lega göngu- og hjólastíga þar sem gert er ráð fyrir þverun Borgarlínu.

Hæðarkerfi tillögunnar verður tilgreint á uppdráttum en gert verður ráð fyrir að hæðarlega Bakkabrautar verði aukin um 1,5 metra á gatanamótum.

3.38. Athugasemd / umsögn – Isavia sjá fylgiskjal nr. 44

Vísað er til erindis Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem kynnt var tillaga að deiliskipulagsbreytingu og óskað eftir umsögn Isavia um tillöguna. Beðist er velvirðingar á töfum á umsögn vegna sumarleyfa og annarra anna.

Félagið hefur farið yfir fyrirliggjandi gögn sem vísað var á á vef bæjarins og vekur athygli á eftirfarandi:

Hámarkshæð bygginga samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er rúmlega 20 m.y.s. Hæð hindranaflata á umræddu svæði er frá um 28 m.y.s. Flugvélar í aðflugi og brottflugi frá flugvellinum geta því verið nærri húsum. Að mati félagsins er æskilegt að vakin sé athygli á þessari nálægð í deiliskipulaginu og jafnvel gerðar auknar kröfur til hjóðvistar húsanna vegna þessa.

Þá er lögð áhersla á að leitað sé allra leiða til að tryggja að kranar og önnur tímabundin tæki eða búnaður sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranaflötinn. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná t.d. til byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og sækja þarf um leyfi ef líkur eru á að tæki eða búnaður fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma.

3.38. Umsögn skipulagsdeildar.

Tekur skipulagsdeild undir með umsagnaraðila að krafa um aukna hljóðvist skuli vera gerð. Einnig er æskilegt er að minna á í deiliskipulaginu að farið er fram á hámark hæðir á húsum, búnaði og tækjum og að sækja skuli um leyfi ef þarf að nota hærri búnað á framkvæmdartíma. Skal þessum tveimur atriðum skýrt frá í greinagerð deiliskipulags áætlunarinnar. Ef og þegar framkvæmdir hefjast á reit mun framkvæmdaraðili vera í samráði við Ísavía um tækni og búnað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.39. Athugasemd / umsögn – Heilbrigðiseftirlit sjá fylgiskjal nr. 45

Til umsagnar er tillaga að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79 sem er svæði 13 á þróunarsvæði á Kársnesi, ÞR-1 samkv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150, á 2-4 hæðum þar sem 4. hæðin verður inndregin. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs. Framlengdur umsagnarfrestur er til 19. ágúst.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við framlagða breytingu á deiliskipulagi en vill koma með nokkrar ábendingar er varðar skipulagið og framkvæmdir þeim tengdum.

Ábendingar.

- Hljóðvist og lykt. Samspil íbúðabyggðar og nálægrar atvinnustarfsemi í þéttu skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikilvægt er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar t.d. hljóðvist innan bygginga. Jafnframt er ástæða til að gera ítarlegar kröfur á framkvæmdatíma um hljóðvarnir og að framkvæmdaraðilum verði gert að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða tímalengd framkvæmda í samræmi við ákvæði reglugerðar um hávaða.
- Hönnun leiksvæða – fallvarnir. Leik- og dvalarsvæði eiga að vera á grænum svæðum á yfirborði jarðar en einnig á 2. hæð. Huga þarf að fallvörnum frá leik- og dvalarsvæðum á 2. hæð.
- Mengaður jarðvegur. Á reitnum hefur verið ýmiskonar atvinnustarfsemi í gegnum tíðina. Mögulega er jarðvegur og efni í húsgrunnum mengað. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið þegar grunnar eru teknir til að kanna jarðvegsmengun og mögulega endurnýtingu eða hreinsun jarðefna.
- Niðurrif bygginga. Til niðurrifs mannvirkja þarf starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sérstaklega skal gæta að spilliefnum í niðurrifi s.s. asbesti. Niðurgrafnir oliutankar geta verið á svæðinu. Þá þarf að fjarlægja varlega og gæta að því að þeir eða lagnir að þeim geta lekið.
- Umgengni á lóðum og bílastæðum. Til að tryggja skilvirka notkun lóða og bílastæða og góða umgengni, getur verið til bóta að selja og afhenda fjöleignarhús og lóðir með tilbúnum samþykktum og húsreglum og láta sérstakt lóðafélag annast um rekstur bílastæða og lóða.
- Forsendur breyttra ferðavenja – þjónusta. Á reit 13 er ekki gert ráð fyrir öðru en íbúðabyggð fyrir utan mögulegu bátaskýli. Ein forsenda fyrir minni notkun einkabíla og aukinni göngu og hjólreiðum er að nærþjónusta sé aðgengileg þar á meðal matvöruverslun. Benda má á að það þarf að gera ráð fyrir húsnæði fyrir matvöruverslun svo og húsnæði fyrir annarri nauðsynlegri þjónustu á vesturhluta Kársness. Aðgengi gangandi og hjólandi er alltaf möguleg í þéttri byggð en bílastæði eru takmarkandi þáttur fyrir aðkomu bíla. Krafan um aðgengi á bíl, má ekki verða til þess, að ekki megi bjóða upp á nauðsynlega þjónustu í þéttri byggð. Erlendis er aðgengi bíla í þéttri byggð leyst með gjaldtöku í bílastæðum fyrir utan verslanir og þjónustu.

3.39. Umsögn skipulagsdeildar.

Engar athugasemdir voru gerðar varðandi framlagða breytingu á deiliskipulagi en þær ábendingar sem hér eru nefndar verðar hafðar til hliðsjónar á seinni stigum þegar að kemur framkvæmdum og útfært betur í samningaviðræðum sem bærinn mun gera við framkvæmdaaðila. Á reit 13 er gert ráð fyrir mögulegu bátaskýli fyrir hjálpasveit Skáta eða verslun og þjónustu, þó ekki leiguíbúðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.40. Athugasemd / umsögn – Umhverfisstofnun sjá fylgiskjal nr. 46

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 16. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79.

Í greinargerð kemur fram breytin gengur út á að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús, á 2-4 hæðum, rísi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150. Gert er ráð fyrir 0,75-1 bílastæði pr. íbúð og að u.þ.b. 90% þeirra verði í innbyggðum og niðurgröfnum bílageymslum.

Auk uppbyggingar húsnæðis er gert ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti/steingarði til vesturs og suðurs, með um 730 m² landfyllingu.

Umhverfisstofnun tekur æskilegt að það sé metið hver áhrif aukinnar umferða hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og gæludýra, sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið.

Friðland

Í greinargerð umhverfismats segir að ekki er sérstök umfjöllun um hvort grípa þurfi til sérstakra ráðstafana þegar byggt er nálægt friðuðu svæði, en fyrirhuguð landfylling myndi ekki ná inn á friðað svæði.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um í tillögunni hvort framkvæmdir geti á einhvern hátt haft áhrif á hinu friðlýsta svæðið. Skv. 54. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir að „*Ef starfsemi eða framkvæmdir utan friðlýsts svæðis, sem leyfisskyldar eru samkvæmt öðrum lögum, geta haft áhrif á verndargildi friðlýsta svæðisins skal taka mið af því við ákvörðun um veitingu leyfis. Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar áður en leyfi er veitt. Setja má skilyrði til að koma í veg fyrir skaða af starfseminni eða framkvæmdunum á hinu friðlýsta svæði.*"

Mikilvægt fuglasvæði og náttúruminjaskrá

Umhverfisstofnun bendir á að innan skipulagssvæðisins er mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Álftanes – Skerjafjörður.[1] Auk þess er svæðið skilgreint á náttúruminjaskrá[2] og nefnist það Bessastaðanes – Gálgahraun og fjörur frá Bala að Kársnesi. [3]

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um svæðin og það metið hver áhrif tillögunnar eru á verndarsvæði.

Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að leitað sé álit hjá Náttúrustofu Kópavogs varðandi áhrif tillögunnar á lífríki og fuglalíf.

Landfylling og mengandi efni

Umhverfisstofnun bendir á að æskilegt er að það komi fram hversu mikið efni í rúmmetrum þarf í landfyllinguna.

Í greinargerð umhverfismats segir að hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Umhverfisstofnun telur ofangreinda framkvæmd um meðhöndlun jarðvegsmengandi efna vera óljósa. Umhverfisstofnun telur æskilegt að fjallað sé nánar um meðhöndlun jarðvegs í tillögunni og bendir stofnunin á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikil jarðvegur verður grafin upp á skipulagssvæðinu

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé í umhverfismati, ef við á, um áhrif hreinsunar og meðhöndlun á menguðum jarðvegi, þar sem m.a. eru skoðuð lyktarmengun vegna loftunar og möguleg áhrif á vatn.

3.40. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild hefur látið meta hver áhrif aukinnar umferð hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og aukin fjöldi gæludýra sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið. Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022 og þar kemur fram að meðfram ströndinni liggur í dag einn af stofnstígum höfuðborgarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Það mun ekki breytast með fyrirhugaðri uppbyggingu. Stígurinn er í dag nýttur af gangandi og hjólandi bæði í styttri ferðir og einnig sem tenging á milli sveitarfélaga. Með uppbyggingu á þessu svæði má gera ráð fyrir nýting stígsins verði enn meiri en er í dag, sérstaklega á þessum kafla. Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir tengingum af stíg og niður í fjöru sem gæti aukið umferð og truflun í fjöru. Íbúðarbyggð hefur aukist á undanförnum árum á Kársnesi og þar á meðal meðfram strandlengjunni á norðanverðu nesinu (bryggjuhverfi). Sú byggð liggur einnig að fuglafriðlandi í Skerjafirði. Svæði meðfram ströndinni eru vinsæl til útiveru og náttúruupplifunar. Ekki er ástæða til að ætla að aukin umferð hjólandi og gangandi eigi eftir að hafa truflandi áhrif á friðlandið, frekar en orðið hefur nú þegar.

Skipulagsdeild mælir með að hætt verði við endurgerð varnargarðs (landfyllingu) vestan reits 13 frá friðlandi að hafnarsvæði. Mælt er þó með að innan núverandi smábátahafnar verði hafnarkantar lagfærðir og aðlagaðir hækkun lands en gert er ráð fyrir að landhæð verði um 4.2 metrar í takt við áætlanir bæjaryfirvalda um stöðu lands á flóðasvæðum.

Varðandi meðhöndlun jarðvegsmengandi efna þá er tekið fram í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. Nóvember 2022 um deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi – svæði 13- umhverfisáhrif að hafa þurfi samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsagrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Skipulagsdeild hefur látið meta hver áhrif aukinnar byggðar sé á fuglasvæðið sem nefnist Álftanes – Skerjafjörð.

Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu en þar kemur fram að eftir að athugasemdafresti lauk var ákveðið að falla frá uppbyggingu landfyllinga. Því verða ekki bein áhrif á náttúruverndarsvæðið vegna rasks.

Kópavogsbær leitaði eftir umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um deiliskipulagstillöguna. Í umsögn þeirra kemur m.a. fram að *„þar sem svæðið er mikið raskað frá náttúrulega ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athugasemdir við framlagt deiliskipulag…Að lokum er bara minnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndunar á sunnanverðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis*."

Skipulagsdeild hefur óskað eftir mati frá Náttúrustofu Kópavogs varðandi áhrif tillögunnar á lífríki og fuglalíf. Í bréfi frá Náttúrufræðistofu Kópavogs dags. 2. september 2022 (sjá fylgiskjal 49) kemur fram að umrætt skipulagssvæði þegar mikið raskað vegna byggðar og er á suðurhluta svæðis sem myndað var á fyrri tíð með uppfyllingum og eru ekki settar fram athugasemdir við framlagt deiliskipulag

Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað yfir nokkurra ára tímabil og áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við undirbúning húsgrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðabyggð. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfið vegna flutning efnis að svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum og vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis. Stefnt er að því að nýta hluta efnis sem kemur úr grunnum í landgerð innan svæðis en sú landgerð nemur um 0,1 ha samkvæmt skipulagstillögu. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu þess efnis og gæta að því að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Varp dýpkunarefna og náttúrulegra óvirkra efna í hafið, þ.e. fastra jarðefna, er háð leyfi Umhverfisstofnunar í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

Vegna smæðar landmótunar í smábátahöfninni fellur hún ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.41. Athugasemd / umsögn - Skipulagstofnun sjá fylgiskjal nr. 47

Það er rétt að áður hafði verið tilkynnt í samráði við skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar að stofnunin myndi gefa umsögn um tillöguna á auglýsingartíma, sbr. tölvupóstur dags. 18. febrúar.
Þann 7. júní sl. barst erindi frá Kópavogsbæ þar sem óskað var eftir umsögn deiliskipulagstillöguna en vegna verkefnaálags hjá stofnuninn í sumar hefur því miður ekki verið unnt að vinna umsögn um tillöguna fyrir lok kynningartíma sem framlengdur var til 19. ágúst.

Stofnunin mun fara yfir deiliskipulagið þegar gögn berast að loknum auglýsingatíma sbr. 3.mgr. 41. gr. skipulagslaga.

3.41. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild mun senda öll kynningargögn ásamt umsögn til skipulagstofnunar þegar ákvörðun skipulagsráðs liggur fyrir og þegar bæjarstjórn hefur staðfest ákvörðunina samkvæmt skipulagslögum.

3.42. Athugasemd / umsögn – Strætó sjá fylgiskjal nr. 48

Við erum ekki með athugasemdir við deiliskipulagið.

3.42. Umsögn skipulagsdeildar.

Strætó gerir engar athugasemdir.

3.43. Athugasemd / umsögn – Náttúrufræðistofa Kópavogs sjá fylgiskjal nr. 49

Með bréfum, dagsettu 7.júní 2022 var farið fram á umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um breytingar á deiliskipulagi á utanverðu Kársnesi.

Deiliskipulagið nær til svæðis sem þegar er mikið raksað vegna byggðar og er á suðurhluta svæðis sem myndað er á fyrri tíð með uppfyllingum. Breytingarnar felast í að svæði með blandaðri starfsemi víki fyrir íbúðabyggð að mestu.

Þar sem svæðið er þegar mikið raskað frá náttúrulegu ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athguasemdir við framlagt deiliskipulag. Áherslu á blágrænar ofanvatnslaustnir er þó fagnað og skipulagsyfirvöld hvött til að huga að slíkum lausnum víðar við nýframkvæmdir og endurnýjanir. Hluti framkvæmda við Borgarlínu kemur í gegn um svæðið en öflugri og bættum almenningssamgögnum er fagnað. Að lokum er bara mynnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndar á sunnan verðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis.

3.43. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild tekur undir þessa punkta varðandi framkvæmdir á svæðinu.

3.44. Athugasemd / umsögn – Samgöngustofa sjá fylgiskjal nr. 50

Samgöngustofa gerir ekki aðrar athugasemdir en þær að við framkvæmdir skuli fara að ákvæðum Hafnalaga nr. 61/2003 og Laga um vitamál nr. 132/1999.

3.44. Umsögn skipulagsdeildar.

Skipulagsdeild tekur undir þessa ábendingu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4. Samantekt – efnisatriði og viðbrögð

4.1.Helstu efnisatriði innsendra athugasemda við tillögu

Byggingarmagn
Há byggð nyrst
Landfylling
Bílastæði
Stefna bæjarins um gæði byggðar og íbúasamráð
Heildarskipulag
Útsýnisskerðing /skuggavarp
Byggð of nálægt sjó
Forsenda bíllaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Hverfið þarfnast hverfisverslun, leikskóla og leiksvæði, dægradvöl fyrir unga sem aldna, veitingahús, kaffihús, útivist- og frístundasvæði
Mikilvægt að hafa græn svæðið opin öllum þeim sem búa í kring ásamt framtíðar íbúum byggðar á reit 13
Hæðarkerfi tillögu
Verslun og þjónustu rými
Friðland og fuglasvæði

4.2. Skipulagsdeild tekur undir hluta innsendra athugasemda og ábendinga nágranna og hagsmunaaðila og telur með skýrskotun í neðangreint að gera þurfi eftirtaldar lagfæringar á gögnum. Tillagan breytist ekki í grundvallaratriðum.

- Gera breytingu á greinargerð í lið 6.1. Taka fram að atvinnuhúsnæði á reit 13 skuli vera 240 m^2 fyrir starfsemi Skáta eða verslun og þjónustu og tekið fram að ekki verði heimilt að vera með gistirými, leiguíbúðir, hóteli né skemmtistaði sbr. umsögn 3.15: **Í skipulagslýsingu er áætlað að 500 m^2 atvinnuhúsnæði verði á lóðinni en í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir bátaskýli Skáta í norðvesturhluta byggingarreits. Ef Skátar nýta ekki umrætt svæði er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á þeim stað. Tekið verður fram í greinargerð að ekki verði heimilt að vera með gistirými eða leiguíbúðir.**
- Í greinargerð skal í kafla 6.8 um bílastæði greina frá að gestastæði verði 0,2 pr. íbúð eins og bíla- og hjólastæðastefna Kópavogs gerir ráð fyrir.
- Breidd húsagötunnar Bryggjuvarar verður breytt á auglýstum skipulagsuppdrætti úr 7,5 metrum í 6 m og verður þar með aukið svæði fyrir göngu- og hjólastíg.
- Djúpgámar sem reiknað er með á horni Borgarholtsbrautar og Bryggjuvarar verða færðir þannig að hægt sé að koma gatnamótum fyrir á þann hátt að Bryggjuvörin tengist fyrirhugaðri legu Borgarholtsbrautar í 90° horni. Gera einnig grein fyrir gangbrautum og hjólaleiðum sem þvera Borgarholtsbraut. Útskýra á uppdrætti að hér sé um fyrirhugaðar breytingar vegna borgarlínu að ræða.
- Breyta uppdrætti og laga greinargerð þar sem fallið er frá að gera landfyllingu 720 m2 frá suðurhluta smábátahafnar að friðlýstu svæði. Uppdrætti þarf að breyta á þann veg að að varnargarður (grjóthleðsla) frá friðlýstu svæði að hafnarsvæði verði óbreyttur. Gera þarf þá ráð fyrir að göngustígur verði liggi frá byggingarreit að varnargarði og að þar verði gert ráð fyrir aðkomu slökkvibíla og sorpbíla. Annar akstur verði óheimilaður þ.e.a.s frá hafnarsvæði að friðlýstu svæði. sbr. umsögn 3.17: **Gert er ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti /steinagarði inní í núverandi höf en skipulagsdeild leggur til að hætt verði við áform um að breyta steingarði frá suðurhluta smábátahafnar að friðuðu svæði sunnan reits 13. Frá friðlýstu svæði að hafnsæknu svæði sunnan smábátahafnar verður aðeins heimild fyrir akstur slökkvibíla og sorpbíla** og sbr. umsögn 3.1: **Í auglýstri tillögu er lagt til að endurgera núverandi varnargarð frá friðlýstu svæði að núverandi bryggju í syðrihöfn. Skipulagsdeild mælir með að koma megi til móts við innsenda athugasemd um breytingu á varnargarði og leggur til að fallið verði frá að fara í breytingar á núverandi legu varnargarðs frá friðlýstu svæði að syðri höfn. Í syðri höfn er það mat skipulagsdeildar með vísan í gr. nr. 8 í auglýsingu Umhverfisstofnunar sem fjallar um landnotkun og mannvirkjagerð að gera beri framkvæmdir á núverandi varnargarði til að viðhalda og bæta varnargarðinn sem þarf að hækka vegna sjávarstöðu. sjá fylgiskjal 55**
- Breyta uppdrætti og laga gatnamót – Bryggjuvör og Borgarholtsbraut . Stútur þarf að liggja 90 gráður á nýja braut, sbr. umsögn 3.37: **Skipulagsdeild mælir með að gatnamótum Bryggjuvarar og Bakkabrautar/Borgarholtsbrautar verði breytt á skipulagsuppdrætti og komið verði til móts við**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

ábendingu Vegagerðarinnar um aukið umferðaröryggi með biðskyldu og að Bryggjuvör muni liggja hornrétt á Borgarholtsbraut/Bakkabraut. Sýnd verður lega göngu- og hjólastíga þar sem gert er ráð fyrir þverun borgarlínu. Hæðarkerfi tillögunnar verður tilgreint á uppdráttum en gert verður ráð fyrir að hæðarlega Bakkabrautar verði aukin um 1,5 metra á gatanamótum.

- Sett verði í greinargerð eftirfarandi texti um hækkandi sjávarstöðu og teknar fram forsendur um hækkandi sjávarstöðu: Lagt er til að lágmarksgólfkótar húsa á landfyllingum í Fossvogi séu um 0.3 m hærri en lágmarks hæð landfyllinga sem eigi skulu vera lægri en 4.1 metrar. Sjá umsöng 3.1 og 3.17: **Varðandi hækkun sjávarstöðu þá var leitað umsagar siglingarsviðs Vegagerðarinnar og hæðarsetning fyrirhugaðrar bygginga sett í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar. Varðandi lagfæringu á hafnarkanti er bent á fyrir liggja spár um flóðahættu á strandsvæðum samfara spám um hækkun sjávarborðs. Sett verður í greinargerð deiliskipulagsins lýsing á forsendum hækkandi sjávarstöðu og til hvaða mótvægisaðgerða sé gert ráð fyrir. (hæð kjallara og svo framvegis. Minna á að áhættu mat fylgi.**
- Gera þarf breytingu á skipulagsuppdrætti og koma fyrir dreifstöð við gatnamót Bakkabrautar og Bryggjuvarar sbr. umsögn: **3.36. Skipulagsdeild tekur undir ábendingu Veitna um að koma þarf fyrir lóð fyrir dreifistöð, fundin hefur verið staðsetning og gerð skil á uppdrætti ásamt lýsingu í greinagerð. Þar mun vera nálægt gatnamótum Bryggjuvarar og Bakkabrautar/Borgarholtsbrautar með kröfu um að stöðin verði lítið áberandi og mögulega hálf grafin inn í hallandi land. Útlit á stöðinni verður útfært nánar í samstarfi við Veitur á hönnunarstigi.**
- Setja kvöð inn á deiliskipulagsuppdrátt um að gæta þurfi að samræmingu lands og byggingar sem mun liggja við nýja legu Borgarholtsbrautar svo ekki þurfi að útbúa sérstakan vegg eða fláa til að koma fyrir umræddri götu
- Merkja inn á skipulagsuppdrátt í hvaða hæðarkerfi deiliskipulagið er gert – í greinagerð – Reykjavíkurhæðarkerfi eða ISH2004
- Breyta þarf skipulagsuppdrætti og færa byggingarreit og lóðamörk af hafnsæknu svæði, sbr. umsögn 3.13: **Skipulagsdeild tekur undir athugasemd lóðarhafa Sunnubrautar 41 um að reitur 13 fari inn á skilgreint hafnarsvæði og gerir kröfu um að lóð og byggingarreitur færist til austur og út af hafnarsvæði.**
- Greinargerð verði lagfærð í samræmi við athugasemd Isavía sbr. umsögn 3.38: **Tekur skipulagsdeild undir með umsagnaraðila um kröfu um aukna hljóðvist. Einnig er æskilegt að minna á að þegar framkvæmdir hefjast á reit 13 mun framkvæmdaraðili vera í samráði við Ísavía um tækni og búnað vegna flugumferðar.**
- Setja í greinargerð ábendingu um hljóðvist og lykt. Samspil íbúðabyggðar og nálægrar atvinnustarfsemi í þéttu skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikilvægt er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar og hljóðmengunar t.d. hljóðvist innan bygginga. Jafnframt er ástæða til að gera ítarlegar kröfur á framkvæmdatíma um hljóðvarnir og að framkvæmdaraðilum verði gert að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða tímalengd framkvæmda í samræmi við ákvæði reglugerðar um hávaða.
- Lagt er til að liður 7.0 í greinargerð verði styrktur og bætt við eftirfarandi: Leggja skal byggingaráform fyrir skipulagsráð til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útiliti húsa og lóðar á svæði 13. – Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blaði 006) – notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðli. – Efnisnotkun í útliti húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt með uppbroti í lóðréttum flötum á 10-20 metra köflum.og skal húshliðum breytt eftir 10 til 20 m. Þakform byggingar er frjálst.
- Færa mörk skipulags til austurs þannig að þau liggi samhliða brotinni línu innri sjóvarnargarðs alveg frá núverandi bryggju (norðvestur mörk) að friðlýstu svæði (suðvestur mörk). Ekki þarf að færa mörk skipulags þar sem þau liggja innan hafnarsvæðis. sjá fylgiskjal 55
- Í greinargerð er lýst skiptingu kostnaðar sem hlýst af viðhaldi gatna og svæða innan skipulagssvæðisins sem og vegna spennistöðvar, gerð gatna og sjóvarna vestan Bryggjuvarar 2-14.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Uppfæra minnisblað Mannvits dags. 27. apríl 2022 en þar þarf að gera grein fyrir áhrifum aukinnar umferðar hjólandi og gangandi meðfram strönd hafi á fuglafriðlandið og breyttum forsendum umferðar sbr. umsögn 3.28 og 3.34

  Varðandi landfyllinguna og náttúruvernd er vísað í umsagnir umhverfisstofnunar og náttúrufræðistofu Kópavogs og svör skipulagsdeildar við þeim nr. 3.40 og 3.43. Þar kemur m. a. fram að metið hefur verið hver áhrif aukinnar umferð hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og aukin umferð gæludýra sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið. Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022. Þar kemur fram að meðfram ströndinni liggur í dag einn af stofnstígum höfuðborgarsvæðisins. Það mun ekki breytast með fyrirhugaðri uppbyggingu. Stígurinn er í dag nýttur af gangandi og hjólandi bæði í styttri ferðir og einnig sem tenging á milli sveitarfélaga. Með uppbyggingu á þessu svæði má gera ráð fyrir nýting stígsins verði enn meiri en er í dag, sérstaklega á þessum kafla. Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir tengingum af stíg og niður í fjöru sem gæti aukið umferð og truflun í fjöru. Íbúðarbyggð hefur aukist á undanförnum árum á Kársnesi og þar á meðal meðfram strandlengjunni á norðanverðu nesinu (bryggjuhverfi). Sú byggð liggur einnig að fuglafriðlandi í Skerjafirði. Svæði meðfram ströndinni eru vinsæl til útiveru og náttúruupplifunar. Ekki er ástæða til að ætla að aukin umferð hjólandi og gangandi eigi eftir að hafa truflandi áhrif á friðlandið, frekar en orðið hefur nú þegar.

  Metið hefur verið hver áhrif aukinnar byggðar hafa á fuglasvæði sem nefnist Álfanes. Niðurstaðan er birt í uppfærðri umhverfisskýrslu dags. 27. apríl 2022 og uppfærð 21. nóvember 2022. Þar kemur fram að eftir að athugasemdafresti lauk var ákveðið að falla frá uppbyggingu landfyllinga. Því verða ekki bein áhrif á náttúruverndarsvæðið vegna rasks.
  Kópavogsbær leitaði eftir umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um deiliskipulagstillöguna. Í umsögn þeirra kemur m.a. fram að *„þar sem svæðið er mikið raskað frá náttúrulega ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athugasemdir við framlagt deiliskipulag…Að lokum er bara minnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndunar á sunnanverðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis*.“

Varðandi umferð og umferðaspá er vísað til umsagnar skipulagsdeildar nr. 3.3 og 3.5 hér að ofan og minnisblað VSO ráðgjöf dags. 26. apríl 2022 og uppfært 7. desember 2022 sem greinir m.a. frá áætlaðri umferð frá reit 13 miðað við 150 íbúðum á svæðinu og 240 m2 í verslun og þjónustu.

Skipulagsdeild leggur til að uppfæra minnisblað VSÓ dags. 26. apríl 2022 um samgöngur þar sem tilgreint er frá umferðarsköpum frá núverandi húsnæði á reit 13. sbr. umsögn 3.34: **Varðandi umferð og umferðaspá er vísað til umsagnar skipulagsdeildar nr. 3.3 og 3.5 hér að ofan og minnisblað VSO ráðgjöf dags. 26. apríl 2022 og uppfært 7. desember 2022 sem greinir m.a. frá áætlaðri umferð frá reit 13 miðað við 150 íbúðum á svæðinu og 240 m2 í verslun og þjónustu.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.3.Samanburður á auglýstri tillögu dags. 30. mars 2022 og breytt 7. desember 2022, tillögu á vinnslustigi og skipulagslýsingu 2016

	Tillaga dags. 30. mars 22, br. 7. 12. 22	Tillaga á vinnslustigi dags. 15. október 2021	Áætlun í skipulagslýsing 2016
Hæð húsa	2-3 með 4 hæð inndregin	2-3 með 4 hæð inndregin	2-4 með 5 hæð inndregin
Fjöldi íbúða	150	160	160
Fjöldi bílastæða	150	160	200
Núverandi m²	4.846 m²	4.846 m²	5000 m²
Áætlaður fjöldi m² í atvinnuhúsnæði	240m² f. Hjálparsveit Skáta		500 m²
Áætlaður fjöldi m² í íbúðum	20.940 m²		14.500 m²
Áætlaður fjöldi m² í niðurgröfnum bílakjöllurum	3.800 m²	3.800 m²	3.700 m²
Samtals m² (atvinnuhús, íbúðir og bílakjallarar)	24.995 m²	26.675 m²	18.700 m²
Samtals nýjir m² í húsnæði án bílakjallara	21.195 m²	22.875 m²	10.000 m²
Núverandi lóðir samtals	12.388 m²	12.388 m²	
Sameining lóða og breyting	13.791,6 m²	14.039,8 m²	
Samtals stækkun lóða	793,3 m²	1.044,5 m²	

4 Niðurstaða

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting á reit 13 fellur að aðliggjandi byggð og heildaryfirbragði vesturhluta Kársness hvað varðar stærð, hlutföll, umferð og bílastæðaþörf telur skipulagsdeild að um óveruleg umhverfisáhrif sé að ræða fyrir nágrennið. Hvað varðar skert útsýni og skuggamyndun yfir á nærliggjandi lóðir er það mat skipulagsdeildar að ekki séu um veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif að ræða af skuggavarpi og útsýnisskerðinu ekki meiri en að búast hefði mátt við vegna áætlana bæjaryfirvalda um uppbyggingu á þróunarsvæðinu.

Þar sem fallið hefur verið frá að breyta sjóvarnargarði frá friðlýstu svæði að smábátahöfn er það mat skipulagsdeildar að umhverfisáhrif vegna landfyllingar sé óverulegar.

Að öðru leiti er það mat skipulagsdeildar að tillagan um þéttingu byggðar á reit 13 sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Það er mat skipulagsdeildar að innsendar athugasemdir gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu í grundvallaratriðum en mælir með að komið sé til móts við hluta innsendra athugasemda með því að gera eftirfarandi leiðréttingar á auglýstri tillögu dags. 30. mars 2022; uppdrætti, greinargerð, og skýringarmyndum sem og uppfærslu á minnisblaði VSÓ, ráðgjöf Svæði 13 – samgöngur (eftir leiðréttingar á deiliskipulagstillögu) dags. 7. desember 2022, minnisblaði Mannvits Deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi – svæði 13 – umhverfisáhrif, dags. 1. desember 2022:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Eftirfarandi hefur verðið leiðrétt í breyttri deiliskipulagstillögu dags . 7. desember 2022.

- **Byggingarreitur Bryggjuvarar nr. 8-14 og lóðarmörk færð til austurs af hafnarsvæði.**
- **Breidd húsagötu vestan Bryggjuvarar nr. 8 til 14 færð úr 7,5 metrum í 6 metra. Gatnamót Bryggjuvarar og Borgarholtsbrautar lagfærð og djúpgámar færðir til austurs.**
- **Fallið er frá að endurgera og breyta núverandi sjóvarnargarði frá friðlýstu svæði að núverandi smábátahöfn með tilheyrandi landfyllingu.**
- **Settur verður inn texti í greinargerð um hækkandi sjávarstöðu og gerð stálþils við smábátahöfn.**
- **Settur verður inn texti í greindargerð um gestastæði.**
- **Komið verður fyrir smáspennistöð á norðurhluta lóðar við Borgarholtsbraut.**
- **Bætt á deiliskipulagsuppdrátt kvöð um að gæta þurfi að samræmingu lands og bygginga sem munu liggja við nýja legu Borgarholtsbrautar.**
- **Merkt á skipulagsuppdrátt að unnið er í Reykjavíkur hæðarkerfi nr. 1900.**
- **Greinargerð lagfærð í samræmi við athugasemd Isavía um aukna kröfu hljóðvistar og tæki og búnað vegna flugumferðar.**
- **Bætt við greinargerð ábendingu um hljóðvist og lykt í samspili íbúðabyggðar og atvinnustarfsemi og taka fram að atvinnuhúsnæði á reit 13 skuli vera fyrir HSSK (skáta) eða atvinnuhúsnæði og að ekki verði heimilt að vera með gistirými, leiguíbúðir né skemmtistað í umræddu rými.**
- **Greinargerð uppfærð í samræmi við ofangreint. Inngangur lagfærður og deiliskipulagsbreytingar gildandi deiliskipulags getið. Hlutfall bílastæða á lóð og í bílakjallara getið. Kafli 5.1 lagfærður og rök fyrir breytingunni úrskýrð betur. Mögulegum áhrif uppbyggingar á svæðinu lýst í samræmi við ofangreindar breytingar.**
- **Sett í greinargerð texti um rétt bæjaryfirvalda Kópavogs til endurskoðun deiliskipulags.**
- **Lið 7 í greinargerð um skil á uppdrætti breytt og gerð ítarlegri.**
- **Lið 8 um mæli og hæðarblöð bætt við greinargerð.**
- **Mörkum skipulagssvæðis breytt í samræmi við ákvörðun um að falla frá landfyllingu frá friðlýstu svæði að smábátahöfn.**
- **Í greinargerð er lýst skiptingu kostnaðar sem hlýst af viðhaldi gatna og svæða innan skipulagssvæðisins sem og vegna spennistöðvar, gerð gatna og sjóvarna (stálþil) vestan Bryggjuvarar** 2-14.

Umhverfisskýrsla uppfærð 1. desember 2022 hefur verið lagfærð í samræmi við ofangreindar leiðréttingar.

Umferðarskýrsla uppfærð 7. desember 2022 hefur verið lagfærð í samræmi við ofangreindar leiðréttingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026