KÁRSNES ÞRÓUNARSVÆÐI

DEILISKIPULAGSLÝSING. 14. OKTÓBER 2016

Lýsingin hefur verið yfirfarin með tilvísan í framkomnar ábendingar umsagnaraðila.

ONE 1409209/1609380

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

SKIPULAGSLÝSING KÁRSNES ÞRÓUNARSVÆÐI

Skipulagslýsing þessi nær yfir þróunarsvæðið á Kársnesi (Þ-1), innan þess eru VÞ-1 og I-2. Markmið skipulagslýsingarinnar er að gera svæðið að blandaðri byggð með áherslu á vistvæna samgöngumáta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

EFNISYFIRLIT

1 Lýsing skipulagsverkefnis ... 3
1.1 Forsendur ... 3
1.2 Markmið ... 5
1.3 Skipulagssvæðið ... 7
1.4 Núverandi staða ... 7
1.4.1 Byggð ... 8
1.4.2 Umferð ... 8
1.4.3 Samfélagsþjónusta ... 8
1.4.4 Húsakostur ... 9
1.5 Deiliskipulag í gildi ... 11
1.6 Samráðsfundur með íbúum á Kársnesi ... 13
1.7 Alþjóðleg samkeppni, Nordic Built Cities Challenge ... 13
2 Efnistök deiliskipulagsvinnu ... 14
2.1 Eignarhald svæðisins ... 14
2.2 Yfirbragð og ásýnd ... 14
2.2.1 Notendur ... 14
2.2.2 Byggð ... 14
2.2.3 Torg og tengingar ... 15
2.2.4 Fókuspunktar ... 15
2.2.5 Gróður og lýsing ... 15
2.2.6 Sorp ... 16
2.2.7 Samgöngur og umferð ... 16
2.2.8 Hafnarsvæði ... 18
2.2.9 Samfélagsþjónusta ... 19
2.3 Umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlunar ... 19
2.4 Friðlýst svæði ... 22
3 Framsetning skipulagsgagna þróunarsvæðisins ... 23
3.1 Samráð og kynningar ... 23
4 Tímaáætlun og ferill málsins ... 23
5 Áfangaskipting ... 24
5.1 Svæði 1, 2, 3 og 4 (Kársnes vesturhluti) ... 25
5.2 Svæði 5, 8, 9 , 12 og 13 ... 26
5.3 Svæði 6 og 7 ... 27
5.4 Svæði 10 og 11 ... 28
6 Helstu kennitölur þróunarsvæðis ... 29
7 Helstu kennitölur svæða 1-13 ... 29
7.1 Svæði deiliskipulags ... 30
8 Heimildaskrá ... 30

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1 LÝSING SKIPULAGSVERKEFNIS

1.1 FORSENDUR

Skipulagslýsingin er í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Lýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnu sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Skipulagslýsingin nær aðeins yfir þróunarsvæðið ÞR-1 á Kársnesi, en innan þróunarsvæðisins eru líka I-2 og VÞ-1. VÞ-1 og I – 2 haldast óbreytt. Með tillit til umhverfisáhrifa þ.m.t. umferðar þarf að meta samlegðaráhrif af fyrirhuguðum breytingum á þróunarsvæðinu og þeim svæðum sem í þessari lýsingu eru kölluð svæði 1-4 og gengur undir vinnuheitinu Kársnes vesturhluti. Sjá tölulegar upplýsingar í kafla 5.

Áætlun um þróunarsvæði getur falið í sér breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Það fer eftir umfangi breytinganna hvort endurskoða þurfi gatna- og stígakerfi. Þróunarsvæðum fylgja ekki kvaðir um tafarlausar breytingar á landnotkun eða landnýtingu. Æskilegt er að byggðin mótist í takt við þróun húsnæðismarkaðarins og breyttra áherslna í þjóðfélaginu, m.a. um þéttingu byggðar. Markmið þróunarsvæða er m.a. að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum. Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndun byggðar.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er hluti af Kársnesi skilgreindur sem þróunarsvæði (ÞR-1). Svæðið byggist enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi, 40% atvinnuhúsnæði og 60% íbúðir. Opnað verður fyrir þann möguleika að byggðar verði íbúðir við höfnina. Höfnin verði „útivistarhöfn eða geðprýðishöfn“ með íbúðum, þjónustu (verslun/kaffihús/veitingahús/torg) og ferðatengdri starfsemi. Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins hefur verið ákveðið að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæðið sem afmarkast af Bryggjuhverfi í norðri, Kársnesbraut í austri, Vesturvör 32 og strandlengjunni í vestri. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er gert er ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða á Kársnesi á skipulagstímabilinu geti orðið um 1000. Þar af fjölgun um 550 íbúðir á vestanverðu Kársnesi og um 450 íbúðir samkvæmt þegar samþykktu deiliskipulagi. Leitast verður við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa sbr. aðalskipulag.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Hafnarbraut 12, samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016 sem hafði áhrif á

Mynd 1. Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Þróunarsvæðið á Kársnesi er merkt ÞR-1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Verslun og þjónusta (VÞ)
skilgreind með gulum lit í Aðalskipulagi.

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Íbúðarbyggð (ÍB)
skilgreind með fjólubláum lit í Aðalskipulagi.

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Hafnarsvæði (H)
skilgreind með bláum lit í Aðalskipulagi.

Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru til áframhaldandi sjó- og landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og smábátahafnar.

Mynd 2 Skýringar á landnotkunarflokkum skv. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 6.2

ofangreindan fjölda um þegar samþykktar íbúðir. Í breytingunni fólst að 130 þjónustuíbúðir sem ekki höfðu verið taldar með sem fjöldi íbúða í aðalskipulagi voru nú taldar með sem íbúðir. Samtímis var gerð skipulagsbreyting á Kópavogstúni, nánar til tekið að Kópavogsgerði 3, 5, 7 og 9 þess efnis að um 70 íbúðir voru samþykktar með þeirri þinglýstu kvöð um að íbúar yrðu að vera 60 ára eða eldri til þess að fá þar búsetu. Þegar samþykktar íbúðir sem eftir á að byggja á Kársnesi eru áætlaðar um 600 þar af 130 á svæði 10 Hafnarbraut 12 (áður þjónustuíbúðir) um 340 íbúðir í Bryggjuhverfi, um 80 á svæði 11, Hafnarbraut 9-15 og um 50 íbúðir að Kópavogstúni.

Hluti þróunarsvæðis er samkvæmt skýrslu VSÓ „Hækkuð sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu“ dags. í maí 2016 og kortlagningu miðað við 4. metra flóð mögulegt álagssvæði. Í fyrirhugaðri deiliskipulagsvinnu verða sett ákvæði í skipulagsskilmála um gólfhæðir byggingar og niðurgrafinna bílageymslan í samráði við Samgöngustofu. Á seinni stigum við vinnslu deiliskipulags verður gerð nánari grein fyrir fjölbreytni í íbúðargerðum og starfsemi sbr. stefnu aðalskipulags.

Hafnargerð í Kópavogi hófst á Kársnesi árið 1952. Á næstu árum var byggður lítill bryggjusporður fyrir bæði fiskiskip og farskip. Ekki var þó af frekari framkvæmdum við höfnina um árabil, eða þar til 1982 að farið var að veita fé til hafnargerðar. Á árinu 1989 var lokið við gerð mikils grjótgarðs og fullkomin flotbryggja fyrir um 40 litla báta tekin í notkun. Frá þeim tíma voru lögð fram deiliskipulög um breytingu á hafnsækinni starfsemi. Það var svo árið 2006 sem málið var tekið upp aftur og rammaskipulag kynnt þar sem gert var ráð fyrir um 1.200 íbúðum auk athafnasvæðis og hafskipahafnar, viðlöguköntum og hafnsækinni starfsemi. Árið 2008 var lagt fram endurskoðað rammaskipulag þar sem íbúðum var fækkað og hafskipahöfn lögð af.

Nú er unnið að breytingum á svæðinu sem hefur þau áhrif að hafnarkantur og landmótun á svæðinu getur tekið breytingum í þá átt að stækka viðlegukant í vesturhluta hafnarinnar til vesturs. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er gert ráð fyrir lítilsháttar viðbótar landfyllingu eða alls 1,8 ha. Miðað er við að núverandi svæði vestan ofangreinds viðlegukants verði stækkað með landfyllingu til vesturs fyrir íbúðarbyggð eða aðra starfsemi.

Mynd 3. Hindrunarfletir Reykjavíkurflugvallar samkvæmt staðfestum skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar (Brú yfir Fossvog,2013).

Hindrunarfletir Reykjavíkurflugvallar eru skilgreindir sem svæði með hæðatakmörkunum á hvers konar mannvirkjum eða gróðri innan og í nágrenni flugvallarins og á áhrifasvæði hans. Núgildandi hindranafletir eru samkvæmt lögum um loftferðir nr. 60 frá 1998 og reglugerð um flugvelli nr. 464 frá 2007 sem voru staðfestir árið 2009 af samgönguráðherra. Í skipulagsreglum kemur m.a. fram að óheimilt sé að reisa hvers

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

konar mannvirki, tímabundið eða varanlegt, upp fyrir hindrunarfleti flugvallarins, nema að fengnu samþykki Samgöngustofu að undangenginni umsögn rekstraraðila flugvallarins.

1.2 MARKMIÐ

Skipulagslýsing þessi er í takt við áherslur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 um þéttingu byggðar og vistvæna samgöngumáta.

Meginmarkmið skipulagslýsingarinnar og áframhaldandi skipulagsvinnu er þríþættur:

- Þétting byggðar með blandaðri byggð.
- Að sérstaða svæðisins verði vistvænar áherslur, s.s. áhersla á góðar almenningssamgöngur, hjólastíga og gönguleiðir. Aðgengi að flokkun á sorpi verði til fyrirmyndar ásamt gæði opinna svæða og hugað verði að sjálfbærum ofanvatnslausnum á svæðinu.
- Að áhersla verði á bætt umferðaröryggi fyrir alla samgöngumáta.

Markmiðið er að efla svæðið með aukinni íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið; almenningssamgöngur og bættar aðstæður fyrir hjólreiðafólk. Áhersla er jafnframt lögð á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.

Þróun og mótun byggðar og nýting lands skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn. Lögð verði áhersla á að frágangur sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa.

Mynd 4. Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Á svæðinu er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð. Þéttingu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með endurnýtingu á núverandi húsnæði, blöndun íbúða, atvinnu, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta.

Hlutfall blöndunar á atvinnusvæði og íbúðarbyggð á vesturhluta Kársness var árið 2012 8,5% íbúðir á móti 91,5% atvinnuhúsnæði. Í Aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að hlutfallið breytis í 60% íbúðir og 40% atvinnuhúsnæði. Vesturhluti Kársness mun byggjast upp og taka breytingum á næstu 10 - 15 árum.

Við skipulag og hönnun vistvænnar byggðar er mikilvægt að taka tillit til veðurfars, skerma fyrir sterkum vindáttum og tryggja sólrík útisvæði. Tenging Kársnessins við Reykjavík með brú mun verða til þess að íbúar geta valið aðra ferðamáta fram fyrir einkabílinn á leið til og frá vinnu og skóla og tekið þátt í að skapa vistvæna byggð.

Eftirfarandi undirmarkmið skal hafa að leiðarljósi við áframhaldandi deiliskipulagsvinnu:

- Blönduð byggð fyrir fjölbreytta aldurshópa, auk verslunar og þjónustu m.a. í ferðaþjónustu.
- Yfirbragð byggðar m.a. hæð, form og fjölbreytileika. Þar sem atvinnustarfsemi á jarðhæðum tekur þátt í að skapa skemmtilegan bæjarbrag.
- Umferðaröryggi verði yfirfarið og sérstök áhersla verði lögð á öruggar göngu- og hjólaleiðir skólabarna.
- Að draga úr bílaumferð með greiðfærum almenningssamgöngum.
- Áhersla verði á greiðfæra hjólastíga á svæðinu sem tengjast inn á nærsvæði þróunarsvæðisins.
- Áhersla verði á opin svæði, gróður, tengingar milli svæða.

Þessi markmið skapa aðstæður fyrir fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Þar sem fólki gefst tækifæri til að búa og starfa á svæði meðfallegri blandaðri byggð í göngufjarlægð við ein vinsælustu útivistarsvæði Kópavogs. Það skapast lifandi, öruggt, aðlaðandi og vistvænt hverfi sem yrði mikil lyftistöng fyrir núverandi íbúa á Kársnesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1.3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið afmarkast af Bryggjuhverfi í norðri, Kársnesbraut í austri, Vesturvör 32 og strandlengjunni í vestri.

Skipulagssvæðið er um 15 ha að stærð og hefur því verið skipt í 9 minni svæði, svæði 5-13. Athafnasvæðið vestast á Kársnesi, svæði 1-4, og Bryggjuhverfið, sem þegar hefur verið skipulagt, eru ekki hluti af þessari lýsingu en þau verða höfð til hliðsjónar við skipulagsvinnuna. Sjá svæðaskiptingu nánar í kafla 5, Áfangaskipting.

Mynd 5 Skematísk mynd. Skipulagssvæðið er merkt með blárri línu, þróunarsvæði ÞR-1, innan þróunarsvæðisins eru einnig I-2, VÞ-1. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.

1.4 NÚVERANDI STAÐA

Lengi hefur verið þörf á endurbótum og tiltekt á svæðinu. Ástand svæðisins undanfarin ár hefur verið slæmt. Mörg húsanna eru í niðurníðslu, standa tóm eða eru leigð út sem íbúðir án tilskilinna leyfa. Mikið rusl hefur safnast á lóðum sem gefur neikvæða upplifun, s.s. bílar, gámar og byggingarefni.

Mynd 6. Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu, horft til norðurs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1.4.1 Byggð

Ekkert heildaryfirbragð er á svæðinu, þar eru hús í niðurníðslu og hús hafa verið rifin á síðustu árum til að rýma fyrir nýjum. Deiliskipulög hafa verið unnin fyrir tvo reiti, Hafnarbraut 12 og Hafnarbraut 9-15. Eitt fjölbýlishús er á svæðinu og búið er á efri hæðum iðnaðarhúsa í Bakkabraut 5 og 7. Svæðið þarfnast endurbóta og uppbyggingar. Í dag er megin landnotkun skipulagssvæðisins athafnasvæði og iðnaðarsvæði en nýtt aðalskipulag gerir ráð fyrir að svæðið þróist í blandaða byggð með íbúðum og verslun og þjónustu. Á svæðinu er Kópavogshöfn en hafnsækin starfsemi hefur verið víkjandi undanfarin ár. Þróunarsvæðið telur í dag um 60.000 m^2 í atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Nánari upplýsingar um byggðina eru í kafla 1.5 Húsakostur.

1.4.2 Umferð

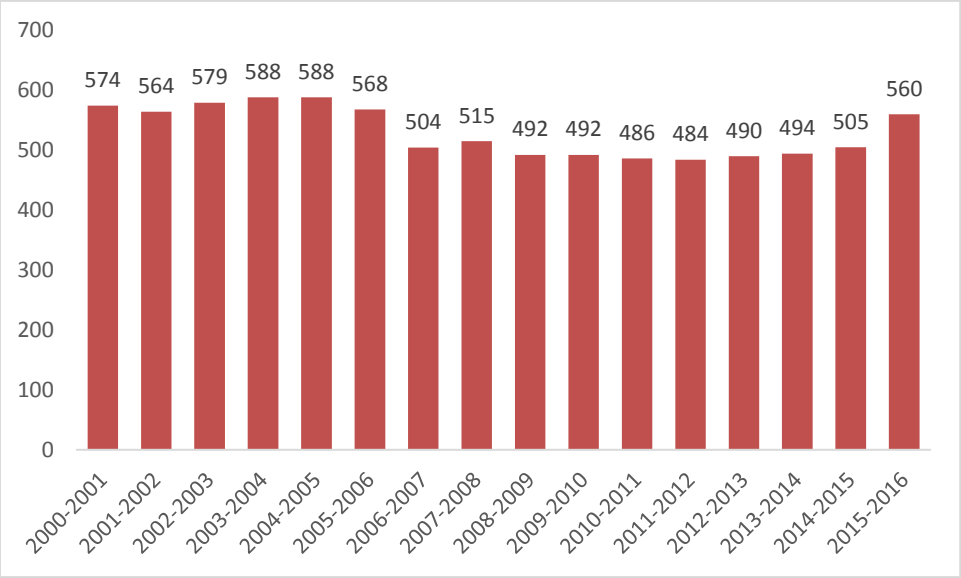
Göngu- og hjólaleiðir tengja svæðið við nálæga hverfishluta og stutt er í eitt mest notaða útivistarsvæðið á Kársnesi, strandlengjuna. Götur á svæðinu eru skilgreindar iðnaðargötur með 50 km hraðatakmörkun. Umferðarúttekt fyrir Kársnes hefur verið unnin af VSÓ ráðgjöf þar sem farið er yfir áhrif aukinnar uppbyggingar, bætt umferðaröryggi og lagðar fram tillögur að úrbótum m.a. á þróunarsvæðinu.

1.4.3 Samfélagsþjónusta

Lítil þjónusta er á svæðinu fyrir íbúa í dag. Stutt er í fjölbreytta verslun og þjónustu í Hamraborg og á Nýbýlavegi. Á nærsvæði þróunarsvæðisins er grunnskóli, fjórir leikskólar og Sundlaug Kópavogs. Auk þess sem stutt er í menningarstofnanir Kópavogs m.a. Gerðarsafn, Salinn, Kópavogskirkju, Tónlistarsafn Íslands, Bókasafn Kópavogs og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Undanfarin ár hafa verið um 500 nemendur í Kársnesskóla, skólaveturinn 2015-2016 fjölgaði nemendum um 60. Nemendur í 1. – 4. bekk eru í Kársnesskóla við Skólatröð og nemendur í 5. – 10. bekk eru í Kársnesskóla við Vallargerði. Súlurit sýnir fjölda nemenda í Kársnesskóla frá árunum 2000-2016.

Mynd 7. Samfélagsþjónusta á Kársnesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 8. Þróun nemendafjölda í Kársnesskóla frá 2000-2016 (Menntasvið Kópavogs, 2016).

1.4.4 Húsakostur

Gerð var skráning á húsakosti 2016 sem gefur yfirsýn yfir stöðu bygginga. Út frá þessari skráningu og könnun á ástandi húsanna verður lagt mat á hvaða hús geta staðið áfram, hvaða hús hafa varðveislugildi og hvaða hús eru ónýt.

Bakkabraut

Mynd 9. Bakkabraut.

Við Bakkabraut standa flest nýjustu húsanna á þróunarsvæðinu. Þau eru flest byggð eftir 1997. Raðhúsin við Bakkabraut 5-7 setja ákveðinn svip á svæðið. Húsin við Bakkabraut 12, 14 og 16 setja sömuleiðis ákveðinn svip á götumynd Bakkabrautar. Elsta húsið við götuna er Bakkabraut 4, byggt árið 1950. Húsin við Bakkabraut eru að mestu leyti iðnaðar- og atvinnuhús, fiskverkun er í Bakkabraut 2 og á efri hæðum Bakkabrautar 5 og 7 eru íbúðir. Af Bakkabraut liggur Bryggjuvör, Hjálparsveit skáta í Kópavogi er við Bryggjuvör 2, í bakhúsum af HSSK standa hús í frekar lélegu ástandi og ásýnd lóðanna er ekki aðlaðandi. Þar hefur safnast saman mikið af rusli og gömlum bílum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hafnarbraut

Mynd 10. Hafnarbraut.

Húsin við Hafnarbraut eru byggð á löngu tímabili. Byggt hefur verið við mörg þeirra. Elsta húsið er Hafnarbraut 8, íbúðarhús, byggt árið 1950 og 1980 var byggt við húsið. Við Hafnarbraut eru húsin að miklu leyti iðnaðar- og atvinnuhús. Fyrir nokkrum árum voru gömul og illa farin hús rifin við Hafnarbraut 12-16, Hafnarbraut 9 er óbyggð. Hafnarbraut 11 er íbúðarhús á 4 hæðum með bílageymslu, húsið var byggt árið 1988. Á mörgum lóðum húsanna hefur safnast saman mikið af rusli; gamlir bílar, gámar, dekk og annað sem gerir ásýnd götunnar óspennandi.

Vesturvör

Mynd 11. Vesturvör.

Hús við Vesturvör eru mjög fjölbreytt í stærð og útliti. Þar eru m.a. „braggahús“, pýramídahús og matvælaverksmiðja Ora. Húsin eru byggð á löngu tímabili, frá árinu 1949 og nýjasta viðbyggingin við eitt húsanna er byggð árið 2012. Við götuna stendur eitt íbúðarhús með sex íbúðum, það tilheyrir ekki þróunarsvæðinu. Það sem er einkennandi við götuna er að húsin standa langt frá götunni og ekki er neinn ríkjandi byggingarstíll.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kársnesbraut

Mynd 12. Kársnesbraut.

Húsin norðan og vestan megin við Kársnesbraut samanstanda að mestu af iðnaðarhúsum sem flest voru byggð eftir 1970. Húsin við Kársnesbraut 108-114 samanstanda af byggðarformi þar sem aðkoma er á efri hæð með framhliðar þar sem stórir gluggar eru ríkjandi og á bakhlið húsanna er aðkoma að kjallara með stórum iðnaðarhurðum. Kársnesbrautin er mun snyrtilegri en aðrar götur á svæðinu enda í meiri nálægð við íbúðarhús. Engar skilgreindar íbúðir eru í þessum húsum við Kársnesbraut.

1.5 DEILISKIPULAG Í GILDI

Innan svæðisins sem lýsingin nær til eru eftirfarandi deiliskipulög í gildi, sjá töflu 1. Einnig eru ódeiliskipulögð svæði.

Mynd 13. Skematísk mynd. Rauð skyggð svæði á mynd sýna þau deiliskipulög sem eru í gildi á þróunarsvæðinu skv. Skipulagsvefsjá í janúar 2016. Gulu skyggðu svæðin sýna gildandi deiliskipulög á nærsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Tafla 1. Deiliskipulög á þróunarsvæði

		Samþykkt
1.	**Kársneshöfn**	19. mars 1990
	Breytingar	
	Hafnarbraut 9-15 og Bakkabraut 10	12. apríl 2016
	Hafnarbraut 11	23. apríl 2010
	Hafnarbraut 9, 11, 13 og 15	5. febrúar 2008
	Hafnarbraut 11	20. janúar 2005
	Hafnarbraut 21-23	20. janúar 2005
	Vesturvör 30	15. september 1999
	Vesturvör 29	5. júní 1999
	Bakkabraut 9, 11 og 13	30. mars 1999
	Kársnes – Hafnarsvæði, Vesturvör 38-50	27. nóvember 2012.
2.	Vesturvör - Hafnarbraut - Nesvör	12. júní 2007
	Breytingar	
	Hafnarbraut 12	12.11.2015
3.	Kársnesbraut 106	20. apríl 2010.
4.	Kársnesbraut 102	27. mars 2007

Unnin hafa verið deiliskipulög á svæðinu á grundvelli aðalskipulags, m.a. af hafnarsvæðinu. Upphaflega var unnið deiliskipulag fyrir hafnarsvæðið árið 1990. Nýjar byggingar hafa risið á deiliskipulögðu svæði sem liggja að þróunarsvæðinu með ýmiss konar starfsemi á vestasta hluta Kársnessins. Enn fremur hefur verið unnið deiliskipulag af nokkrum reitum innan svæðisins þar sem landnotkun er breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarbyggð, þau eru Hafnarbraut 9-15 og Bakkabraut 10 og Hafnarbraut 12.

Mynd 14. Hafnarbraut 9-15 og Bakkabraut 10. Markmið með uppbyggingu reitsins er að styrkja götumyndir, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðar. Heimild er fyrir þakgörðum (Teiknistofan Tröð, 2015).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mynd 15. Hafnarbraut 12, allt að 130 einfaldar og fjölbreyttar íbúðir. Inngarður er samtengdur og þar stallast byggingar að hluta (Arkís, 2016).

1.6 Samráðsfundur með íbúum á Kársnesi

Í nóvember 2015 var haldinn samráðsfundur með íbúum á Kársnesi í Kársnesskóla við Vallargerði vegna vinnu við hverfisáætlun Kársness. Fundurinn var vel sóttur og verða ábendingar íbúa sem komu fram á fundinum notaðar til hliðsjónar við skipulagsvinnuna. Eftirfarandi kom m.a. fram á fundinum:

- Byggð verði um 4-5 hæðir.
- Fjölbreytt mannlíf með íbúðum fyrir yngra fólk.
- Aðskilja göngu- og hjólastíga.
- Varðveita strandlengjuna og fegra hafnarsvæðið.
- Fjölbreytt afþreyingar og útivistarsvæði á Kársnesi.

1.7 Alþjóðleg samkeppni, Nordic Built Cities Challenge

Árið 2015 var þróunarsvæðið á Kársnesi valið til þátttöku í norrænni nýsköpunarsamkeppni, Nordic Built Cities Challenge. Samkeppnin snýst um þróun vistvænna, snjallra og lífvænlegra bæja og borga. Með þessari þátttöku gefast tækifæri til að sækja fjölbreytta þekkingu og nýjar hugmyndir fyrir framtíðaruppbyggingu svæðisins. Fyrstu skil þátttakenda til dómnefndar voru 17. desember 2015 og valdi dómnefnd þá fjórar tillögur til að halda áfram. Sigurvegari keppninnar á Kársnesi var tilkynntur í júní 2016 og var það tillagan Spot on Kársnes sem þótti hlutskörpust. Að verðlaunatillögunni standa Dagný Bjarnadóttir landslagsarkitekt, Anders Egebjerg Terp landslagsarkitekt og Gunnlaugur Johnson arkitekt. Í deiliskipulagsvinnunni verður horft til hugmynda úr vinningstillögunni.

Mynd 16. Myndir úr verðlaunatillögu Nordic Built, Spot on Kársnes.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2 EFNISTÖK DEILISKIPULAGSVINNU

2.1 EIGNARHALD SVÆÐISINS

Eignarhald á þróunarsvæðinu er fjölbreytt og ljóst að samráð við íbúa, lóðarhafa, rekstraraðila og aðra hagsmunaaðila verður stór hluti af skipulagsvinnunni. Haldinn var fjölmennur samráðsfundur með íbúum í nóvember 2015 þar sem vinna við Hverfisáætlun Kársness var kynnt, þar lögðu íbúar m.a. fram sínar framtíðarhugmyndir um Kársnes og þróunarsvæðið.

Með aukinni byggð á Kársnesi vinnst betri nýting á öllum grunnkerfum bæjarins og að sama skapi er dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum. Samgöngur verða skilvirkari og áhersla verður á hagkvæma vistvæna samgöngumáta. Núverandi byggð á þróunarsvæðinu vestast á Kársnesi og á hafnarsvæðinu er að stórum hluta í lélegu ásigkomulagi og jafnfram illa nýtt. Aukin byggð mun snúa þessu við. Með auknum fjölda íbúa skapast tækifæri fyrir fjölbreyttari þjónustu m.a. í verslun og gefur um leið nýjum íbúum tækifæri á að búa og starfa á frábærum stað.

2.2 YFIRBRAGÐ OG ÁSÝND

Ásýnd svæðisins í dag er óaðlaðandi og heildaryfirbragð vantar. Við endurskipulagningu svæðisins er áhersla á að skapa eftirtektarvert hverfi með blandaðri byggð, vistvænum þáttum og áhugaverðu umhverfi sem tengist hafnarsvæðinu, opnum svæðum og byggðinni sem fyrir er.

2.2.1 Notendur

Svæðið verður notað af nýjum og núverandi íbúum á Kársnesi, starfsmönnum og viðskiptavinum verslunar og þjónustu. Svæðið hefur alla burði til þess að verða aðdráttarafl fyrir ferðamenn og aðra gesti. Fjöldi fólks nýtir svæðið í dag til heilsueflingar og gera má ráð fyrir að uppbygging laði að enn fleira fólk með bættri aðstöðu. Svæðið verður fyrir fjölbreyttan hóp af fólki sem dvelur á svæðinu á mismunandi tímum með mismunandi þarfir.

2.2.2 Byggð

Í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 er gert ráð fyrir að hlutfall íbúðarhúsnæðis á þróunarsvæðinu verði rétt rúm 60% af heildar byggingarmagni á vestanverðu Kársnesi.

Mikilvægur þáttur í að gera skipulagssvæðið að eftirsóknarverðum búsetukosti og rekstrarsvæði er mótun yfirbragðs og ásýnd nýrrar byggðar og samspil þess við aðliggjandi byggð. Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti:

- Blandaða byggð, íbúðir, verslun og þjónusta.
- Byggðin verði 2-4 hæðir. Ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera inndregin. Tekið verður tillit til hindrunarflata Reykjavíkurflugvallar.
- Að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp, eru í háum gæðaflokki með fjölbreytileika í efnis- og litanotkun.
- Reiknað er með 2,5 íbúum á íbúð.
- Hugað verði að samspili verslunarrýmis og göturýmis á jarðhæðum. Að jarðhæðir verslunar og þjónustu veki eftirtekt og dragi fólk að.
- Hugað verði að því að byggð veiti skjól á opnum svæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2.3 Torg og tengingar

Gæði opinna svæða í blandaðri byggð er eitt af lykilforsendunum til að laða fólk að og hvetja fólk til að dvelja á svæðinu í lengri tíma. Gróður, rýmismyndun, lykt, skjól og fleiri þættir eru lykilatriði í upplifun og ánægju. Hafnarsvæðið verði aðal viðkomusvæði hverfisins, nokkurskonar „miðja/torg“ svæðisins og byggðin byggist upp í tengslum við það og með skírskotun í lifandi hafnarsvæði með fjölbreytilegum afþreyingarmöguleikum. Önnur svæði, stígar og götur tengist inn á hafnarsvæðið, þar sem byggðin byggir upp skjól fyrir norðan og austanáttinni eins og hægt er. Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti:

- Gæði svæðanna verði í aðalhlutverki og betra er að hafa minni góð svæði en stór svæði þar sem rýmismyndun opinna svæða næst ekki.
- Mótun opinna svæða við strandlengjuna, hafnarsvæðið, garða og lítil torg sem skapa iðandi mannlíf. Torg og opin svæði verða á einkalóðum og bæjarlandi.
- Opið svæði við hafnarkantinn og höfnin skapi og styðji við nýtt aðlaðandi útivistarsvæði og verslun og þjónustu á jarðhæðum sem skapar iðandi mannlíf á svæðinu.
- Teningar verði frá aðliggjandi stígum inn á svæðið þar sem áhersla er á gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi umferð.
- Hjólastígar verði samsíða götu í Bakkabraut að fyrirhugaðri brú á norðanverðu nesinu. Önnur hjólaumferð verði í sama stæði og bílaumferð eða á sér hjólastígum.
- Við gatnamótin Vesturvör/Norðurvör verður hámarkshraði lækkaður niður í 30 km/klst með breyttu yfirborðsefni þar sem gangandi og hjólandi umferð er tryggð örugg þverun yfir götuna. Það sama á við gatnamótin Vesturvör/Hafnarbraut og Vesturvör/Bakkabraut.
- Sjónlínan frá brúnni yfir á Kársnesi þarf að vekja áhuga og áhugaverða upplifun með byggingum, umhverfi og yfirbragði.

2.2.4 Fókuspunktar

Fókuspunktar eru hugsaðir sem svæði sem eru áhugaverð til að hittast á, setjast niður á, leika, upplifa, æfa og skiptast á skoðunum. Þessi svæði eiga að vera aðdráttarafl hverfisins þar sem orkan og lífið er og dreifist frá þessum punktum út í hverfið. Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni lögð áhersla á eftirfarandi svæði:

- Hafnarsvæðið.
- Bakkabraut 12-16.
- Við brúarfótinn.

2.2.5 Gróður og lýsing

Götugróður og lýsing eru mikilvægir þættir í bæði upplifun og öryggistilfinningu. Mikilvægt er að gróður og lýsing verði hluti af hönnuninni í deiliskipulagsgerðinni og þessir þættir notaðir til að tengja á milli torga og fókuspunkta ásamt því að vera hluta af því að ná fallegu heildaryfirbragði á hverfið. Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni lögð áhersla á eftirfarandi þætti:

- Skjólmyndun.
- Rýmismyndun.
- Öryggi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2.6 Sorp

Kópavogsbær vinnur að því að bæta aðstæður til aukinnar flokkunar á meðal íbúa. Á svæðinu skal gert ráð fyrir söfnunarstöð/stöðvum sem taka á móti flokkuðum úrgangi til endurnýtingar. Stöðvarnar skulu vera staðsettar á áberandi stað og í alfaraleið, með góðu aðgengi og í snyrtilegu umhverfi. Stöðvarnar eru hugsaðar fyrir íbúa en ekki fyrirtæki. Húsfélög geta sett upp grenndargerði innan lóðar með samþykki skipulagsnefndar. Lýti má ekki vera af grenndargerðum, tryggja skal gott aðgengi að sorpílátum og að þau séu tryggilega fest (Sorpsamþykkt Kópavogsbæjar, 2016).

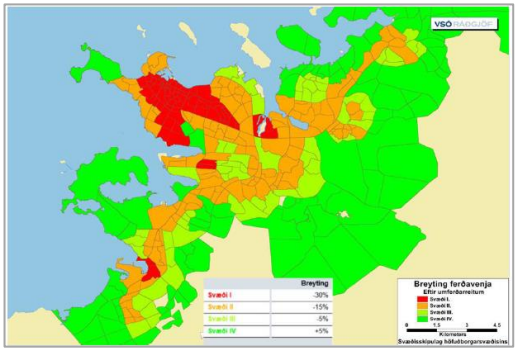
2.2.7 Samgöngur og umferð

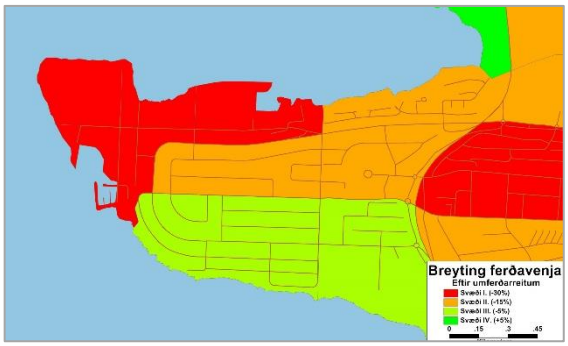
Í aðalskipulagi Kópavogs kemur skýrt fram að meginmarkmið bæjarins hvað varðar grunnkerfi bæjarins er að byggja upp gott, öflugt og öruggt þjónustukerfi sem taki mið af sjálfbærri þróun. Að samgöngur verið öruggar og greiðfærar og leitað verði leiða til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum bifreiðanotkunar. Efla skal notkun vistvænni samgöngumáta og tryggja öryggi allra vegfarenda óháð ferðamáta og þá sérstaklega skólabarna í hverfinu. Þétting byggðar greiðir fyrir betri nýtingu almenningsvagna auk þess sem nauðsynlegt er að íbúar hafi fleiri valkosti en einkabílinn til að ferðast á milli staða.

Umferðarspá gerir ráð fyrir að umferð með breyttum ferðavenjum á Kársnesbraut verði tæplega 13 þúsund bílar þegar uppbyggingu er lokið með breyttum ferðavenjum. Uppbygging svæða 1 til 13 skal haldast í hendur við samgöngumáta framtíðar og þróun og úrbætur á gatnakerfi. Í því sambandi má nefna að umferð á Nýbýlavegi við Hjallabrekku er um 16.500 bílar á sólarhring og umferð á Dalvegi um 13.500 bílar á sólarhring. Nokkur gatnamót eru á Kársnesbraut en þau eru þó færri en á viðmiðunargötunum Nýbýlavegi og Dalvegi.

Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á vesturhluta Kársness var farið þess á leit við VSÓ ráðgjöf að vinna umferðar-, hljóðvistar- og loftgæðagreiningu. Hér má lesa helstu niðurstöður skýrslunnar. „Hraðamælingar og –talningar voru gerðar á vormánuðum 2015 á Kársnesi. Hraðamælingar á Kársnesi sýna að víða er ekið yfir hámarkshraða og lagt er til að áfram verði unnið að auknu umferðaröryggi skv. Umferðaröryggisáætlun Kópavogs frá 2012 og unnið að því að lækka hraða og tryggja öruggar þveranir fyrir hjólandi og gangandi, þessar ábendingar eiga m.a. við um Vesturvör, Bakkabraut og Kársnesbraut. Hvatt er til bætts aðgengis gangandi og hjólandi umferðar og stuðlað að auknu umferðaröryggi á svæðinu“ (VSÓ Ráðgjöf, 2016).

„Í nýju Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 var höfuðborgarsvæðið greint vel og útbúin svæðaskipting með markmiðum til breyttra ferðavenja. Þar er Kársnesið norðan Borgarholtsbrautar skilgreint í flokki 2 (15% fækkun bílferða) og flokki 3 (5% fækkun bílferða) sunnan Borgarholtsbrautar. Umferðarreikningar sýna að haldist ferðavenjur óbreyttar frá því sem er í dag muni bílferðum á Kársnesi fjölga um 57%. Breytist ferðavenjur í takt við markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins





Mynd 17. Vinstri myndin sýnir svæðaskiptingu á höfuðborgarsvæðinu og markmið um fækkun bílferða. Myndin hægra megin sýnir skiptingu á Kársnesi eftir markmiðum Kópavogsbæjar um breytingu á ferðavenjum. Hér er sýnd breyting á hlutdeild af heildarfjölda ferða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

verður fjölgunin hins vegar umtalsvert minni, eða um 37%. Kópavogsbær ætlar hins vegar að grípa til metnaðarfullra aðgerða til að ýta undir breyttar ferðavenjur og því er markmiðið fyrir Bryggjuhverfið og fyrirhugaða uppbyggingu á vestanverðu Kársnesi hærra en í svæðisskipulagi eða 30% fækkun bílferða. Eins og stefnt er að í Auðbrekku og í eldri hverfum Reykjavíkurborgar. Aðgerðir til að ná þessum markmiðum eru m.a. fyrirhuguð brú yfir Fossvoginn, efling almenningssamgangna, bíla- og hjólastæðastefna, aukin gæði göngu- og hjólastíga, hvatning um að fyrirtæki og stofnanir setji sér samgöngustefnu, herferð sem stuðlar að því að börn gangi og hjóli í skóla og að sveitarfélagið setji sér mælanlegt markmið til að fylgjast með þróun ferðamáta. Gangi markmið Kópavogsbæjar eftir mun að uppbyggingu lokinni ferðum fjölga um einungis 25% frá því sem er í dag. Það er því ljóst að breyttar ferðavenjur hafa mikil áhrif á aukningu umferðar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og því mikilvægt að áhersla verði á þessi atriði í skipulagsvinnunni“ (VSÓ Ráðgjöf, 2016).

Tafla 2. Umferð og meðalhraði á Kársnesi 2015 (VSÓ Ráðgjöf, 2016).

Götur	Talningarár	Umferð (ÁDU)*	Hámarkshraði	Meðalhraði	85% hraði
Kársnesbraut vestan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	6.821	50	57/50	66/59
Kársnesbraut austan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	8.526	50	43/44	48/49
Borgarholtsbraut vestan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	2.740	30	38/38	43/43
Borgarholtsbraut austan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	6.434	50	57/56	64/63
Kópavogsbraut vestan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	2.571	50	44/48	49/54
Kópavogsbraut austan Urðarbrautar (vestur/austur)	2015	4.388	50	50/49	57/58
Vesturvör (vestur/austur)	2015	5.206	50	61/59	70/67
Hábraut	2015	1.835	30	30/32	34/36

*ÁDU - árdagsumferð

Umferðarhraði innan þróunarsvæðisins verði 30 km/klst. á öllum götum að undanskilinni Vesturvör að hluta. Hámarkshraði á Vesturvör verður 50 km/klst. en lækkar niður í 30 km/klst. við Norðurvör alveg til vesturs. Hugað verði að því að umhverfi gatnanna bjóði ekki upp á hraðari umferð en leyfilegur hámarkshraði segir til um.

Nesvör verði lengd til vesturs að Bakkabraut. Skoða þarf nýja húsagötu frá Þinghólsbraut að Hafnarbraut.

Bakkabraut verði með sérstökum hjólabrautum beggja vegna við götu en í öðrum húsagötum verði gert ráð fyrir að hjólað sé með bílaumferð þar sem umferðarhraði er 30 km/klst.

Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni lögð áhersla á eftirfarandi þætti:

- Bættar almenningssamgöngur.
- Aukið umferðaröryggi og áhersla lögð á gönguleiðir skólabarna.
- Stígakerfi fyrir gangandi- og hjólandi umferð.
- Hjólastæði nálægt inngöngum og sýnileg, yfirbyggð að hluta þar sem við á.
- Aðgerðir sem draga úr umferðarhraða.
- Endurskilgreining á skiltuðum hraða.
- Fyrirtæki á svæðinu verði hvött til að gera samgöngusamninga við starfsmenn.
- Möguleiki á gjaldskyldum bílastæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2.7.1 Brúin

Í aðalskipulagi Kópavogs kemur fram að áform séu um að koma á brúartengingu yfir Fossvog milli Kársness og Reykjavíkur. Í tillögum að aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir slíkri tengingu. Tenging yfir Fossvog er einungis hugsuð fyrir gangandi, hjólandi og almenningsvagna. Þá verður nauðsynlegt að færa aðstöðu fyrir skútur frá Ýmishöfn í Fossvogi. Það á einnig við um aðrar skútur sem þangað koma. Með tilkomu brúarinnar yfir Fossvog skapast enn betri aðstæður fyrir íbúa og rekstraraðila á svæðinu. Verið er að vinna skipulagslýsinguna *„Brú yfir Fossvog. Fyrir gangandi, hjólandi og almenningsvagna. Aðalskipulagslýsing, október 2016“*.

Mynd 18. Horft út Fossvog til vesturs.

2.2.7.2 Bílastæði

Á þróunarsvæðinu verður almennt viðmið fyrir fjölda bílastæða 1 til 1,3 stæði pr. íbúð og 1 stæði að hámarki fyrir hverja 50 m^2 atvinnuhúsnæði. Gerðar verða lægri kröfur um fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð en annars staðar í Kópavogi, svo sem í efri byggðum bæjarins. Góðar almenningssamgöngur, brúi yfir Fossvog og gott stígakerfi eru hvatar fyrir íbúa á Kársnesi að nýta sér vistvæna samgöngumáta í stað einkabílsins. Gerð verði stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslur.

Mynd 19. Mynd frá vinningstillögu Nordic Built samkeppninnar, Spot on Kársnes. Tillaga að þróun hafnarsvæðisins á Kársnesi.

2.2.8 Hafnarsvæði

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er gert ráð fyrir að dregið verði úr stærð og umfangi hafsækinnar starfsemi á svæðinu og þess í stað byggist svæðið enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

atvinnustarfsemi. Að starfsemi Kársneshafnar sem hafskipahafnar verði aflögð. Höfnin verði útivistarhöfn eða geðprýðishöfn með íbúðum, þjónustu og ferðatengdri starfsemi.

Atvinnuhúsnæði norðan hafnarinnar haldi sér að mestu en dregið verði úr grófari starfsemi. Huga þarf að því að fjölga viðlegustæðum við flotbryggju og afmarka svæði fyrir uppsátur báta til að sinna viðhaldi. Í verðlaunatillögu Nordic Built samkeppninnar er hafnarsvæðið vandlega úthugsað með mismunandi svæðum fyrir margbreytilega starfsemi.

2.2.9 Samfélagsþjónusta

Með aukinni íbúðabyggð á Kársnesi verður þörf á nýjum leikskóla fyrir hverfið. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfið er einnig gert ráð fyrir leikskóla en ekki er komin tímasetning á hvenær hann verður byggður. Kársnesskóli mun taka við börnum á grunnskólaaldri. Gera má ráð fyrir að stækka þurfi skólana og eru hugmyndir um að stækka Kársnesskóla við Skólatröð annað hvort til norðurs eða rífa elsta húsið og byggja nýtt í stað þess. Kársnesskóli við Vallargerði verði stækkaður til austurs. Samráð verður haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kársnesskóla og stækkun á kennslurými.

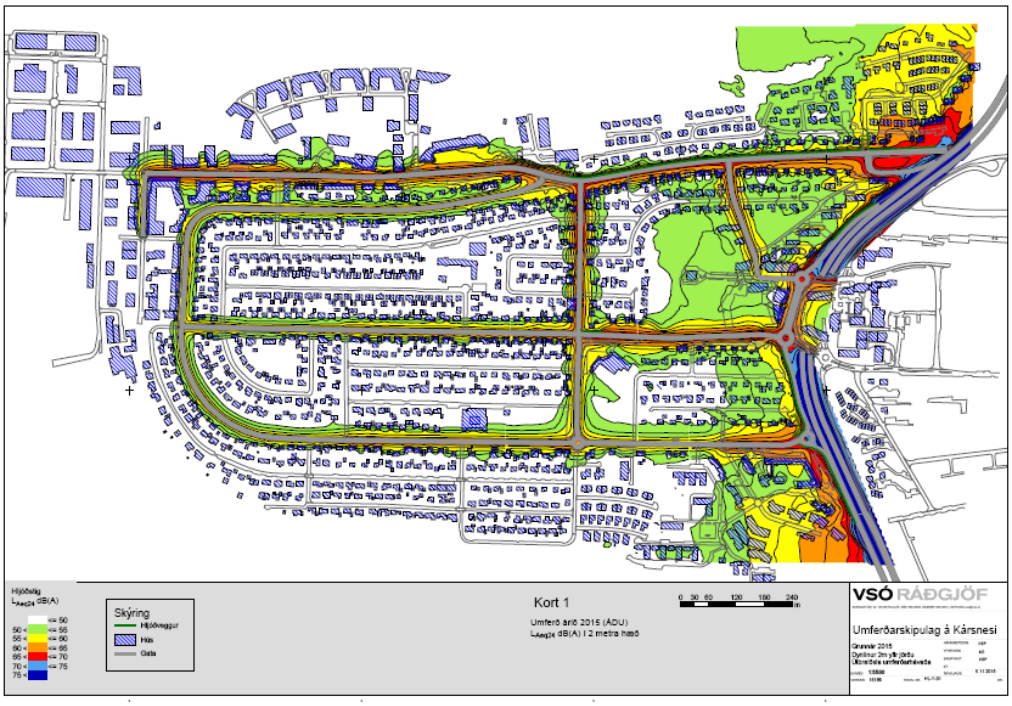
2.3 UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR

Deiliskipulög á þróunarsvæði eru ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Umfjöllun um umhverfisáhrif áætlunarinnar verður í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

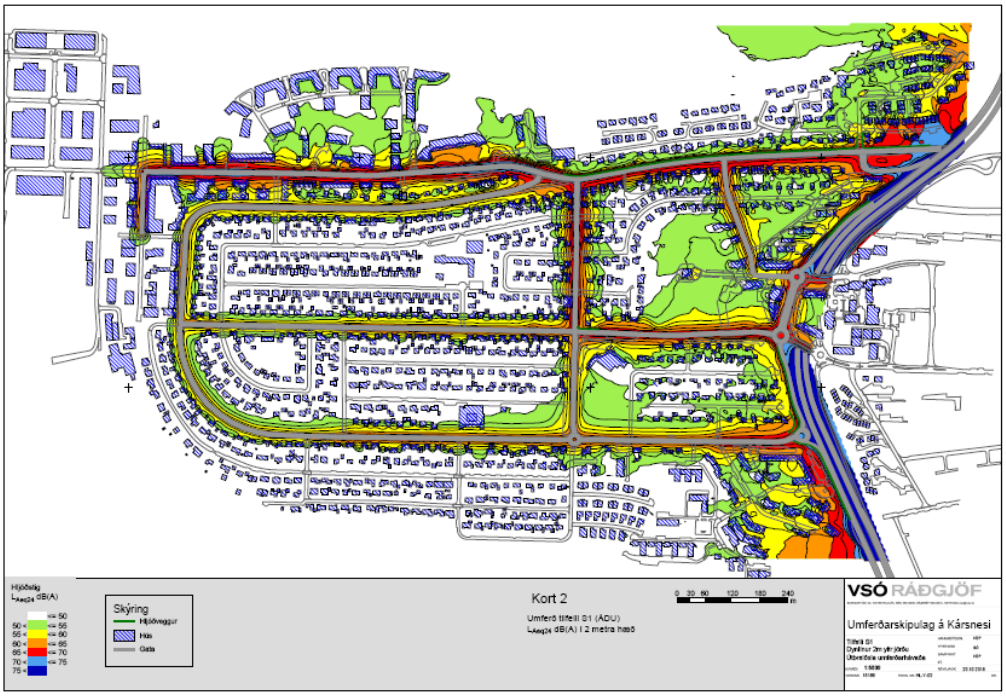
Helstu umhverfisáhrif verða vegna aukinnar umferðar um og í kringum svæðið. Búið er að vinna útbreiðslu umferðarhávaða frá götum á Kársnesi. Hljóðstig var reiknað fyrir núverandi umferð á Kársnesi og framtíðartilfelli fyrir árið 2040.

Hljóðvist var reiknuð m.v. skiltaðan umferðarhraða. Kort HL-Y-01 og HL-Y-02 sýna útbreiðslu umferðarhávaða í 2 m hæð yfir jörðu fyrir umferð ársins 2015 og framtíðartilfelli. Athuga skal að kortin sýna jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Því verður, ef bera á saman við viðmiðunargildi reglugerðar að lækka gildin á kortunum um u.þ.b. 3dB næst húsvegg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



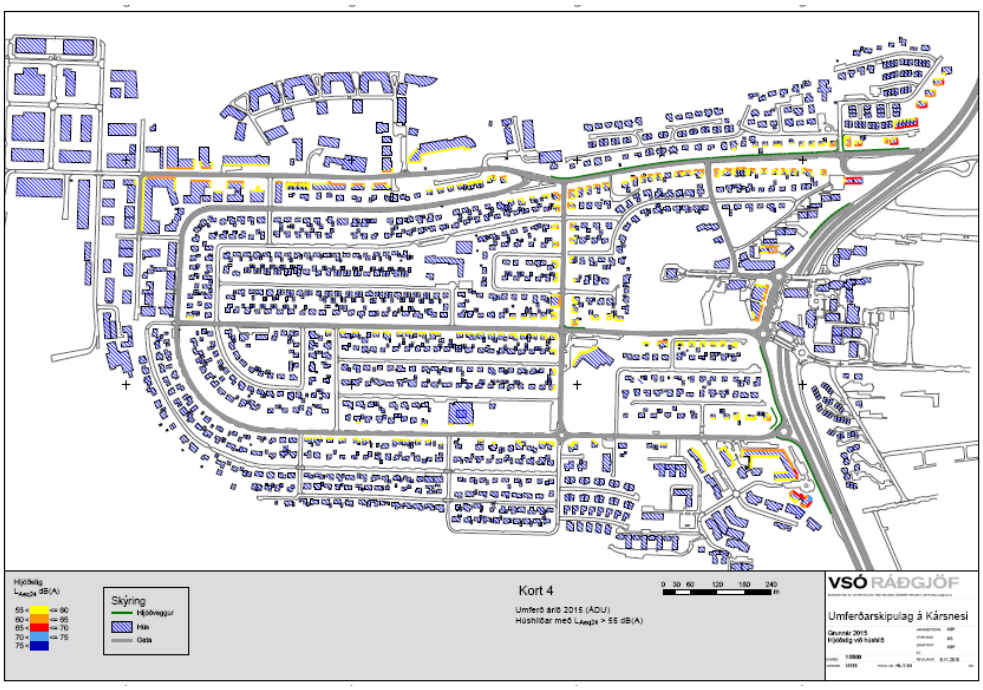
Mynd 20. Kort HL-Y-01



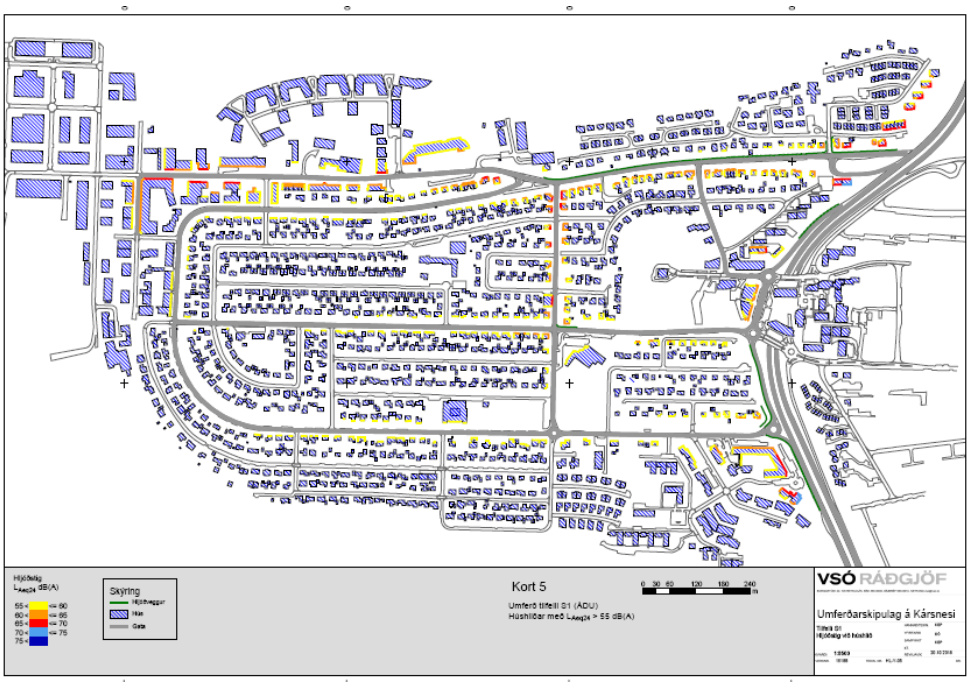
Mynd 21. Kort HL-Y-02

Kort HL-Y-04 og HL-Y-05 sýna húshliðar með hljóðstig yfir 55 dB(A) án endurvarps frá húsvegg og því er hægt að bera þessi gildi saman við reglugerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 22. Kort HL-Y-04



Mynd 23. Kort HL-Y-05

Kortin sýna að aukning í umferðarmagni hækkar hljóðstig. Áhrifa gætir helst við umferðarmiklar götur. Hljóðstig hækkar við hús sem snúa beint út að Kársnesbraut, Vesturvör, Hafnarbraut og Urðarbraut, þar er hljóðstig að hækka á bilinu 1-7 dB(A) en aukningin er mismikil eftir nálægð húsanna að fyrrgreindum götum og umferðarmagni. Mest hækkar hljóðstig á Vesturvör og Hafnarbraut, 4-7 dB(A), en um 1-4 dB(A) við Kársnesbraut og Urðarbraut. Litlar eða engar breytingar á hljóðstigi eru við aðrar götur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fleiri húshliðar eru útsettar fyrir hávaða í framtíðartilfelli heldur en í núverandi ástandi og fer hávaði yfir 65 dB(A) í nokkrum húsum við Urðarbraut og Vesturvör. Ein áhrifamesta aðgerðin til lækkunar hávaða eru hraðadempandi aðgerðir.

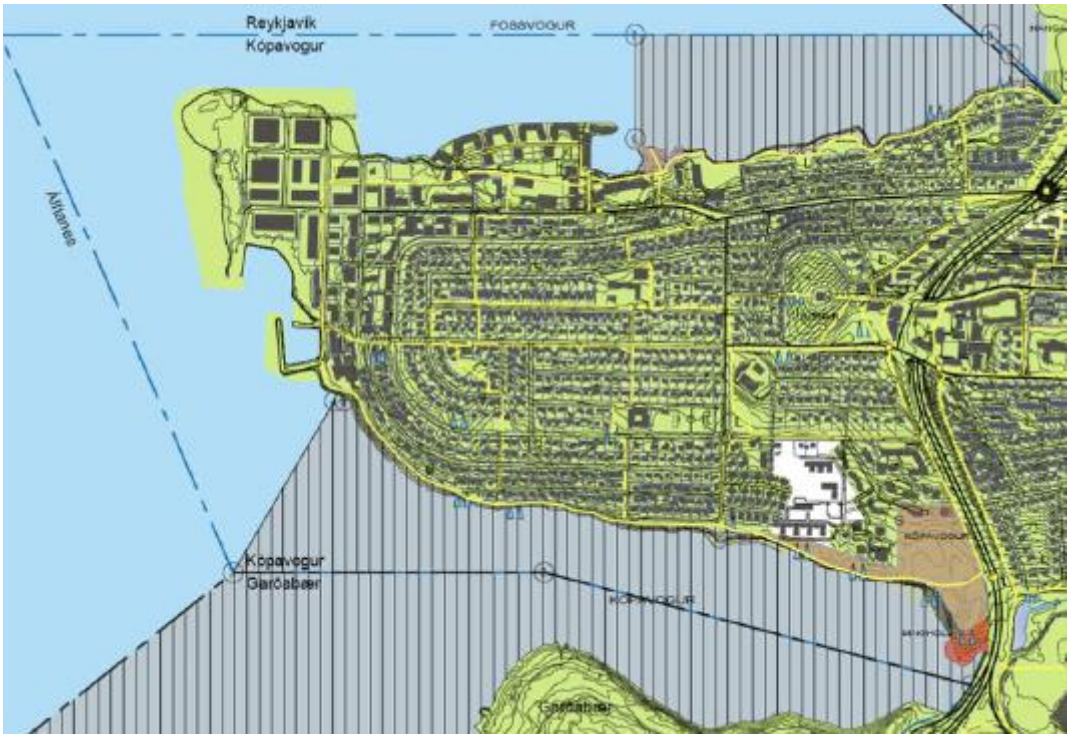
Fyrir flest húsanna verður engin breyting á hljóðstigi. Í mörgum tilfellum standa hús það langt frá götu að þau verða ekki fyrir áhrifum. Núverandi hljóðvarnir meðfram Kársnesbraut hafa jákvæð áhrif á húsin sem standa á bak við hljóðvegginn.

Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu á Kársnesi muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu (Uppbygging á Kársnesi. Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði. VSÓ ráðgjöf, 2015).

Í deiliskipulagsgerð verða áhrif byggðar á umhverfi metin. Tekin verða saman minnisblöð um möguleg umhverfisáhrif á andrúmsloft, borgarlandslag, félagslegt umhverfi, efnahag og atvinnulíf og eignir.

2.4 FRIÐLÝST SVÆÐI

Fjörur og grunnsævi Skerjafjarðar innan bæjarmarka Kópavogs hafa verið friðlýst frá því í janúar 2012 sem mikilvæg búsvæði fugla skv. Lögum nr. 44/1999 um náttúruvernd. Í friðlýsingunni kemur m.a. fram að Skerjafjarðarsvæðið hafi alþjóðlegt verndargildi og að þar megi finna lífríkar fjörur, leirur og grunnsævi. Mörk friðlýstra svæða umhverfis Kársnes má sjá á mynd 24. Mörkin ná ekki að þróunarsvæðinu, fyrirhugaðar framkvæmdir á þróunarsvæðinu munu ekki hafa áhrif á friðlýst svæði í Fossvogi eða Kópavogi en enga að síður er vert er að vekja athygli á þeim.



Mynd 24. Friðlýsing Skerjafjarðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3 FRAMSETNING SKIPULAGSGAGNA ÞRÓUNARSVÆÐISINS

Deiliskipulög fyrir hvert svæði innan þróunarsvæðisins verða lögð fram í uppdráttum í mælikvarða 1:2000 ásamt skýringarmyndum, greinargerðum og skipulagsskilmálum.

3.1 SAMRÁÐ OG KYNNINGAR

Meðal annars verður haft samráð við eftirtalda aðila:

- Lóðarhafa á svæðinu.
- Íbúar nærliggjandi byggðar.
- Rekstraraðilar á svæðinu.
- ISAVIA.
- Reykjavíkurborg.
- Vegagerðin og þá sérstaklega siglingarsvið Vegagerðarinnar
- Umhverfisstofnun.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.
- Skipulagsstofnun.
- Strætó bs.
- Samgöngustofa
- Náttúrufræðistofa Kópavogs

Mikilvægt er að samráð við alla hagsmunaaðila sé gegnsætt og virkt meðan á skipulagsvinnu stendur. Skv. 1. mgr. 30. og 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er lýsing skipulagsáætlana send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsing skipulagsverkefnis verður aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar og á skrifstofu skipulags- og byggingardeildar í Fannborg 6. Haldinn verður kynningarfundur í Kársnesskóla við Kópavogsbraut þriðjudaginn 29. nóvember þar sem skipulagslýsingin verður kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Fundurinn verður auglýstur í bæjarblaði, Fréttablaðinu, á heimasíðu Kópavogsbæjar og á Facebook síðu bæjarins. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar varðandi skipulagslýsinguna til 22. desember 2016. Í framhaldi verða unnar deiliskipulagstillögur sem verða kynntar á fullnægjandi hátt.

4 TÍMAÁÆTLUN OG FERILL MÁLSINS

Á fundi skiplagsnefndar 3.11. 2015 voru nýjar áherslur um framtíð byggðar á vesturhluta Kársnes og áframhald skipulagsvinnu þróunarsvæðisins kynntar. Í kjölfar fundar skipulagsnefndar var haldinn íbúafundur í nóvember 2015 þar sem áform og drög af áframhaldandi skipulagsvinnu voru kynnt. Fyrstu drög að skipulagslýsingu voru lögð fram og kynnt í skipulagsnefnd 18.01.2016. Á fundi skipulagsnefndar 27.06 2016 var lögð fram og kynnt vinningstillagan *Spot on Kársnes* úr hinni alþjóðlegu samkeppni Nordic Built Cities challenge um þróun vistvænna, snjallra og lífvænlegra bæja og borga. Á fundi skipulagsnefndar þann 19.09.2016 var greint frá stöðu mála við skipulagslýsingu. Á fundi skipulagsnefndar 3.10.2016 voru drög að skipulagslýsingu kynnt. Skipulagslýsingin var síðan afgreidd í bæjarstjórn Kópavogs 25.10. 2016 til kynningar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Gert er ráð fyrir eftirfarandi framvindu skipulagsvinnu:

- Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd 17.október 2016
- Skipulagslýsing lögð fyrir bæjarstjórn
- Skipulagslýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunnar og umsagnaraðila
- Skipulagslýsing auglýst í dagblaði, á bæjarskrifstofu og á heimasíðu Kópavogsbæjar
- Samráðsfundur með íbúum á Kársnesi og öðrum hagsmunaaðilum
- Deiliskipulagsvinna við svæði 5, 8, 9, 12 og 13
- Tillögur að deiliskipulagi fyrir ofangreind svæði auglýst

5 ÁFANGASKIPTING

Áfangaskipting mun taka mið af svæðaskiptingu, svæði 1-13 eins og fram kemur í mynd 25. Svæði 1-4 eru kynnt hér í áfangaskiptingu en eiga ekki við skipulagslýsinguna sjálfa, er þetta gert til að sjá heildarmyndina af uppbyggingu á nesinu öllu. Skipulagsvæðinu verður skipt í 9 sjálfstæð deiliskipulagssvæði, svæði 5-13. Byrjað verður að deiliskipuleggja svæði 3, 5, 8, 9, 12 og 13. Að þeirri skipulagsvinnu lokinni má gera ráð fyrir að heildarfjöldi samþykktra íbúða á þróunarsvæðinu hafi eins og aðalskipulag Kópavogs gerir ráð fyrir aukist og sé um 620 nýjar íbúðir en um 900 íbúðir í allt með þeim íbúðum sem þegar hafa verið samþykktar.

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

Mynd 25. Skematísk skýringarmynd sem sýnir svæðaskiptingu á þróunarsvæði og svæði 1-4 sem er fyrir utan þróunarsvæðið. Þróunarsvæðið er afmarkað með blárri línu en svæðin með rauðri strikalínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Nú þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag á svæðum 1, 2, 10 og 11. Deiliskipulagsvinna hefst á svæðum 5, 8, 9, 12 og 13 sem eru innan þróunarsvæðisins og svæði 3 (brúin), að loknu kynningarferli og svæðin skipulögð hvert fyrir sig. Þær deiliskipulagstillögur sem unnar verða fyrst ná að jafnaði út að lóðarmörkum nærliggjandi götureita þannig að torg, garðar, vistvæn göturými og áherslur skipulagsyfirvalda um göngu og hjólaleiða ásamt leiðum almenningsvagna skýrist strax. Ekki er gerð krafa um að þau séu auglýst samtímis. Deiliskipulagsvinna á svæðum 4, 6 og 7 hefst að því loknu. Tímamörk deiliskipulaga eru í samræmi við tímamörk þróunarsvæðis.

Hér að neðan kemur fram áætlaður fjöldi fermetra í atvinnuhúsnæði, fjöldi íbúða og bílastæða.

5.1 Svæði 1, 2, 3 og 4 (Kársnes vesturhluti)

Svæði 1 og 2 eru þegar deiliskipulögð. Á svæði 3 er gert ráð fyrir brúarstæði og brú yfir Fossvog. Í samræmi við vinningstillögu Nordic Built er gert ráð fyrir á svæði 4 lítilsháttar landmótun og að komið verði fyrir námsmannaíbúðum. Þar sem áætlun á svæði 4 er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag þarf að endurskoða það og auglýsa breytingu þar um. Töluleg gögn um svæði 1-4 eru hér sett fram til að ná fram heildarsamhenginu m.a. vegna samgangna.

Svæði 1

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 35.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 10.000 m^2
Fjöldi íbúða: 0
Fjöldi bílastæða: 1.000
Samtals fermetrar um 45.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 35.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Svæði 2

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 17.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 21.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2
Fjöldi íbúða: 0
Fjöldi bílastæða: 400
Samtals fermetrar um 21.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 3.500 nýjir m^2.

Svæði 3

Fyrirhuguð brú yfir Fossvog sbr. skipulagslýsingu *„Brú yfir Fossvog, fyrir gangandi, hjólandi og almenningsvagna. Aðal- og deiliskipulagslýsing.“* dags. september 2016.

Svæði 4

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 6.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2
Fjöldi íbúða: 100

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fjöldi bílastæða: 40
Samtals fermetrar um 6.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 6.000 nýjir m^2.

Kennitölur fyrir svæði 1, 2 og 4

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 17.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 56.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 6.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 10.000 m^2
Fjöldi íbúða: 100
Fjöldi bílastæða: 1.440
Samtals fermetrar um 72.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 44.500 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

5.2 Svæði 5, 8, 9 , 12 og 13

Svæði 5

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 7.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 7.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 14.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 3.500
Fjöldi íbúða: 145
Fjöldi bílastæða: 270
Samtals fermetrar um 25.500m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 15.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Svæði 8

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 10.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 9.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 15.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 2.400 m^2
Fjöldi íbúða: 135
Fjöldi bílastæða: 275
Samtals fermetrar um 26.400 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 14.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Svæði 9

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 6.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 3.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 9.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 2.000
Fjöldi íbúða: 90
Fjöldi bílastæða: 130
Samtals fermetrar um 14.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 6.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Svæði 12

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 8.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 6.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 10.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 1.900
Fjöldi íbúða: 88
Fjöldi bílastæða: 200
Samtals fermetrar um 17.900 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 8.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Svæði 13

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 5.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 14.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 3.700 m^2
Fjöldi íbúða: 160
Fjöldi bílastæða: 200
Samtals fermetrar um 18.700 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 10.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Kennitölur fyrir Svæði 5, 8, 9 , 12 og 13

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 36.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 26.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 63.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 13.500 m^2
Fjöldi íbúða: 618
Fjöldi bílastæða: 1.075
Samtals fermetrar um 102.500 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 53.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 36.000 m^2 / lóð 120.000 m^2 = 0,3
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 53.000 m^2 / lóð 120.000 m^2 = 0,44

5.3 Svæði 6 og 7

Ekki hefur verið tekin ákvörðun um hvenær hafist verði handa við gerð deiliskipulags fyrir svæði 6 og 7 á þróunarsvæði. Þá má reikna með að gera þurfi breytingu á gildandi Aðalskipulag Kópavogs fyrir svæði 6 og 7 á þróunarsvæði vegna þess að áætlanir á svæðum 5, 8, 9, 12 og 13 hafa nýtt allan þann fjölda íbúða og byggingarmagn í atvinnuhúsnæði sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir.

Svæði 6

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 17.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 16.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 1.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2
Fjöldi íbúða:6
Fjöldi bílastæða: 320
Samtals fermetrar um 17.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Svæði 7

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í opinberu húsnæði: 4.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 0 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2
Fjöldi íbúða: 0
Fjöldi bílastæða: 120
Samtals fermetrar um 4.000 m^2. (opinbert húsnæði).

Kennitölur fyrir Svæði 6 og 7

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 17.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnu- og opinberu húsnæði: 21.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 1.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2
Fjöldi íbúða: 6
Fjöldi bílastæða: 440
Samtals fermetrar um 22.000 m^2. (atvinnu- og opinbert húsnæði og íbúðir).
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 17.000 m^2 / lóðir 47.000 m^2 = 0,35
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 22.000 m^2 / lóðir 47.000 m^2 = 0,45

5.4 Svæði 10 og 11

Svæði 10

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 2.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 1.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 14.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 5.500 m^2
Fjöldi íbúða: 142
Fjöldi bílastæða: 170
Samtals fermetrar um 20.500 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 13.000 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara.

Svæði 11

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 10.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 4.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 13.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 2.700 m^2
Fjöldi íbúða: 132
Fjöldi bílastæða: 200
Samtals fermetrar um 19.700 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 6.500 nýjir m^2 í húsnæði án kjallara.

Kennitölur fyrir svæði 10 og 11

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 12.500 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 5.000 m^2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 27.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 8.000 m^2
Fjöldi íbúða: 274
Fjöldi bílastæða: 370
Samtals fermetrar um 40.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 19.500 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara. Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 12.500 m^2 / lóðir 25.500 m^2 = 0,5
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 32.000 m^2 / lóðir 25.500 m^2 = 1,25

6 HELSTU KENNITÖLUR ÞRÓUNARSVÆÐIS

Kennitölur svæða 5, 6, 7, 8, 9, 12 og 13 (án reita 10 og 11 sem eru þegar deiliskipulögð svæði)

Núverandi heildar fermetrafjöldi er um: 53.000 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í atvinnuhúsnæði: 47.000 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í íbúðum: 64.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 13.500 m^2
Fjöldi íbúða: 624.
Fjöldi bílastæða: 1.515
Samtals fermetrar um 124.500m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallari) þar af um 58.000 nýjir m^2 í húsnæði án kjallara.

Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 57.000 m^2 / lóðir 167.000 m^2 = 0,34
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 111.000 m^2 / lóðir 167.000 m^2 = 0,66

Kennitölur svæða 5 – 13 (með reitum 10 og 11 sem eru þegar deiliskipulögð svæði)

Núverandi heildar fermetrafjöldi er um: 65.500 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í atvinnuhúsnæði: 52.000 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í íbúðum: 91.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 21.500 m^2
Fjöldi íbúða: 898. Heildarfjöldi að frádregnum þegar samþykktum íbúðum þróunarsvæðisins er 624.
Fjöldi bílastæða: 1.885
Samtals fermetrar um 164 500 m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallari) þar af um 77.500 nýjir m^2 í húsnæði án bílakjallara
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 69.500 m^2 / lóðir 192.000 m^2 = 0,36
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 143.000 m^2 / lóðir 192.000 m^2 = 0,75

7 HELSTU KENNITÖLUR SVÆÐA 1-13

Núverandi heildar fermetrafjöldi er um: 83.000 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í atvinnuhúsnæði auk opinberra bygginga á reit 7: 107.000 m^2
Áætlaður fjöldi í m^2 í íbúðum: 91.000 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 31.500 m^2
Fjöldi íbúða: 898. Heildarfjöldi að frádregnum þegar samþykktum íbúðum þróunarsvæðisins er 624.
Auk þess eru 100 námsmannaíbúðir á 6.000 m2 á reit 4
Fjöldi bílastæða: 3.325
Samtals fermetrar um 230.000 m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallari) þar af um 116.000 m^2 nýir fermetrar í húsnæði án bílakjallara.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 83.000 m^2 / lóðir 312.500 m^2 = 0,26
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 198.000 m^2 / lóðir 312.500 m^2 = 0,63

7.1 Svæði deiliskipulags

Á mynd 26 er sýnd áætluð svæðaskipting. Byrjað verður að deiliskipuleggja svæði 3, 5, 8, 9, 12 og 13. Að þeirri skipulagsvinnu lokinni má gera ráð fyrir að heildarfjöldi samþykktra íbúða á þróunarsvæðinu hafi eins og aðalskipulag Kópavogs geri ráð fyrir aukist og sé um 620 nýjar íbúðir en um 900 íbúðir í allt með þeim íbúðum sem þegar hafa verið samþykktar.

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

Svæði 6 og 7 verða ekki deiliskipulögð fyrr en að lokinni endurskoðun aðalskipulags.

Mynd 26. Skematísk mynd sem sýnir svæðaskiptingu á þróunarsvæði og vesturhluta Kársness.

8 Heimildaskrá

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Kópavogsbær, 2015.

VSÓ (2016). Uppbygging á Kársnesi. Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026