Minnisblað

Viðtakandi: Auður D. Kristinsdóttir, Kópavogsbæ
Sendandi: Rúnar D. Bjarnason, Mannvit
Dreifing:
Dagsetning: 27.04.2022
Skjalanúmer: 1181274-000-HMO-00041181274-000-HMO-0004

Málefni: Deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi - svæði 13- umhverfisáhrif

Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni umhverfissviðs Kópavogsbæjar. Tilgangur þess er að greina stuttlega frá mögulegum umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 13 innan þróunarsvæðis á Kársnesi. Minnisblaðið er fylgigagn með deiliskipulagi svæðis 13.

Lýsing á svæði 13

Svæði 13 afmarkast af lóðamörkum að Þinghólsbraut í austri, að Borgarholtsbraut (leið Borgarlínu) til norðurs, að Bakkabraut og strandlengjunni til vesturs (Bryggjuvör) og að núverandi íbúðabyggð meðfram ströndinni sunnan megin (mynd 1). Í töflu 1 er yfirlit yfir núverandi byggð og fyrirhugaðar breytingar samkvæmt skipulagstillögu.

TAFLA 1 NÚVERANDI OG FYRIRHUGUÐ LANDNÝTING Á SVÆÐI 13.

Svæði	Landnýting	Núverandi staða	Deiliskipulag	Breyting	**Heild fyrir breytingu**	**Heild eftir breytingu**
13	Atvinnuhúsnæði	4.436 m^2	0 m^2	-4.436 m^2	**4.436 m^2**	**0 m^2**
	Íbúðir, fjöldi	1	153	+152	**1**	**152**

Núverandi staða

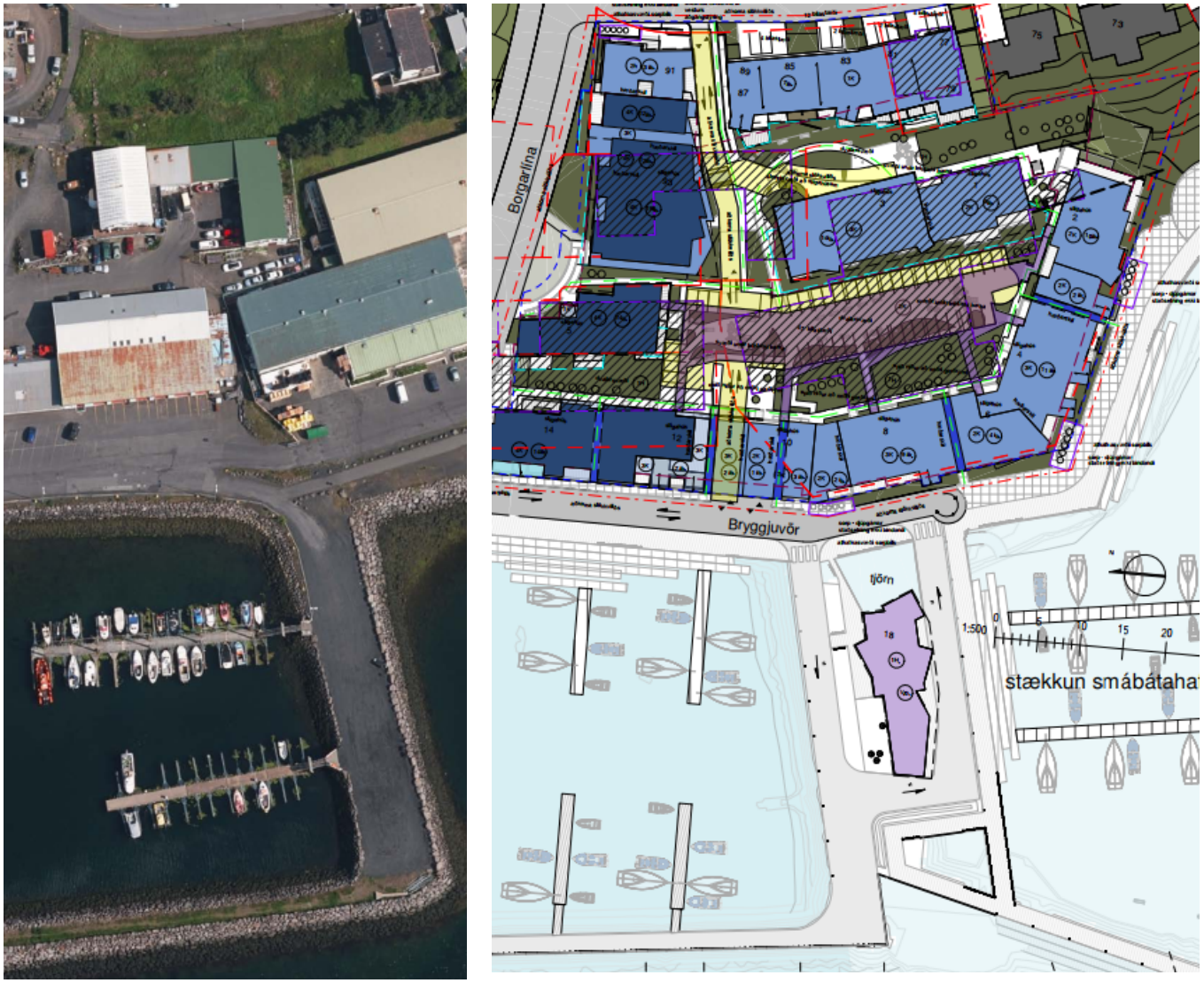
Á svæði 13 er atvinnuhúsnæði sem nýtt er sem iðnaðarhús, vörugeymsla, fiskvinnsla og aðstaða Hjálparsveitar Skáta. Heildarumfang atvinnuhúsnæðis er um 4.436 m^2. Húsnæðið er á tveimur til þremur hæðum. Eitt íbúðar-húsnæði er á reitnum. Húsnæðið á reitnum byggðist upp frá árinu 1950 til ársins 1988. Til stendur að rífa allar byggingar sem eru innan svæðisins í tengslum við deiliskipulagsbreytingar.

Deiliskipulagstillaga

Atvinnuhúsnæði: Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á svæðinu samkvæmt deiliskipulagstillögu.

Íbúðarhúsnæði: Deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að byggðar verði alls 153 nýjar íbúðir innan svæðisins. Bílastæði verða að mestu neðanjarðar. Gert er ráð fyrr að hæð húsa verði almennt ein til þrjár hæðir en norðan megin á lóð er gert ráð fyrir allt að fjögurra hæða byggingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026



MYND 1 **NÚVERANDI STAÐA Á SVÆÐI 13 OG FYRIRHUGAÐ DEILISKIPULAG.**

Auk uppbyggingar húsnæðis er gert ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti/steingarði til vesturs og suðurs með um 730 m^2 landfyllingu. Reiknað er með að hluti fyllingar komi undan greftri á lóðinni. Gert er ráð fyrir legu Borgarlínu í jaðri svæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð

Hér á eftir er fjallað stuttlega um helstu umhverfisáhrif sem uppbygging á þessum stað gæti haft á aðliggjandi svæði.

Samgöngur

Unnin hefur verið greining og spá um umferð á svæði 13, en þau gögn fylgja með deiliskipulagstillögu[1]. Umfjöllunin hér á eftir byggir á því minnisblaði.

Bílaumferð

Með einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut að Þinghólsbraut má ætla að vegna uppbyggingar á svæði 13 fjölgi ferðum á Bakkabraut úr um 800 í um 1.600 bíla/sólarhring og úr um 300 í tæplega 350 á Þinghólsbraut. Jafnframt má reikna með að umferð aukist um 100 bíla/sólarhring á Borgarholtsbraut til vesturs.

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

Umferð flugvéla

Hluti Kársness liggur innan hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar, þar á meðal fyrirhugað deiliskipulagssvæði, en aðflug að flugbraut 01 á Reykjavíkurflugvelli er yfir Kársnes. Samkvæmt skráðum lendingum á Reykjavíkurflugvelli á tímabilinu 15.12.2011-22.07.2014 fljúga rúmlega 22% flugvéla til lendingar yfir Kársnes, á flugbraut 01[2]. Lendingar á þessu tímabili á brautinni voru 5.539 sem gerir að meðaltali um 4 lendingar á dag yfir þennan tíma. Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúðarbyggð á svæði 13.

Borgarlandslag

Núverandi húsnæði innan svæðis 13 samanstendur af tveggja til þriggja hæða atvinnuhúsnæði, nýtt undir ýmsa starfsemi. Íbúðabyggð á Þinghólsbraut liggur upp að deiliskipulagssvæði til austurs. Götusýn frá Þinghólsbraut má sjá á mynd 2.

[1] V2SÓ, 2021. *Svæði 13.- samgöngur. Áhrif á umferð hljóðvist og loftgæði.*
[2] Efla, 2014. *Reykjavíkurflugvöllur. Áhrif brauta 06/24 á nothæfistíma fyrir áætlunarflug og sjúkraflug.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026



MYND 2 SVÆÐI 13. GÖTUSÝN FRÁ ÞINGHÓLSBRAUT AÐ NÚVERANDI HÚSNÆÐI Á HLUTA SVÆÐIS SEM MUN VÍKJA.

Uppbygging á svæðinu verður í formi 2-4 hæða íbúðarhúsnæðis. Óveruleg breyting verður því á hæð húsa frá því sem nú er. Gætt er að því að hæð húsa valdi ekki skuggavarpi á núverandi byggð samanber gögn sem fylgja með deiliskipulagstillögu. Í deiliskipulagstillögu er lagt upp með að öll uppbygging miðist við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnan megin við svæðið. Útsýni frá þessum svæðum mun breytast frá því sem nú er.

Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og opinna svæða. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi svæðis 13 lýkur, verði svæðið umtalsvert snyrtilegra ásýndar en nú er.

Félagslegt umhverfi

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 svæðinum sem með tímanum mun auka verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru.

Framkvæmdatími og landmótun

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

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

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

Skjal sótt af '000000000' dags: 12.11.2026

Flóðahætta

Fyrir liggja spár um flóðahættu á strandsvæðum samfara spám um hækkun sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga (mynd 3). Hluti skipulagssvæðis 13 er staðsett í nálægð við sjó og innan þess svæðis sem yrði útsett fyrir mögulegu 100 ára flóði sem yrði 4 m í hæðakerfi Reykjavíkurborgar (6 m í hæðakerfi sjómælinga), sjá mynd 3[3].

Setja þarf skilmála í deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir forsendum um hækkandi sjávarstöðu. Í minnisblaði siglingasviðs Vegagerðarinnar til Kópavogsbæjar um hæð á landfyllingum í Fossvogi er lagt til að lágmarks gólfkótar húsa á landfyllingum í Fossvogi séu um 0,3 m hærri en lágmarks hæð landfyllingar, eða 4,41 m í hæðakerfi Reykjavíkurborgar og 6,23 m í hæðakerfi Sjómælinga Íslands.



Mynd 3 Möguleg sjávarflóðasvæði í Kópavogi miðað við 4 m flóð í hæðakerfi Reykjavíkur (VSÓ, 2016).

Náttúruvernd

Skerjafjörður, innan Kópavogs, var friðlýstur sem búsvæði árið 2012. Markmið friðlýsingar er eftirfarandi: *„Markmiðið með friðlýsingu Skerjafjarðar er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, einkum og sér í lagi með tilliti til fugla. Jafnframt er það markmið að vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins sem felst í líffræðilegri fjölbreytni og samrýmist verndun búsvæða fugla.“*

Auglýsingu um svæðið má finna á heimasíðu Umhverfisstofnunar[4]. Í auglýsingunni eru reglur sem gilda um svæðið og einnig er afmörkun svæðisins hnitsett.

Samkvæmt afmörkun nær fyrirhuguð landfylling að útmörkum friðlýsts svæðis og er því utan þess.

[3] VSÓ, 2016. *Hækkuð sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu. Áhrif og aðgerðir.* Unnið með styrk úr rannsóknar- og þróunarsjóði Skipulagsstofnunar.
[4] https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Fridlyst-svaedi/Fridlysingar/Skerjafjordur/K%c3%b3pavogur%20stj%c3%b3rnart%c3%ad%c3%b0indi.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Samkvæmt 4. grein auglýsingar Umhverfisstofnunar er umsjón og rekstur verndarsvæðisins í höndum Kópavogsbæjar og Náttúrufræðistofu Kópavogs í samræmi við samning bæjarfélagsins og Umhverfisstofnunar frá árinu 2012. Samkvæmt 9. gr. samningsins skal Umhverfisstofnun í samstarfi við Kópavogsbæ og Náttúrufræðistofu Kópavogs sjá um gerð verndar- og stjórnunaráætlunar fyrir verndarsvæðið. Samkvæmt upplýsingum á vef Umhverfisstofnunar skal ljúka gerð áætlunarinnar eigi síðar en tíu árum eftir gildistöku núverandi laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Umhverfisstofnun hefur unnið að forgangsflokkun hvað varðar gerð áætlunar og er Skerjafjörður í Kópavogi í 3. flokki af fjórum.

Verndar- og stjórnunaráætlun fyrir Skerjafjörð innan Kópavogs hefur ekki verið unnin. Því liggja fyrir takmarkaðar upplýsingar um núverandi stöðu á lífríki og þróun síðustu ára. Þó hafa verið unnar rannsóknir á fuglalífi í Kópavogi, m.a. skýrslan Fuglalíf í Kópavogi (Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson, 2014). Í þeirri skýrslu er staðfest mikilvægi Kópavogsleiru fyrir fuglalíf. Athugunarsvæðið náði þó ekki alveg út að þeim deiliskipulagsmörkum sem nú eru til kynningar.

Í 8. gr. auglýsingar Umhverfisstofnunar er fjallað um landnotkun og mannvirkjagerð. Þar segir m.a.: *„Framkvæmdir svo sem vegna viðhalds á varnargörðum, bakkavörnum og fráveitu eru heimilar. Jafnframt verði heimilt að viðhalda dýpi í og við höfnina á norðurströnd Kársness og innsiglingu hennar.*“

Greinin fjallar um framkvæmdir innan svæðis. Ekki er sérstök umfjöllun um hvort grípa þurfi til sérstakra ráðstafana þegar byggt er nálægt friðuðu svæði, en fyrirhuguð fylling myndi ekki ná inn á friðað svæði. Ofangreind tilvísun gefur þó tilefni til að ætla að heimilt sé að vinna að viðhaldi á varnargörðum og bakkavörnum.

Samandregin niðurstaða

- Uppbygging á svæði 13 mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðabyggð. Ásýnd mun breytast, svæðið verður snyrtilegra og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf.
- 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. Þegar henni verður lokið verður umferð meiri en nú er.
- Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Einnig þarf að setja skilmála í deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir forsendum um hækkandi sjávarstöðu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026