Kópavogsbær – skipulagsdeild
Digranesvegi 1, 200 Kópavogi

Sendist til : skipulag@kopavogur.is

4. ágúst 2022

Efni:

Athugasemdir stjórnar Vina Kópavogs við tillögu að deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Stjórn félagsins Vinir Kópavogs átelur 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: 10.11.2026

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: 10.11.2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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.

Með góðri kveðju,

Ólafur Björnsson, formaður Vina Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

07/08/2022

Góðan dag

Hér eru athugasemdir mínar:

Vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13 sem kynnt var á fundi 23. júní í Kársnesskóla.

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 númer 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 númer 9 og 11. Ég get ekki annað en vellt fyrir mér hvernig verði að fara þann hluta meðfram húsinu í hálku.

Með kveðju,

Guðrún Sigríður Jónsdóttir
Kt. 210856-7499
Hafnarbraut 9a

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Reitur 13 athugsemdir

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þórarinn Ævarsson <thorarinn.aevarsson@Spadinn.is>
Heiti	:	Reitur 13 athugsemdir
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	13.08.2022 20:55:41
Höfundur	:	Þórarinn Ævarsson <thorarinn.aevarsson@Spadinn.is>

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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.

Virðingarfyllst,

Þórarinn Ævarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Árni Davíðsson
Suðurbraut 1
200 Kópavogur

16. ágúst 2022

Skipulagsdeild Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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

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.

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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.

Með bestu kveðju



_____

Árni Davíðsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Reitur B13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þingholtsbraut 77, 79,

Til	:	Skipulag
Frá	:	fridagardars@gmail.com <fridagardars@gmail.com>
Heiti	:	Reitur B13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þingholtsbraut 77, 79,
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	17.08.2022 10:41:54
Höfundur	:	fridagardars@gmail.com <fridagardars@gmail.com>

Viðhengi image001.png

Góðan dag,

Okkar athugasemdir varðandi þetta deiliskipulag.

- 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.
- Kosnaður við uppfyllingar lendir á okkur með greiðslu útsvars.
- Þétting svo mikil að ekkert pláss fyrir mannlíf utandyra.
- 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.

Íbúar Sunnubraut 27
Fríða Garðarsdóttir
Odd Stenersen
Davíð Oddsson Stenersen
Eydís Oddsdóttir Stenersen

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Á forkynningarstigi kom undirrituð, íbúi á Þinghólsbraut 74, ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda i 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: 10.11 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 íbúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

Með kveðju,

Lísa Z. Valdimarsdóttir, Þinghólsbraut 74

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Reitur 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Ásta Kjartansóttir <astakjartansd@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Reitur 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 15:58:40
Höfundur	:	Ásta Kjartansóttir <astakjartansd@gmail.com>

Kópavogur 18.ágúst 2022

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

Með virðingu

Ásta Kjartansdóttir

190250-2619

Hafnarbraut 9

200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi

Til	:	Skipulag
Frá	:	Brynhildur Jónsdóttir <brynhj@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 15:58:58
Höfundur	:	Brynhildur Jónsdóttir <brynhj@gmail.com>

Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi

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 umverfið 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:

a. Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að lj
b. Hæð húsa í norðaenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut o
c. Byggðin eru of nálægt sjónum og þar með tapast fallegt og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbú

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.

Kveðja
Brynhildur Jónsdóttir
kt. 200565-3209

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Reitur 13, deiluskipulag

Til	:	Skipulag
Frá	:	erna osk <ernaaosk@gmail.com>
Heiti	:	Reitur 13, deiluskipulag
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 22:21:05
Höfundur	:	erna osk <ernaaosk@gmail.com>

Góðan daginn,

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 allari uppbyggingunni og þurfum við að sækja allþjónustu 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 almenninlega. Hlakka til að sjá hvernig framtíðin verður hérna og vonast eindregið eftir að þið hugsið til okkar sem eru nú þegar búsett hérna.

Bestu kveðjur
Erna Ósk

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogi 18. ágúst 2022

Skipulagsdeild Kópavogsbæjar
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu að breyttu deiliskipulagi á reit 13 á Kársnesi

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: 10.11.2026

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 gróður. 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.

Virðingarfyllst,

Guðný Káradóttir
Hafnarbraut 9b

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogur, 18. ágúst 2022.

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

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 ?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Með kveðju og von í hjarta,
Helga Guðrún Gunnarsdóttir, kt. 1703552299

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

skipulag@kopavogur.is

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Á forkynningarstigi kom undirrituð ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda við vinnslutillögu Vinabyggðar, fyrrum eiganda hluta mannvirkja á reit 13. Inntak flestra þeirra athugasemda stendur óhaggað, því að hvorki hefur þeim verið svarað né komið til móts við þær. 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 meginmarkmið skipulagslaga um efnahaglegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi verið að leiðarljósi á Kársnesi.

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 var við „vinnslutillögu“ frá fjárfestum var 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 nýrra 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, eins og skipulagslögin kveða á um, 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 nauðsynlegt 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

óhagnaðardrifin byggingarfélög, hlutdeildarlánshæfar íbúðir og byggingu námsmannaíbúða, þ.e. húsnæði sem býðst á góðu verði og hagkvæmum kjörum. Uppbyggingin á Kársnesinu hefur undanfarin ár gengið þvert á þessi áform, byggð á tillögum frá fjárfestum, sem eðlilega ætla sér hagnað af starfsemi sinni. Til staðfestingar má nefna að samkvæmt fréttum Viðskiptablaðsins 28. júlí sl. um milljarða lóðaviskipti á höfuðborgarsvæðinu hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi mannvirki sín 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 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? Það fylgir í fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir og fyrir þann byggingarrétt er greiðslan. Samt er engum byggingarrétti til að dreifa og hann verður ekkid til fyrr en með samþykkt bæjarstjórnar á deiliskipulagi. Bæjarstjórn ber að hlusta á raddir íbúa, kynna sér sjónarmið þeirra og eiga við þá samráð áður en slík ákvörðun er tekin. Hið formlega samráð af hálfu skipulagsyfirvalda er rétt að hefjast með auglýsingu þessarar deiliskipulagstillögu. Því er umhugsunarefni að markaðsviðskipti hafi þegar átt sér stað milli fjárfesta í vissu um hver niðurstaðan verði.

- **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. Aðeins þannig kemur í ljós hversu mikið einstakir verktakar og framkvæmdaraðilar vilja greiða bænum fyrir byggingarréttinn og hægt er að nýta andvirðið í þágu bæjarbúa. M.a.s. má hugsa sér að nýta það til stofnstyrkja til að takast á við hinn raunverulega vanda á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu.

- **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 opin svæði til almannanota, 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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, 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 vinnslutillögunni, sem gerð er grein fyrir í 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 íbúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

Með kveðju,

Helga Jónsdóttir Þinghólsbraut 75

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogi 18. Ágúst 2022

Kópavogsbær
b.t. Skipulagsdeildar
Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

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.

Með kveðju

Hulda Jónasdóttir og Guðjón Ingólfsson, Sunnubraut 31

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemd vegna reits 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Ingibjorg Gudmundsdottir <ingibjorg.gudmunds@googlemail.com>
Heiti	:	Athugasemd vegna reits 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 20:52:29
Höfundur	:	Ingibjorg Gudmundsdottir <ingibjorg.gudmunds@googlemail.com>

Kæri Kópavogsbær

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.

Ingibjörg Guðmundsdóttir
041073-4979

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Matthias Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>
Heiti	:	Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 21:56:11
Höfundur	:	Matthias Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>

Góðan daginn,

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

- 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.

Með kveðjum,
Matthías Kjartansson
Anna Guðrún Tómasdóttir
Hafnarbraut 9, 200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogi 18. ágúst 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Efni: Deiliskipulagstillaga “Reitur 13” – umsögn

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.

Með vinsemd og virðingu,

Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz,

Sunnubraut 39 - Kópavogi

Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Til	:	Skipulag
Frá	:	Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 11:45:28
Höfundur	:	Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>

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: 10.11.2026

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.

Kv.
Sigurður Ingi Hauksson
300472-4519

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogi, 18.8.2022

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

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.

Virðingarfyllst,

Sigrún Óskarsdóttir kt.300961-2159 og Valgarður Sverrisson kt. 010359-2289

Þinghólsbraut 73, vesturbæ Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Athugasemd við reit 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemd við reit 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 20:00:54
Höfundur	:	Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>

Góðan daginn

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.

kkv
Þóra

--
Þóra Marteinsdóttir
Borgarholtsbraut 20
200 Kópavogur
Ísland

Tel. +354-867-9193

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

--
Þóra Marteinsdóttir
Borgarholtsbraut 20
200 Kópavogur
Ísland

Tel. +354-867-9193

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:38:20
Höfundur	:	Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>

Gòðan daginn,

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 svo frábær í víkinni rétt við þetta svæði og má alls ekki fôrna 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.

Með von um góðar undirtektir
Arnar Þór Emilsson
Sunnubraut 41

Sent from my iPad

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

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 draslið 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: 10.11 2026

- <u>Landfylling.</u>
  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: 10.11 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.





Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 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: 10.11 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.

Berglind Aðalsteinsd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemd frá íbúa

Til	:	Skipulag
Frá	:	Boas Hallgrimsson <boas@hjalli.is>
Heiti	:	Athugasemd frá íbúa
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 23:48:20
Höfundur	:	Boas Hallgrimsson <boas@hjalli.is>

Vinsamlegast staðfestið móttöku

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 grænjufólk 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.

Bóas Hallgrímsson

Framkvæmdastjóri Hjallastefnunnar / CEO

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Tel +354 6617702

boas@hjalli.is

Hæðasmári 6 / hjalli.is

201 Kópavogur / Iceland

Tel +354 555 7020

Hjallastefnan er félag á sviði uppeldis og menntunar sem starfrækir leikskóla og grunnskóla undir merkjum jafnréttis, lýðræðis og sköpunar. (https://www.hjalli.is/)

Þessi tölvupóstur ásamt fylgiefni kann að innihalda trúnaðarmál og er þá aðeins ætlaður þeim sem hann er sendur til. Öll önnur notkun er í slíku tilfelli óheimil sbr. 5. mgr. 47 gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003. This e-mail and its attachments may contain information which is confidential and is only intended for use by the intended recipient. (https://skolinn.is/email-disclaimer/)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13 o.fl

Til	:	Skipulag
Frá	:	skeleggur@simnet.is <skeleggur@simnet.is>
Heiti	:	Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13 o.fl
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 13:15:15
Höfundur	:	skeleggur@simnet.is <skeleggur@simnet.is>

Viðhengi Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13.docx

Góðan dag.

Get ég vinsamlegast fengið staðfestingu á móttöku þessa pósts.

Takk fyrir

Eggert Matthíasson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13,

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

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.

Með kveðju

Eggert Matthíasson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Athugasemdir Elín Edda

Til	:	Skipulag
Frá	:	Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir Elín Edda
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 12:32:36
Höfundur	:	Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>

Viðhengi Aths Deiliskipulag Reitur 13.pdf

Til þeirra sem málið varðar

Sendi ykkur hér með athugasemdir við deiliskipulag reits 13.

Með góðri kveðju,

Elín Edda Sigurðardóttir
Hraunbraut 44
200 Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

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 draslið 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: 10.11 2026

- <u>Landfylling.</u>
  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: 10.11 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.





Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 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: 10.11 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:40:51
Höfundur	:	Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>

Athugasemdir við núverandi deiliskipulag í Kársnesi, svæði 13

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.

Með von um að langtíma hagsmunir, velferð og lýðræði ráði ferðinni,

Halldóra Pálsdóttir

1209655229

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi

Til	:	Skipulag
Frá	:	Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:57:53
Höfundur	:	Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>

Góðan daginn,

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!

Bestu kveðjur,
Harpa Halldórsdóttir
Jón Pálmar Þorsteinsson
Þinghólsbraut 68

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við reit 13 Kársnesi

Til	:	Skipulag
Frá	:	Helga Thorolfsdottir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við reit 13 Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 13:46:01
Höfundur	:	Helga Thorolfsdottir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>

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,

Virðingarfyllst,
Helga Þórólfsdóttir
kt: 0411563419
Naustavör 26

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

19. ágúst 2022

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

Athugasemdir vegna deiluskipulags á Reit 13: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

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).

Til upprifjunar:

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 númer 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.

Tekið af heimasíðu Kípavogs:

***„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: 10.11.2026

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 gróður. 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.

Virðingarfyllst,

Sigurborg Arnarsdóttir

Sunnubraut 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 13:53:44
Höfundur	:	Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>

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 þjo´nusta verða a´hersluatriði i´ uppbyggingu vestasta hluta Ka´rsness."
"Náttúrufegurð"
"U´tivistarmo¨guleikar svæðisins munu njo´ta si´n i´ framti´ðarskipulagi svæðisins,
"Áhersla verður lo¨gð a´ opin svæði, greiðfæra hjo´lasti´ga og gott aðgengi að strandlengjunni. "
"Se´rstaklega verði hugað að go´ðri tengingu við eldri byggð a´ Ka´rsnesi sem er eitt ro´tgro´nasta hverfið i´ Ko´pavogi."
"Gert er ra´ð fyrir atvinnustarfsemi a´ jarðhæð nokkurra fjo¨lby´lishu´sa, margvi´slegri atvinnustarfsemi og ferðatengdri þjo´nustu."

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

Þórunn Björnsdóttir 0503547419

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

Til	:	Skipulag
Frá	:	jane appleton <janeappleton@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:39:53
Höfundur	:	jane appleton <janeappleton@gmail.com>

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

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.

Með kveðju,
Jane Victoria Appleton
Vallargerði 16
070673-2589

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir við deiluskipulag á reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

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 ínn. 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

Með kveðju
Kristjana Guðný Pálsdóttir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Athugasemdir við skipulag á reit 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Solveig Helgadottir <solveighelgadottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við skipulag á reit 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 22:55:29
Höfundur	:	Solveig Helgadottir <solveighelgadottir@gmail.com>

Viðhengi Athugasemd_reit_13.docx

Vinsamlegast staðfestið að hjálagt viðhengi með athugasemdum við skipulagi á reit 13 hafi borist ykkur.

--
Kær kveðja,
Sólveig Helgadóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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~~lágvöruverslun~~ 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 þjónustastarfsemi fyrir almenning vart að finna ~~teljandi á fingrum annarrar handar~~. Það er algjör skortur á lágvöruverðsverslun skortir og leikskólar eru svo þétt setnir að ekki reyndist minnsti möguleiki fyrir okkur að koma að yngri dætrum okkar nema í austarhluta Kópavogs. Á sitthvorum staðnum. Grunnskólinn er löngu sprunginn og átta ára dóttir okkar endaði í 28 manna bekk. Nyrðri strandlengjan hefur nú verið stækkuð með sífelldum landfyllingum sem á eru byggtð 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.

~~Botninn~~ Steininn tók hinsvegar ~~algjörlega~~ 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

leggjast í ~~stórar~~ 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.“

Í anda þessara orða ~~(hvaðan eru þau fengin?)~~ Ásdísar Kristjánsdóttur í maí 2022 skorum við sérstaklega á meirihluta og bæjarstjór~~anar~~ Kópavogs að efna loforð 47, 52 og 88 ~~séu uppfyllt~~ í samstarfssamningi sínum Áttavita til árangurs. ~~-~~Þannig gefst okkur raunverulega ~~og okkur gefist~~ færi á að skila börnunum okkar betri, grænni og fallegri Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 10:59:55
Höfundur	:	Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>

Góðan dag

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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

Kveðja
Þórleif K Hauksdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Fwd Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79

Til	:	Guðmundur G. Gunnarsson;Skipulag;Ásthildur Helgadóttir - sviðsstjóri umhverfissviðs
Frá	:	Auður D. Kristinsdóttir
Heiti	:	Fwd Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	22.08.2022 07:39:07
Höfundur	:	Oddur Ingólfsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Get Outlook for iOS

From: Oddur Ingólfsson - HI
Sent: Sunday, August 21, 2022 11:46:32 PM
To: Auður D. Kristinsdóttir
Subject: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79

Sæl Auður,

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.

Kkv

Oddur, Þinghólsbraut 80

Professor Oddur Ingolfsson
Department of Chemistry, Science Institute
University of Iceland, Dunhaga 3
107 Reykjavik, Iceland
ICELAND

Disclaimer:The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error , please contact the sender and delete the material from any computer .

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026