MANNVIT

Minnisblað

Tilvísun: 1181288-000-HMO-0002 3.12.2021
Til: Árkór ehf. og Jáverk ehf.
Gísli Steinar Gíslason

Efni: **Minnisblað – Deiliskipulag miðbæjar Kópavogs – Reitir B1-1 og B4-umhverfismat-leiðrétt**

Minnisblað þetta er unnið að beiðni Jáverk ehf. og Árkórs ehf. sem stefna að uppbyggingu í miðbæ Kópavogs á reitum sem skilgreindir eru sem reitir B1-1 og B4. Tilgangur þessa minnisblaðs er að greina frá mögulegum umhverfisáhrifum uppbyggingar á þessum reitum. Minnisblaðið er fylgiskjal tillögu að deiliskipulagi svæðisins. Minnisblaðið er uppfært miðað við breytingar sem urðu eftir auglýsingu. Breytingarnar felast einkum í stöllun á húsum meðfram mannlífsás og lækkun á húsi merkt F4 úr 12 hæðum í 4 hæðir. Umhverfismatið er unnið út frá fyrirliggjandi gögnum. Minnisblaðið var uppfært að nýju í desember 2021 í samræmi við athugasemdir. Í leiðréttingunni felst að reit B1-3 sem inniheldur Fannborg 1-9 og 8 og Digranesveg 5 og7 og B2 sem inniheldur Hamraborg 10 til 38 er bætt við.

1. Lýsing á svæðum

1.1 Reitur B1-1 - Fannborgarreitur

Umrætt uppbyggingarsvæði er staðsett á skilgreindu miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi, í miðbæ Kópavogs (sjá mynd 1). Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-7 og afmarkast af reit B-4 til austurs og Fannborg 8 og Hamraborg 8 til vesturs. Í töflu 1 er yfirlit yfir núverandi byggð innan skipulagsreits og fyrirhugaðar breytingar samkvæmt skipulagstillögu.

Tafla 1.1 Núverandi og fyrirhuguð landnýting á reit B1-1.

Svæði	Lóð	Núverandi staða		Deiliskipulagstillaga		Breyting	
		Byggingamagn	íbúðir	Byggingamagn ofan jarðar	íbúðir	Byggingamagn	íbúðir
B1-1	Fannborg 2 og Fannborg 6	3199,1 m^2 og 1515,3 m^2	0	18.000 m^2 (íbúðarhúsnæði 16.000 m^2 og verslun og þjón. 2.000 m^2)	270		
	Fannborg 4	513,1 m^2	0				
	Samtals	**5.228 m^2**	**0**	**18.000 m^2**		**+12.772 m^2**	**+270**

Núverandi staða

Á reit B1-1 er í dag eingöngu atvinnuhúsnæði (skrifstofur), Fannborg 2-6, en þarna voru til húsa skrifstofur Kópavogsbæjar. Heildar byggingamagn er um 5.200 m^2. Húsnæðið er á tveimur til fjórum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

hæðum. Fannborg 2 var byggt árið 1960 en Fannborg 4-6 árið 1989. Til stendur að fjarlægja allar byggingarnar þrjár ásamt bílakjallara sem stendur undir þeim að hluta.

Deiliskipulagstillaga

Með nýju deiliskipulagi mun byggingamagn á reitnum aukast um tæplega 13.000 m^2 ofanjarðar frá því sem nú er og eftir breytingu verður þannig heildar fermetrafjöldi ofanjarðar um 18.000 m^2. Samtals fermetrafjöldi með kjöllurum er 31.400 m^2.

Meginhluti af þessu byggingamagni fer undir íbúðarbyggð, eða um 16.000 m^2, eða um 270 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að allar jarðhæðir á lóð Fannborgar 2 (F2) verði verslunar- og þjónustuhúsnæði nema á suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-9 þar sem heimilt er að hafa íbúðir á jarðhæðum. Fyrir framan þær eru skilgreind græn svæði. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum verði skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga. Mikilvægt er að á norðurhlið lóðar, sem snýr að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins. Í skipulagsgreinargerð er mannlífsásinn skilgreindur m.a. á eftirfarandi hátt: „Menningar og mannlífsásinn verður lífæð miðbæjarins. Hann er samsettur af fjölbreyttum almenningsrýmum og vel hannaðri göngu- og hjólaleið. Hann mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs.“

Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðum en heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og þjónustuhúsnæðis á allt að 25% af hámarks byggingarmagni reits.

Gert er ráð fyrir að í Kjallara og á jarðhæðum lóðar Fannborgar 4 verði verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir. Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðum en heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og þjónustuhúsnæðis á allt að 25% af hámarks byggingarmagni reits.

1.2 Reitur B4 - Traðarreitur

Umrætt uppbyggingarsvæði er staðsett á skilgreindu íbúðarsvæði samkvæmt aðalskipulagi, í miðbæ Kópavogs. Reiturinn afmarkast af Digranesvegi til suðurs, Hamraborg 30-34 til norðurs, Vallartröð til austurs og Neðstutröð til vesturs. Í töflu 2 er yfirlit yfir núverandi byggð innan skipulagsreits og fyrirhugaðar breytingar samkvæmt skipulagstillögu. Reiturinn er 0,92 ha að stærð og er gert ráð fyrir tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum.

Tafla 2 Núverandi og fyrirhuguð landnýting á reit B4.

Svæði	Lóð	Núverandi staða		Deiliskipulagstillaga		Breyting	
		Byggingamagn	íbúðir	Byggingamagn ofan jarðar	íbúðir	Byggingamagn	Íbúðir
B4	Vallartröð 1	247 m^2	2	22.000 m^2 (íbúðarhúsnæði 21.000 m^2 og verslun og þjón. 1.000 m^2)	280		
	Vallartröð 3	205,9 m^2	1				
	Vallartröð 5	212,5 m^2	1				
	Vallartröð 7	343,7 m^2	3				
	Neðstatröð 2	300,2 m^2	2				
	Neðstatröð 4	204,6 m^2	2				
	Neðstatröð 6	266,4 m^2	1				
	Neðstatröð 8	240,3 m^2	1				

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Svæði	Lóð	Núverandi staða		Deiliskipulagstillaga		Breyting	
		Byggingamagn	íbúðir	Byggingamagn ofan jarðar	íbúðir	Byggingamagn	Íbúðir
	Samtals	**2.020,6 m²**	**13**	**22.000 m²**	**280**	**+20.000 m²**	**+267**

Núverandi staða

Á reit B4 er í dag eingöngu íbúðarhúsnæði, parhús og einbýlishús á 1-2 hæðum. Heildar byggingamagn er um 2.000 m². Þessi hús eru reist á árunum 1949-1958. Til stendur að fjarlægja allar byggingarnar.

Deiliskipulagstillaga

Ein ný lóð verður mynduð á Traðarreit sem verður 9.100 m² að stærð og hámarks byggingarmagn er 23.000 m². Af því verða íbúðir stór hluti byggingarmagns eða um 21.000 m² eða alls allt að 280 talsins. Með nýju deiliskipulagi mun byggingamagn á reitnum þannig aukast um 22.000 m² miðað við núverandi stöðu.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á 2. hæð sem snýr að Digranesvegi er heimilt að hafa blandað atvinnuhúsnæði. Hlutfall atvinnuhúsnæðis á reitnum skal vera um 5% af hámarksbyggingarmagni lóðar.

1.3 Aðrir reitir innan deiliskipulags þar sem ekki verða breytingar á uppbyggingu.

Reitur B1-3 – Fannborg

Á þessum reit er um að ræða húseignir sem tilgreindar eru í töflu 3. Bæði er um að ræða atvinnuhúsnæði sem og íbúðarhúsnæði sem reist voru á árunum 1960-1990.

Tafla 3 Núverandi og fyrirhuguð landnýting á reit B1-3.

Svæði	Lóð	Núverandi staða			Deiliskipulagstillaga	
		Byggingamagn	Atvinnustarfsemi-einingar	íbúðir	Byggingamagn ofan jarðar	íbúðir
B1-3	Fannborg 1	2.024 m²		43	Engar breytingar	Engar breytingar
	Fannborg 3-9	4.703 m²	6	52		
	Fannborg 8	2.731 m²		29		
	Digranesvegur 5	2.459 m²	1			
	Digranesvegur 7	913 m²	2			
	Hrímborg 3	20,5 m²	1			
	Samtals	**10.120 m²**	**10**	**124**		

Deiliskipulagstillaga

Hús á þessum reit munu standa áfram. Breytingar munu verða á aðkomu að húseignunum með nýju deiliskipulagi sem felur aðallega í sér að Fannborg og Neðstatröð munu leggjast af sem götur. Breytingu á aðkomu er lýst nánar í deiliskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Reitur B2 – Hamraborg

Á þessum reit er um að ræða húseignir sem tilgreindar eru í töflu 4. Bæði er um að ræða atvinnuhúsnæði sem og íbúðarhúsnæði sem reist voru á árunum 1973-1993.

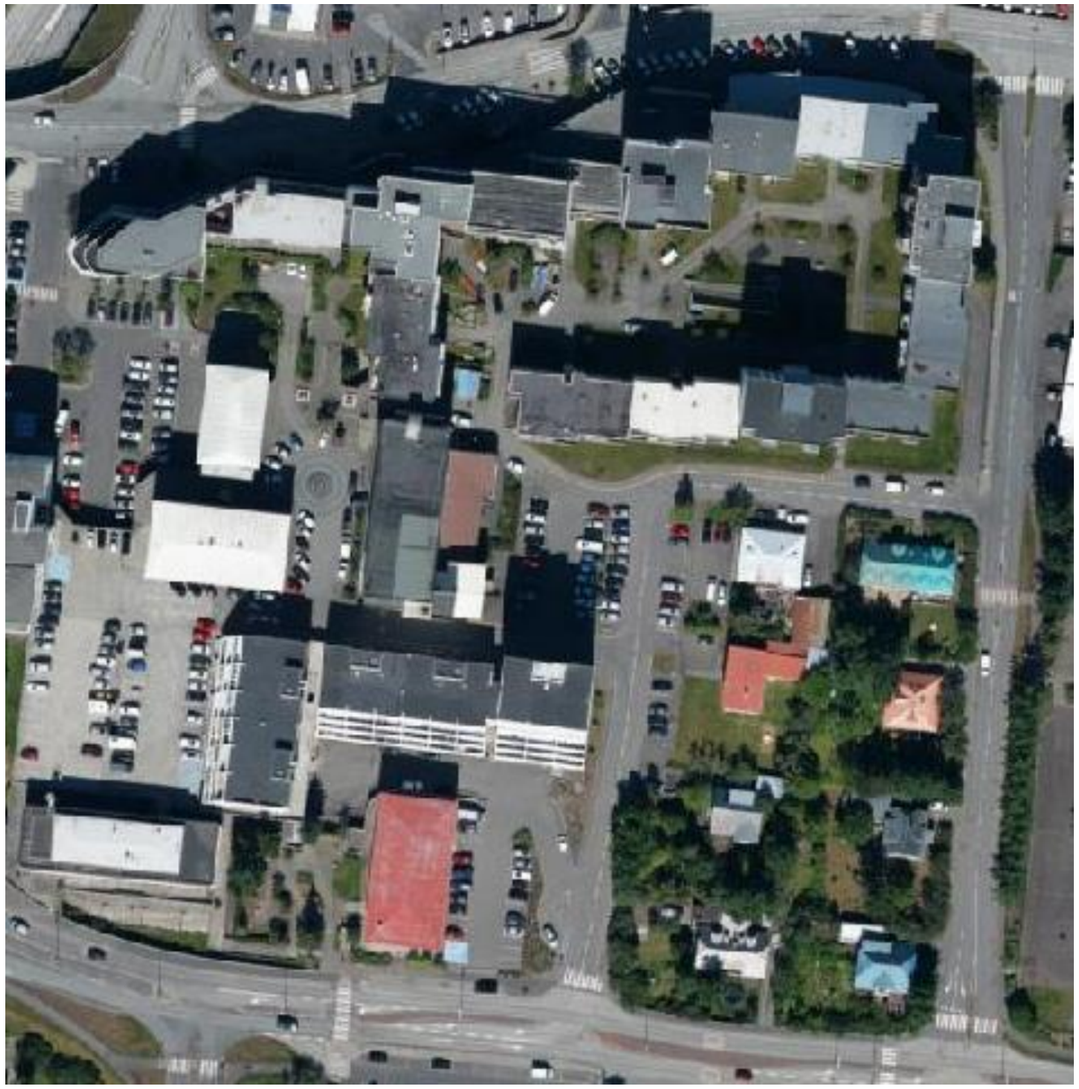
Tafla 4 Núverandi og fyrirhuguð landnýting á reit B2.

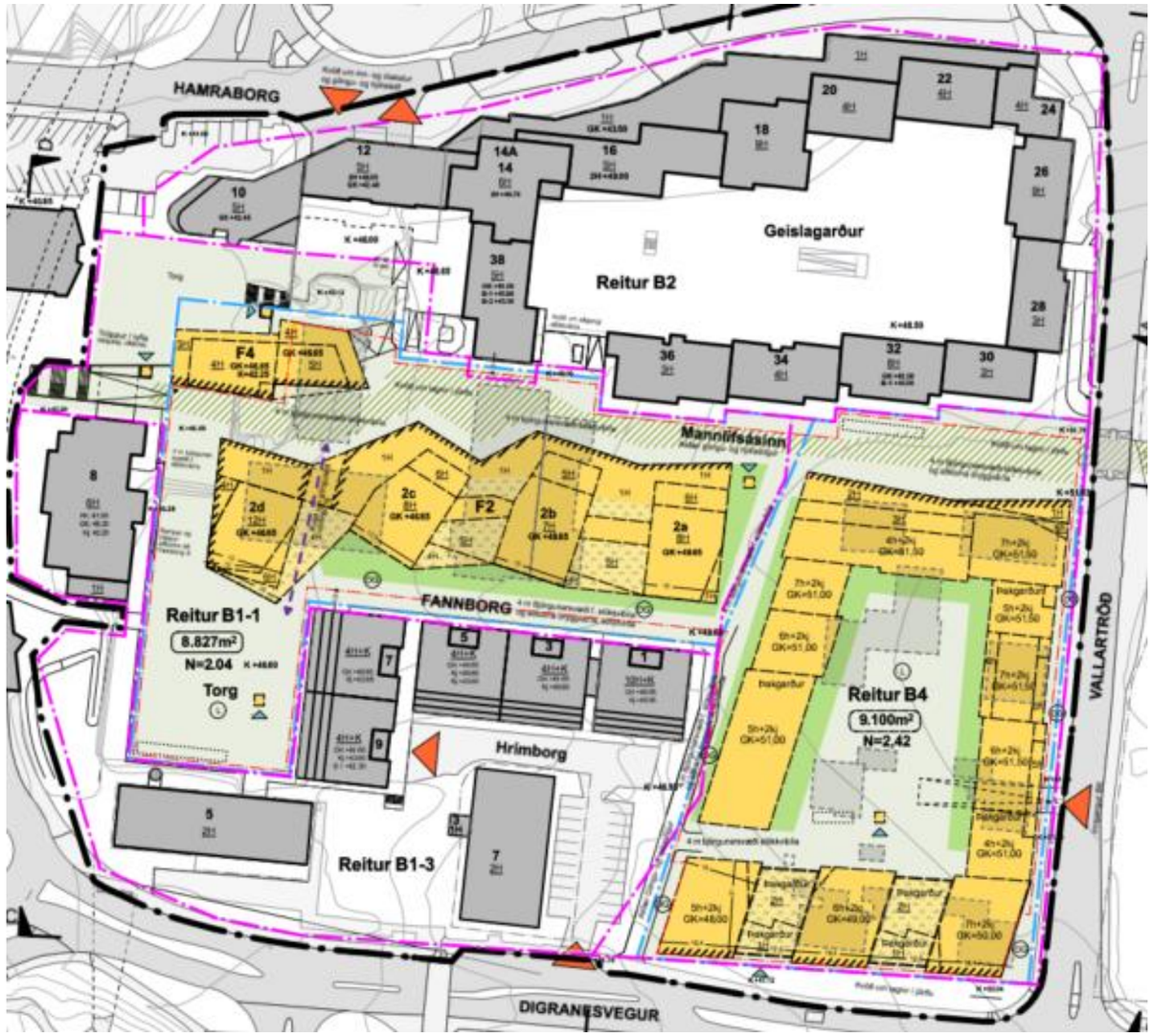
Svæði	Lóð	Núverandi staða			Deiliskipulagstillaga	
		Bygginga-magn	Atvinnu-starfsemi-einingar	íbúðir	Byggingamagn ofan jarðar	íbúðir
B2	Hamraborg 10	1.358 m^2	15		Engar breytingar	Engar breytingar
	Hamraborg 12	1.048 m^2	6			
	Hamraborg 14-38	16.900 m^2	10	212		
	Samtals	**19.306 m^2**	**31**	**212**		

Deiliskipulagstillaga

Hús á þessum reit munu standa áfram. Breytingar munu verða á aðkomu að húseignunum með nýju deiliskipulagi sem felur aðallega í sér að Neðstatröð munu leggjast af sem gata. Breytingu á aðkomu er lýst nánar í deiliskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026





Mynd 1 Núverandi staða og deiliskipulagstillaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2. Samræmi við skipulag og stefnu

2.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins[1] markar sameiginlega stefnu sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu til 25 ára. Stefnan er sett fram í 5 leiðarljósum en þau eru: Hagkvæmur vöxtur, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi, gott nærumhverfi. Í töflu 5 er yfirlit yfir samræmi deiliskipulagstillögu við helstu markmið svæðisskipulagsins. Miðbær Kópavogs (Hamraborg) er í svæðisskipulaginu skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins en sjá má helstu einkenni slíkra miðkjarna í töflu 6.

Tafla 5 Samræmi deiliskipulags við markmið Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins		**Samræmi deiliskipulags**
Leiðarljós	**Markmið**	
1. Hagkvæmur vöxtur	**1.1.** Þróun þéttbýlis verður innan vaxtamarka.	Gott samræmi. Uppbygging miðsvæðis.
	1.2 Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðarbyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.	Gott samræmi. Uppbygging er á skilgreindu miðsvæði innan miðbæjar Kópavogs sem einnig er skilgreint sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi. Hlutfall íbúðarbyggðar innan svæðisins eykst umtalsvert og verður hlutfall íbúðarbyggðar í bæjarkjarnanum í Hamraborg mun hærra eftir uppbyggingu en nú er.
	1.3 Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi varðveitt.	Á ekki við.
2. Skilvirkar samgöngur	**2.1** Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta.	Gott samræmi. Gert er ráð fyrir að borgarlína fari um svæðið. Eins er skiptistöð almenningssamgangna nú þegar í Hamraborg. Góð kerfi göngu- og hjólastíga. Einnig gott kerfi umferðar.
	2.2 Hlutdeild almenningssamgangna í öllum ferðum innan svæðisins árið 2040 verður a.m.k. 12%.	Skipulag skapar svigrúm til að styðja við markmiðið.

[1] Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins		Samræmi deiliskipulags
Leiðarljós	**Markmið**	
	2.3 Hlutdeild göngu- og hjólreiða í öllum ferðum innan svæðisins árið 2040 verður a.m.k. 30%.	Skipulag skapar svigrúm til að styðja við markmiðið.
	2.4 Meginstofnvegir tryggja greiða og örugga umferð fólks og vöru.	Á ekki við
3. Sókn og samkeppnishæfni	**3.1** Alþjóðleg samkeppnisstaða höfuðborgarsvæðisins verður styrkt með markvissu skipulagi sem samþættir skilvirkar samgöngur og eftirsóknarverð uppbyggingarsvæði.	Gott samræmi. Skipulagið er markvisst og samþættir skilvirkar samgöngur og eftirsóknarverð uppbyggingarsvæði.
	3.2 Samstarf sveitarfélaga á suðvesturhorninu um hagkvæma byggðaþróun verður eflt.	Á ekki við.
4. Heilnæmt umhverfi	**4.1** Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra, félagslegra samskipta.	Skipulag gerir ráð fyrir almenningsrými og mannlífsás.
	4.2 Náttúruverndarsvæði eins og fólkvangar, friðlýst svæði, náttúruvætti, hverfisverndarsvæði og svæði á náttúruminjaskrá skapa höfuðborgarsvæðinu sérstöðu og gegna mikilvægu fræðslu- og útivistarhlutverki.	Á ekki við.
	4.3 Tækifæri til útivistar og ferðaþjónustu innan fólkvanga og fjallahrings höfuðborgarsvæðisins verða nýtt frekar. Hugað verður að samræmdri yfirstjórn og aðgerðum til að tryggja að not ólíkra hópa geti farið saman.	Á ekki við.
	4.4 Á höfuðborgarsvæðinu verði ávallt nægt framboð af hreinu ómeðhöndluðu drykkjarvatni með markvissri vernd vatnsbóla og aukinni samræmingu við nýtingu auðlindarinnar.	Á ekki við.
5. Gott nærumhverfi	**5.1** Borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Byggð og umhverfi verður mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru.	Gott samræmi. Skipulagið býður upp á aukna möguleika á nábýli starfa og búsetu. Einnig er gert ráð fyrir rými fyrir skilvirkari samgöngumáta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins		Samræmi deiliskipulags
Leiðarljós	**Markmið**	
	5.2 Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði.	Með skipulagi eykst framboð á íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að hluti íbúða sem boðið verður upp á verði á viðráðanlegu verði.

Tafla 6 Skilgreining á Bæjarkjarna í svæðisskipulagi[2] og samræmi við deiliskipulag.

Flokkar	Einkenni Landnotkunar	Samgöngueinkenni
Bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu/ borgarhluta sérstaklega.	Fjölbreytt starfsemi; þjónustufyrirtæki, verslanir, skrifstofur og afþreying sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Í dag er ágætt samræmi en innan svæðis er fjölbreytt starfsemi. Með breytingu eflist enn frekar þessi þáttur með blöndun starfsemi og aukningu á verslun- og þjónustu.*** Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum[3]. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Svæðið liggur vel að almenningssamgöngum. Gert er ráð fyrir stoppistöð Borgarlínu og aðgengi að almenningssamgöngum er vel innan ásættanlegra marka.***	Aðgengi að almenningssamgöngum skal vera gott. Miðað skal við að bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarási (hágæðakerfi) ef uppbygging styður við nægjanlega eftirspurn farþega. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Svæðið liggur vel við almenningssamgöngum. Gert er ráð fyrir stoppistöð Borgarlínu og aðgengi að almenningssamgöngum er vel innan ásættanlegra marka.*** Almenningssamgöngur hafa forgang í gatnakerfi (sérreinar, forgangur á gatnamótum, forgangsstýringar á umferðarljósum). Gott aðgengi að stofnvegakerfi. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Deiliskipulag breytir ekki þessum málefnum en hvetur til þess með aukinni þéttingu og að almenningssamgöngur haldist vel aðgengilegar.***

[2] Lýsing á einkennum bæjarkjarna er úr töflu á bls. 36 í: Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*.
[3] Við mat á aðgengi skal miða við skilgreiningu Umhverfisstofnunar Evrópu (EEA report 11/2013). Þar segir að aðili eða starfsemi hafi aðgengi að almenningssamgöngum ef minna en 5 mín. (ca. 400 m) ganga er að stoppistöð strætisvagna og/eða minna en 10 mín. (ca 800 m) ganga að stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna. Aðgengi flokkast gott ef fleiri en 10 brottfarir á klst. eru í boði á viðkomandi stoppistöð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Flokkar	Einkenni Landnotkunar	Samgöngueinkenni
	Miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Í kjarnanum er miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana í Kópavogi. Það breytist ekki með nýju deiliskipulagi.*** Þéttleiki er mikill. Íbúðarhúsnæði þarf að vera fjölbreytt að gerð og eignarhaldi, ávallt skal hluti íbúða vera á viðráðanlegu verði. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Þéttleiki er ekki mikill í dag innan deiliskipulagsreits, en öllu meiri í bæjarkjarnanum sem heild. Þéttleiki mun aukast með nýrri byggð. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að ákveðinn fjöldi íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, leiguíbúðir og félagslegar íbúðir en slíkt yrði ákveðið í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi.*** Gott aðgengi að almenningsgörðum og góðum almenningsrýmum og/eða náttúruríkum svæðum. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir mannlífsás sem er almenningsrými með gönguleiðum og torgi.*** Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir mannlífsás sem er almenningsrými með göngu- og hjólaleiðum.***	Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir mannlífsás sem er almenningsrými með göngu- og hjólaleiðum og eins er góð tenging við almenningssamgöngur.*** Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningssamgangna í ferðum að/frá svæðinu. ***Samræmi deiliskipulagstillögu: Kvaðir eru um 1 bílastæði á íbúð á reit B1-1 og 1,25 bílastæði á íbúð í reit B4. Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á 100 m^2. Einnig fleiri skilmálar um bílastæði, samnýtingu og deilibíla.***

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2 Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

2.2.1 Forsendur aðalskipulag

Í kafla 3 í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024[4] er fjallað um atvinnusvæði og í kafla 3.2.3 er fjallað um miðsvæði en miðbær Kópavogs (Hamraborg) er skilgreint sem miðsvæði. Í eftirfarandi töflu er farið yfir helstu markmið og leiðir um miðsvæði í Hamraborg samkvæmt núgildandi aðalskipulagi. Í nýrri vinnslutillögu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er nýtingu á reit B-4 breytt úr íbúðarbyggð í miðsvæði í samræmi við þau áform sem kynnt eru í þessari deiliskipulagstillögu.

Tafla 7 Samræmi deiliskipulagstillögu við markmið Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024.

Aðalskipulag Kópavogs		**Samræmi deiliskipulagstillögu**
Markmið	**Leiðir**	
Að efla áfram hlutverk Hamraborgarsvæðisins með tilliti til sérstöðu miðsvæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu	• *Hvatt verði til fjölbreyttra menningarviðburða á miðsvæðum.* • *Gert verði deiliskipulag af miðbæjarsvæði Hamraborgar.*	Gott samræmi. Deiliskipulagið nær til hluta af miðbæjarsvæði Hamraborgar.
M1-Hamraborg. Miðhverfi. Miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðabyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur. Á reitnum eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl. Unnið verði deiliskipulag fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Í deiliskipulaginu skal gera grein fyrir yfirbragði bygginga, hæð húsa, breytingu á gatnafyrirkomulagi, stígakerfi og fegrun svæðisins. Litið er svo á að miðbærinn sé að mestu fullbyggður en áhersla er lögð á viðhald, umbætur og breytingar ef þörf þykir. Stærð 8,5 ha.		Fyrirhugað deiliskipulag nær yfir hluta af því miðsvæði sem skilgreint er í aðalskipulagi. Deiliskipulagið felur í sér breytingar að því leyti að íbúðum fjölgar.

2.3 Stefna Kópavogsbæjar um Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar[5] og hefur bæjarstjórn sett 36 yfirmarkmið fyrir starfsemi sína. Í deiliskipulagsgreinargerð eru gefin dæmi um það hvernig sum af þessum markmiðum endurspeglast í nýju deiliskipulagi. Af þeirri greiningu að dæma er ágætt samræmi Heimsmarkmiða við stefnu deiliskipulags, enda gert ráð fyrir að eflingu vistvænna samgangna ásamt fleiri sjálfbærum lausnum. Í framhaldinu væri hægt væri að ganga lengra í þessari greiningu og skoða samræmi við öll þau markmið sem Kópavogsbær hefur sett sér.

[4] Kópavogsbær, 2014. *Aðalskipulag Kópavogs 2010-2024*. Umhverfissvið Kópavogsbæjar og Landmótun.
[5] Sjá, https://www.kopavogur.is/heimsmarkmidin#heimsmarkmidin-i-kopavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3. Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu

Hér á eftir er fjallað um helstu umhverfisáhrif sem uppbygging á þessum stað gæti haft í för með sér.

3.1 Umferð og hljóðvist

Umferð

Ferðamyndun

Ferðamyndun er fengin með ferðamyndunarjöfnu umferðarlíkansins en hún er eftirfarandi:

1,85*íbúafjöldi + 0,14*verslunar- og skrifstofuhúsnæði + 0,04*annað atvinnuhúsnæði.

Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun á því svæði sem fellur undir fyrirhugað deiliskipulag um 800 bílar á sólarhring. Sú umferð leitar á Digranesveg, Vallartröð og um bílakjallara á Hamraborg. Gera má ráð fyrir að með fyrirhugaðri uppbyggingu aukist umferðarsköpun frá deiliskipulagssvæðinu talsvert frá því sem nú er og þar með heildarumferð á svæðinu. Gera má ráð fyrir að umferðarsköpun nemi um 3.000 bílum á sólarhring. Þannig yrði aukning frá núverandi stöðu um 2.200 bílar á sólarhring.

Bílastæði

Hvað varðar núverandi bílastæðaþörf innan deiliskipulagsreits er gengið út frá eftirfarandi viðmiðum:

Atvinnuhúsnæði: 1 bílastæði pr. 80 m^2

Íbúðarhúsnæði: 0,8 bílastæði pr. íbúð undir 80 m^2

Íbúðarhúsnæði: 1 bílastæði pr. íbúð 80 m^2 og yfir.

Í töflu 6 er gerð grein fyrir núverandi bílastæðaþörf á deiliskipulagssvæði út frá ofangreindum forsendum.

Tafla 6 Bílastæðaþörf vegna Fannborgar 2-6 og Vallartröð 1-7 og Neðstutröð 2-8.

Fasteignir	Stærð m^2	Fjöldi	Bílastæði
Fannborg 2	3.199		40
Fannborg 4	513		6
Fannborg 6	1.515		19
Íbúðir Vallartröð og Neðstutröð	2.000	13	13
		Alls stæði	78

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að umferð einkabíla verði takmörkuð á yfirborði og ný bílastæði verði í bílakjallara á einni til tveimur hæðum undir reitum B1-1 og B4. Reiknað er með að hámarksbílastæðafjöldi á reit B1-1 verði 1 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á 100 m^2 verslunar- og þjónustu. Fyrir reit B-4 er hámarksfjöldi 1,25 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á 75 m^2 verslunar- og þjónustu. Gert er ráð fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla í bílakjöllurum og með samnýtingu stæða gæti bílastæðakrafan lækkað.

Á heildina litið er bílastæðaþörf fyrir báða reiti að hámarki 653 bílastæði og 1.133 hjólastæði. Gert er ráð fyrir þremur inn- og útkeyrslum í bílakjallara þ.e. undir Hamraborg 12 úr reit B1-1 og frá Vallartröð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

og Digranesvegi úr reit B-4. Þessar tengingar eru á svipuðum slóðum og í dag, en umferð um Vallartröð frá núverandi ástandi mun aukast.

Umferðarspá

Samkvæmt kortlagningu umferðar í Kópavogi árið 2019 er áætluð umferð um Digranesveg við Vallartröð um 7.000 bílar á sólarhring (á virkum dögum) og 6.000 bílar á sólarhring um Hamraborg. Um Vallartröð fara um 800 bílar á sólarhring í dag.

Mynd 2 Áætluð sólarhringsumferð á Digranesvegi (7.000) og Hamraborg (6.000) á virkum dögum árið 2019 (Heimild:VSÓ).

Ekki liggur fyrir heildstæð greining á áhrifum fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga á gatnakerfið á þessu svæði. Hér á eftir er stuðst við athugun sem VSÓ vann fyrir Kópavogsbæ og miðast sú umferðarspá við árið 2030 eftir að uppbyggingu á öllu miðsvæði Hamraborgar er lokið sem og að uppbyggingu samkvæmt skipulagi á Kársnesi verði lokið. Einnig er gert ráð fyrir að markmið um breyttar ferðavenjur hafi náð fram að ganga og að umferð á þessu svæði verði 30% minni en væri að öllu óbreyttu. Ekki er vitað hvort breytingar í Auðbrekku og á því svæði séu með í forsendum. Í útreikningum var gert ráð fyrir meira byggingamagni á fyrirhuguðum deiliskipulagsreit en nú er ráðgert og eru því umferðartölur á þessu svæði frekar í hærri kantinum.

Mynd 3 sýnir hver umferð gæti orðið á þessu svæði árið 2030 að gefnum ofangreindum forsendum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

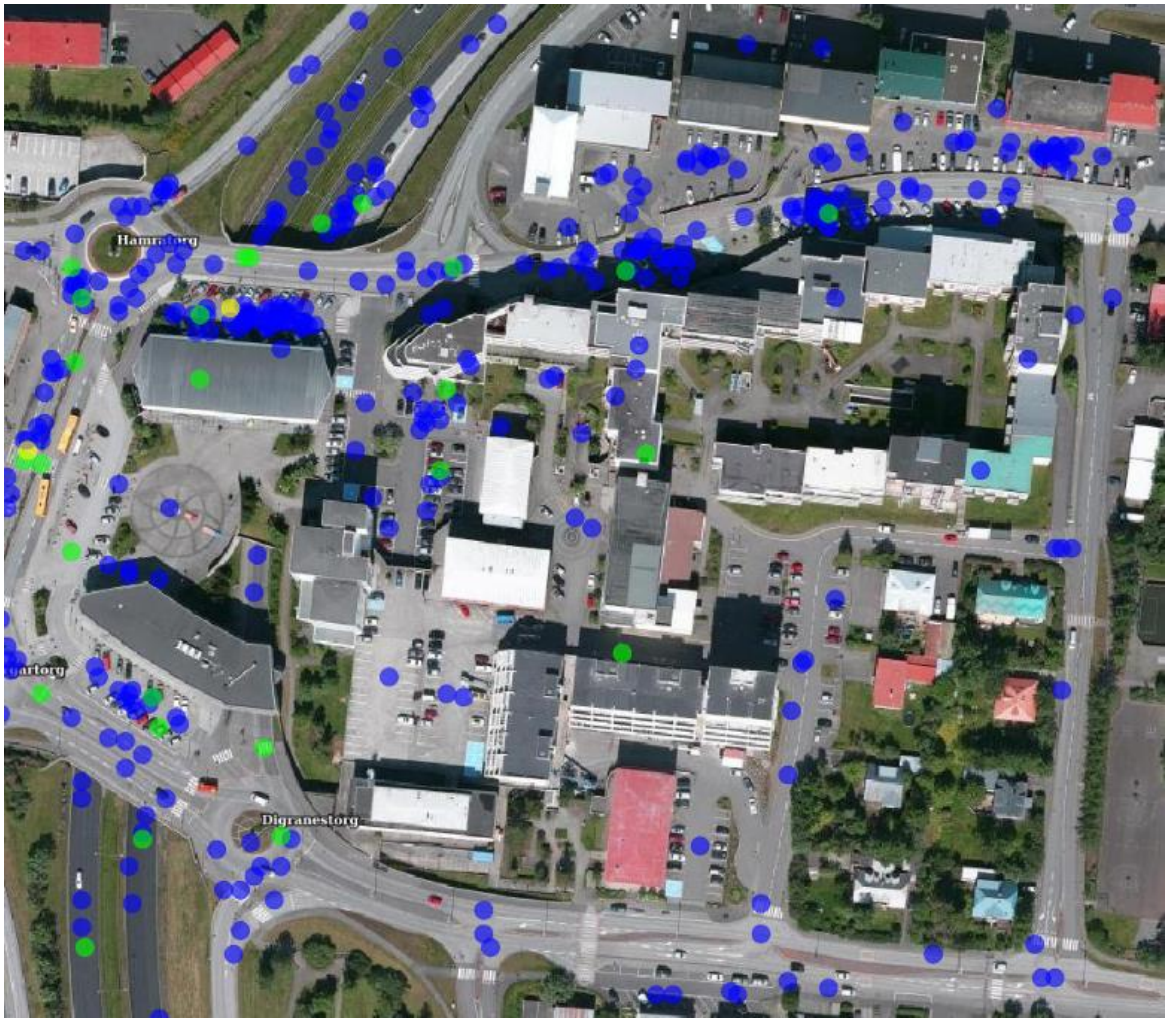
Mynd 3 Áætluð sólarhringsumferð á Digranesvegi (10.000) og Hamraborg (6.400) á virkum dögum árið 2030 (Heimild:VSÓ).

Samkvæmt þessu verður umferðaraukningin meiri á Digranesvegi en Hamraborg en mest verður aukning um Vallartröð og færi hversdagsumferð þar úr 800 bílum á sólarhring árið 2019 í 4.700 bíla á sólarhring árið 2030. Megin niðurstöður umferðarspár er að gatnanet ráði við fyrirhugaða uppbyggingu í Hamraborg miðað við gefnar forsendur. Eins og áður segir eru forsendur að baki þessum útreikningum m.a. þær að breyttar ferðavenjur til framtíðar verði þess valdandi að umferð verði 30 % minni á þessu svæði en ella. Slíkt er í samræmi við markmið Kópavogsbæjar og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um aukningu vistvænna samgöngumáta til framtíðar sem leiðir af sér breyttar ferðavenjur. Fyrirhugað deiliskipulag styður þau markmið.

Umferðarslys

Kópavogsbær hefur safnað upplýsingum um umferðarslys innan bæjarmarka og eru þau flokkuð eftir alvarleika. Mynd 4 sýnir slys sem skráð hafa verið á árabilinu 2007-2018 og koma úr gagnagrunni Samgöngustofu. Sjá má á myndinni að innan þessa svæðis hafa óhöpp orðið flest á Hamraborg. Fá skráð óhöpp eru á Vallartröð og fáein á Digranesvegi á þeim kafla sem næstur er fyrirhugaðri uppbyggingu. Með nýju deiliskipulagi eykst umferð um þessar götur eins og að framan greinir. Velta má fyrir sér hvort Kópavogsbær þurfi til framtíðar að huga að hraðaminnkandi aðgerðum, sérstaklega á Hamraborg, til þess að draga úr líkum á umferðaróhöppum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 4 Umferðarslys á miðbæjarsvæði árin 2007-2018. Blár litur merkir óhapp án meiðsla og grænn litur slys með litlum meiðslum[6].

Hljóðvist

Ekki hefur verið unnin heildstæð athugun á hávaða og áhrifum aukinnar umferðar á hljóðvist í nærliggjandi hverfum.

Árið 2018 var unnin aðgerðaráætlun gegn hávaða á árunum 2018-2023 fyrir Kópavogsbæ[7] í samræmi við reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir nr. 1000/2005. Samkvæmt reglugerðinni skal kortleggja hávaða og útbúa aðgerðaáætlanir fyrir þéttbýlissvæði með yfir 100.000 íbúa og vegna hávaða frá stórum vegum með ársdagsumferð yfir 8.000 ökutæki (3 milljónir ökutækja á ári).

Hljóðvarnir eru til staðar frá Neðstutröð að Vallartröð eins og sjá má á mynd 5. Samkvæmt aðgerðaráætlun er ekki gert ráð fyrir frekari hljóðvörnum á þessu svæði til næstu fimm ára. Miðað við umferðarspá gæti umferð á Digranesvegi farið upp undir þau mörk sem skoða þyrfti aðgerðir vegna. Slíkt raungerist þó ekki fyrr en að uppbyggingu lokinni á þessu svæði sem og á Kársnesi, enda miðar umferðarspá við árið 2030. Samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða skal endurreikna hljóðkort árið 2022 og verður þá aftur metin breyting á fjölda íbúa sem búa við hávaða yfir kröfum reglugerða.

[6] Mynd úr kortasjá Kópavogsbæjar.

[7] https://www.kopavogur.is/static/files/Heilbridiseftirlit/1512578_adgerdaraaetlun-vegna-havada_kopavogsbaer.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Bent er á að æskilegt er að þegar hönnun hefur verið nánar útfærð verði unnir útreikningar á hávaða sem gæfu til kynna hvort og hvar bregðast þyrfti við með mótvægisaðgerðum sem dregið geti úr mögulegum neikvæðum áhrifum umferðaraukningar.

Mynd 5 Hljóðvarnir á Digranesvegi á milli Neðstutraðar og Vallartraðar.

3.2 Borgarlandslag

Fyrirhuguð uppbygging er á miðsvæði þar sem hluti húsnæðis er skrifstofuhúsnæði á 2-4 hæðum byggt á árunum 1960 og 1989. Hinn hlutinn er íbúðarhúsnæði við Vallartröð og Neðstutröð á 1-2 hæðum byggt á árunum 1949-1958. Allar þessar byggingar innan reitanna tveggja verða fjarlægðar. Samkvæmt húsakönnun hafa núverandi byggingar lágt verndargildi og er ekki gerð tillaga að verndun húsanna.

Deiliskipulagið felur í sér uppbyggingu fjölbýlishúsa sem er í meira samræmi við þær byggingar sem eru nú þegar innan miðsvæðis í Hamraborg heldur en húsnæði að Vallartröð. Hæsta bygging verður allt að 12 hæðir og mun ná upp í kóða 83,35 m h.y.s. Hæstu byggingar á miðsvæði Hamraborgar í dag eru við Hamraborg 18 og 26 og rísa þær í rúmlega 70 m h.y.s. Hæðir húsa verða frá 3 hæðum upp í 13 hæðir, en almenn hæð er 3-6 hæðir. Mynd 6 sýnir hugmynd um útlit hæstu byggingar og umhverfis þegar horft er frá horni Hamraborgar 10 til suðausturs.

Mest áberandi breyting á hæð húsa frá því sem nú er verður á reit B-4 enda er þar fyrir lágreist byggð. Breyting verður á útsýni og ásýnd úr íbúðum við Hamraborg 30-36 til suðurs, sjá tillögu að útliti mannlífsássins á mynd 7.

Hönnuðir skipulagstillögu leggja áherslu á vandaða byggingalist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Einnig er lögð áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu.

Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og almenningsrýma. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi verði lokið verði ásýnd þess umtalsvert betri en nú er.

Huga þarf að áhrifum á nærliggjandi byggð og þá einkum mögulegu skuggavarpi nýrrar byggðar á núverandi byggð sem og innan deiliskipulagssvæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mynd 6 Hluti núverandi húsnæðis á svæðinu á efri mynd, horft til suðausturs frá Hamraborg 10. Neðri mynd sýnir hugmynd að útliti þegar horft er frá vesturenda deiliskipulagstillögu, frá svipuðu sjónarhorni og efri mynd.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Mynd 6 Hluti núverandi húsnæðis á svæðinu á efri mynd, horft frá Vallartröð til vesturs. Neðri mynd sýnir hugmynd að útliti þegar horft er inn mannlífsásinn skv. deiliskipulagstillögu, frá svipuðu sjónarhorni og efri mynd.

3.3 Framkvæmdatími

Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagstillögu mun eiga sér stað á nokkrum árum og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við undirbúning

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

húsgrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði fyrir íbúa í næsta nágrenni. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu vegna flutninga efnis að svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum og vegna niðurrifs núverandi húsnæðis innan reitanna. Gera má ráð fyrir að meginþungi umferðar á framkvæmdatíma verði um Vallartröð. Mikilvægt er að haft verði samráð við íbúa í aðliggjandi húsum og atvinnustarfsemi áður en niðurrif hefst og þeim gerð grein fyrir tímasetningu og fyrirkomulagi framkvæmda.

Benda má á að ef nota á hluta efnis sem til fellur í landfyllingar á hafnarsvæðum þarf að hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis varðandi samsetningu þess efnis og að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Einnig er varp dýpkunarefna og náttúrulegra óvirkra efna í hafið, þ.e. fastra jarðefna, háð leyfi Umhverfisstofnunar í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

3.4 Samandregin niðurstaða

- Uppbygging samkvæmt deiliskipulagstillögu er í góðu samræmi við núgildandi skipulagsáætlanir.
- Þegar uppbyggingu verður lokið verður umferð meiri en nú er. Ekki liggur fyrir heildstæð greining á áhrifum fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga á gatnakerfið á þessu svæði en æskilegt er að slíkt verði unnið með skipulagstölum sem sýna uppbyggingu á aðliggjandi svæðum til framtíðar litið.
- Aukin umferð leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum. Sem hluti af reglugerð um kortlagningu hávaða verður metið fyrir lok árs 2022 hvort setja þurfi upp hljóðvarnir vegna aukinnar umferðar á þessu svæði. Bent er á að æskilegt er að þegar hönnun hefur verið nánar útfærð verði unnir útreikningar á hávaða sem gæfu til kynna hvort og hvar bregðast þyrfti við með mótvægisaðgerðum sem dregið geti úr mögulegum neikvæðum áhrifum umferðaraukningar.
- Uppbygging á svæðinu mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Huga þarf að þáttum eins og skuggavarpi og sjónlínum.
- Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Mikilvægt er að haft verði samráð við íbúa í aðliggjandi húsum og atvinnustarfsemi áður en niðurrif hefst og þeim gerð grein fyrir tímasetningu og fyrirkomulagi framkvæmda.
- Verði jarðvegur úr húsagrunnum notaður að hluta til uppfyllingar lands þarf að hafa samráð við heilbrigðiseftirlit og sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026