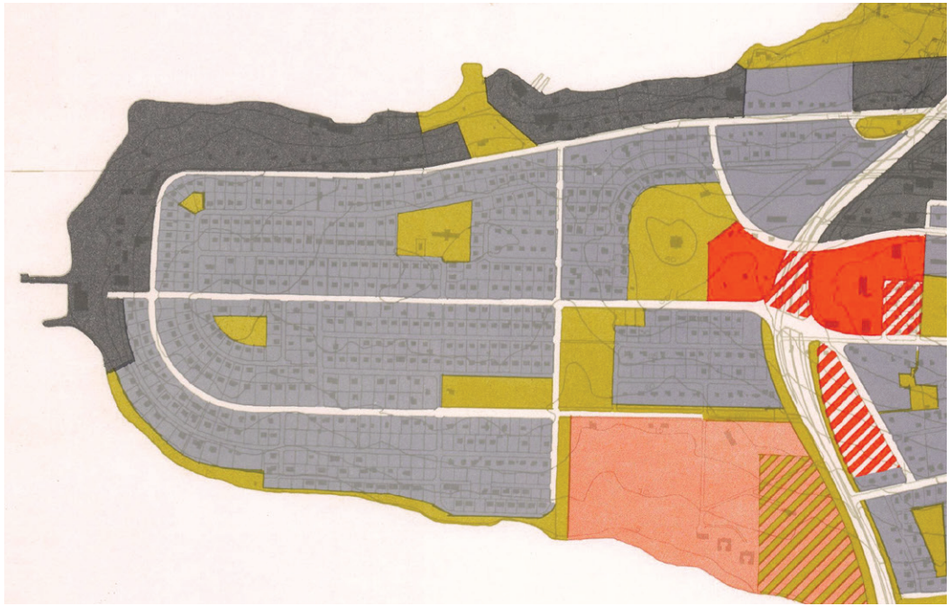
Endurskoðun aðalskipulags

Í fyrsta aðalskipulaginu frá 1969 var meirihluti svæðisins norðan Kársnesbrautar skilgreindur sem iðnaðarsvæði eða opið svæði en aðeins lítið brot flokkaðist sem íbúðasvæði.

Þegar skipulagið var endurskoðað 1982 var aukin áhersla á þéttari byggð í landi Sæbóls og iðnaður færðist vestar á landfyllingar. Í Sæbólslandinu var m.a.s. tekin frá lóð fyrir leikskóla.

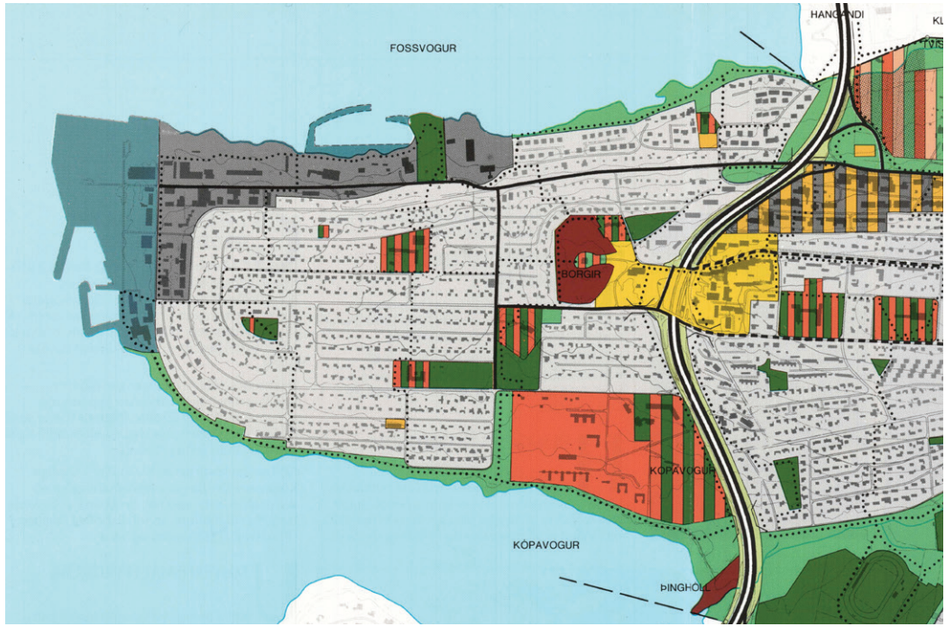
Í aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008 færist áætluð smábátahöfn við norðurströndina í vesturátt.



Mynd 154: Aðalskipulag Kópavogs 1962-1982.



Mynd 155: Aðalskipulag Kópavogs 1983-2003



Mynd 156: Aðalskipulag Kópavogsbæjar 1988-2008.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umhverfisgæði

Umhverfisáherslur sem eflast alþjóðlega á áttunda áratugnum skila sér í auknum mæli inn í starf ríkis og sveitarstjórna á Íslandi á níunda áratugnum og hafa áhrif á áherslur sem eru lagðar þegar kemur að byggðarþróun og uppbyggingu. *Borgir* kringum Kópavogskirkju voru friðlýstar árið 1983 og fyrsta Umhverfisráð í Kópavogi var sett á fót árið 1986. Þá hófst vinna að hreinsun strandlengjunnar við Kópavog og Fossvog, eitt stærsta umhverfisátak á svæðinu og gert í samvinnu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Skólp frá bæjarfélögunum var upp frá því leitt í sameiginlega hreinsistöð við Ánanaust í Reykjavík og því þaðan dælt á sjó út. Markmiðið var að gera fjörur á höfuðborgarsvæðinu hreinar á ný (Kópavogsbær, 1993).

Svæðisskipulag

Fyrsta Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins var unnið fyrir tímabilið 1985–2005. Í því eru meðal annars lagðar áherslur á gróðursetningu trjáa og runna innan byggðar auk þess sem lagt er til að unnið verði að trjáverndarskipulagi og trjávernd. Einnig eru stefnumið í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem eru til marks um aukna áherslu í skipulagi og byggðarþróun hvað varðar gildi hins byggða m.t.t. útivistar og útiíþrótta í daglegu lífi íbúa (Gestur Ólafsson, 1986).

Skilgreind eru markmið um lagningu samfellds kerfis hjólreiðastíga fyrir allt höfuðborgarsvæðis. Þá eru sett fram áform um verndun útisvæða vegna gildis þeirra fyrir umhverfisfræðslu. Einnig er fjallað um siglingar og mikilvægi þess að styðja við starf siglingaklúbba og aðstöðu fyrir smábáta á höfuðborgarsvæðinu, þar á meðal á Kársnesi (Kópavogsbær, 1993).

Árið 1990 var samþykkt að vinna hverfaskipulag fyrir eldri hverfi Kópavogs og var Hverfisskipulag Vesturbæjar samþykkt árið 1993. Í því kemur fram eftirfarandi: „Auk göngustígs meðfram strandlengjunni (strandleiðin) eru helstu gönguleiðir í bæjarhlutanum þvert yfir nesið, eftir Hamraborg yfir Borgarholtið og áfram vestur eftir, einnig yfir brúna við Digranesveg og vestur eftir Borgarholtsbraut að suðurhluta byggðarinnar. Í dag er gönguleiðin eftir Borgarholtsbrautinni að Urðarbraut erfið, og þarf m.a. að tryggja gangandi vegfarendum örugga leið úr austurbæ í vesturbæ, t.d. að Sundlaug Kópavogs“ (Kópavogsbær, 1993:13).



Mynd 157: Gangstígur við suðurströnd Kársness.



Mynd 158: Dvalarrými við suðurströnd Kársness.



Mynd 159: Gangstígur og dvalarrými við norðurströnd Kársness.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 160: Græn svæði á Kársnesi og gangstígar utan við akfærar götur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 161: Göngutenging milli lóða við Kastalagerði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Bruni Málningar

Húsnæði Málningar við Kársnesbraut varð eldi að bráð í júlímánuði 1987, aðeins einum mánuði eftir að birgðastöð Vita- og hafnamálastofnunar, sem stóð aðeins vestar á ströndinni, brann til kaldra kola. Ljóst var að bærinn stóð á tímamótum með byggð við norðurströnd Kársness. Óánægja ríkti meðal íbúa vegna brunahættu af iðnaðarstarfsemi innan um rótgróna íbúðabyggð. Ári eftir brunann var nýtt aðalskipulag í Kópavogi fyrir skipulagstímabilið 1988–2008 samþykkt. Þar er m.a. fjallað um deiliskipulag sem hafði verið samþykkt í ársbyrjun 1988 og fékk heitið Huldubraut (Kópavogsbær, 1990).

Gatan Huldubraut og íbúðabyggðin við hana var lögð meðfram strandlengjunni neðan Kársnesbrautar. Nokkur húsanna voru staðsett á lóðinni þar sem Málning hafði staðið og leyndi það sér ekki þegar menn fóru að grafa fyrir húsagrunnum og málningardósir komu í hrúgum undan jarðveginum (samtal við Einar Kjartansson, húsbyggjanda og íbúa við Huldubraut).

Málning hf. ræðir við bæjaryfirvöld um lóð við Reykjanesbraut:

Skiptar skoðanir um ágæti blandaðra hverfa

– segir Björn Þorsteinsson, bæjarritari í Kópavogi

VIÐRÆÐUR hafa staðið yfir að undanförnu á milli forsvarsmanna Málningar hf. og bæjaryfirvalda í Kópavogi um yfirtöku bæjarins á lóð og byggingum fyrirtækisins að Marbakkabraut 21, húsnæðinu sem brann í fyrradag, gegn því að bærinn úthlutaði fyrirtækinu lóð í iðnaðarhverfi við Reykjanesbraut í Fífuhvammslandi.

Bæjarráð úthlutaði tveimur fyrirtækjum, Ístaki og Hlaðbæ, sitthvorri lóðinni á almum tíma við Reykjanesbrautina, en Ístak dró sig út úr samningum og fóru þá forsvarsmenn Málningar hf. að spyrjast fyrir um lóðina og standa þær viðræður enn. Rætt hefur verið um 20.000 fermetra lóð undir alla starfsemi fyrirtækisins. Bæjaryfirvöld frá birgðastöð Vita- og hafnarmálastofnunar, sem brann fyrir mánuði síðan, að hásnæði Málningar hf., sem brann í fyrradag. „Fjölega komu fram óskir frá íbúum við Kársnesbraut um að svæðið yrði gert að íbúðabyggð. Um var að ræða erfðafestulönd svo Kópavogsbær gerði samninga við eigendurna um erfðafestuna og gert var deiliskipulag um íbúðabyggð á svæðinu árið 1972. Ekki þótti þó ástæða til að hreyja þau fyrirtæki í burtu sem þarna höfðu byggt upp starfsemi sína og sú er ástæðan fyrir því að Málning hf. og Vita- og hafnarmál voru með aðstöðu á þessu svæði enn þann dag í dag."

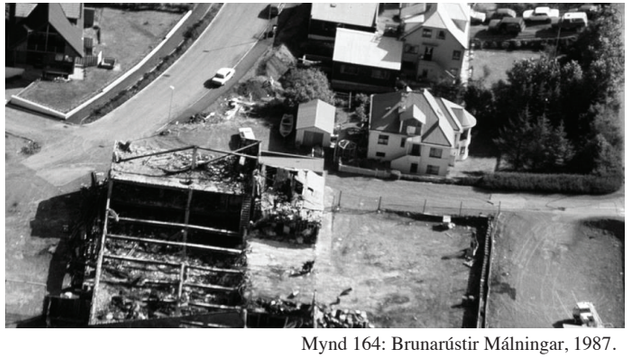
Björn sagði að höpur íbúa hefði skrifað undir áskorun til bæjarins um endanlegan frágang á þessu svæði á Kársnestánni. Sett hafa verið ákveðin skilyrði um hvers konar iðnaður má vera í slíkum hverfum og er æskilegra um að ræða lítil iðnfyrirtæki og verslanir, að sögn

Björn sagði að hönnuð hverfi, íbúða og iðnaðar, væru til víðar í Kópavogi og skiptar skoðanir væru um ágæti þeirra. Slík hverfi er til dæmis að finna við Nýbýlaveg,

Mynd 162: Brot úr blaðagrein um bruna Málningar, 1987.



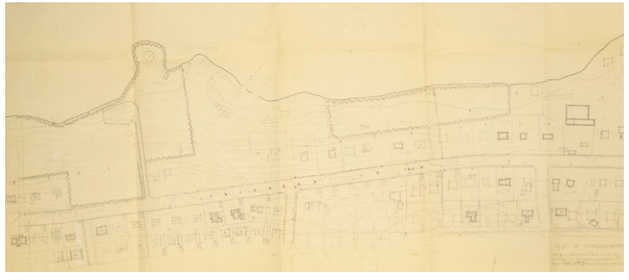
Mynd 163: Bruni Málningar, 1987.



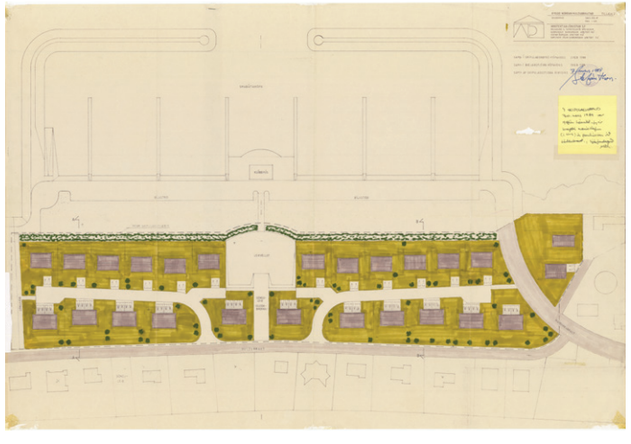
Mynd 164: Brunarústir Málningar, 1987.

Huldubraut

Deiliskipulagssvæðið við Huldubraut, sem nefnd er eftir Huldu Jakobsdóttur, er að hluta á Sæbólslandi og að stórum hluta á nýrri landfyllingu. Það var samþykkt árið 1988 og var skipulagsráðgjöf í höndum Arkitektaþjónustunnar arkitektar. Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir einbýlishúsum og parhúsum með samtals um 40 íbúðum (Kópavogsbær, 1990:79). Huldubrautin tvístrast í miðju og skiptist í tvo botnlanga. Fyrir ofan götu eru tvílyft parhús en neðan götu standa einbýlishús með óskert sjávarútsýni yfir Fossvog. Fyrir miðju hverfi er leikvöllur fyrir börn og á skipulagi var gert ráð fyrir smábátahöfn sem varð þó aldrei að veruleika. Auk uppbyggingar við Huldubraut og á Sæbólslandi norðan megin á Kársnesinu rísa einbýli á landi Marbakka, sem bætast við einbýli frá áttunda áratugnum.



Mynd 165: Skipulag við hluta norðurstrandar Kársness þar sem Huldubraut kom síðar. Uppdráttur frá 1960.



Mynd 166: Skipulagsuppdráttur fyrir Huldubraut, 1993.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sæbólsland

Í Sæbólshverfi stendur mjög þétt raðhúsabyggð við Helgubraut, Marbakkabraut og Sæbólsbraut. Flest raðhúsanna eru teiknuð af Gylfa Guðjónssyni. Austan megin við Sæbólsbraut stendur röð fjölbýlishúsa: þrjú eru reist eftir sömu teikningu Benjamíns Magnússonar en það nyrsta (nr. 32) er eldra og er eftir Kjartan Sveinsson. Langar botnlangagötur einkenna skipulagið þar sem áhersla er lögð á litlar innkeyrslur við húsin og stór sameiginleg bílaplön við enda hvers botnlanga. Þá eru gönguleiðir slitnar frá bílagötum og liggja milli lóða.



Mynd 167: Skipulagsuppdráttur Sæbólshverfi, 1993.



Mynd 169: Göngutenging milli lóðar og almenningsrýmis í Sæbólshverfi.



Mynd 168: Göngutengingar milli lóða við Sæbólsbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

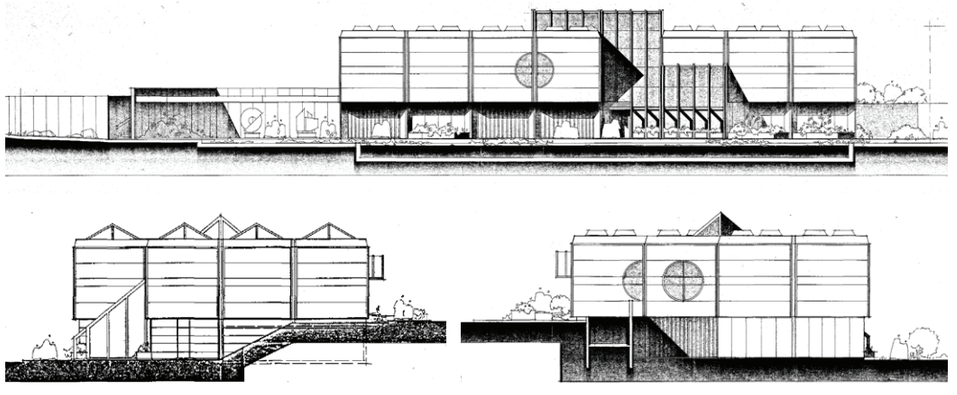
Menningartorfa

Af verkum arkitektsins Benjamíns H. Magnússonar í Kópavogi ber helst að nefna byggingar í Hamraborg, fjölbýlishús sem rísa í Sæbólslandi og víðar á níunda áratugnum og Gerðarsafn sem var vígt árið 1994 rétt austan Kópavogskirkju á Borgarholtinu. Hvatinn að byggingu safnsins var gjöf sem erfingjar Gerðar Helgadóttur (1928–1975) færðu Kópavogsbæ árið 1977, en meðal verka Gerðar eru steindir gluggar í Kópavogskirkju. Skilyrði fyrir gjöfinni var að Kópavogsbær byggði listasafn, sem tengdist nafni Gerðar, geymdi og sýndi verk hennar og héldi að öðru leyti minningu hennar á lofti (gerdarsafn.is).

Árið 1989 var deiliskipulagi miðbæjarins austan Hafnarfjarðarvegar breytt og byggingarmagn minnkað frá því sem áður var áætlað. Á fundi bæjarstjórnar í maí 1995 var samþykkt að miðbæjarsvæðið vestan gjár yrði vettvangur menningar og lista. Í kjölfar þess var áætlað byggingarmagn á svæðinu minnkað frá því sem áður hafði verið samþykkt, gert var ráð fyrir skiptistöð almenningssamgangna, bensínstöð og opnað var fyrir þann möguleika að byggja yfir gjána. Á opna svæðinu við menningartorfuna var m.a. gert ráð fyrir tjörn og gönguleiðum um svæðið. Engin bílastæði voru skilgreind á opna svæðinu. Aðkomu frá Borgarholtsbraut að safnasvæðinu var bætt við árið 2015.

Sundlaug á Rútstúni

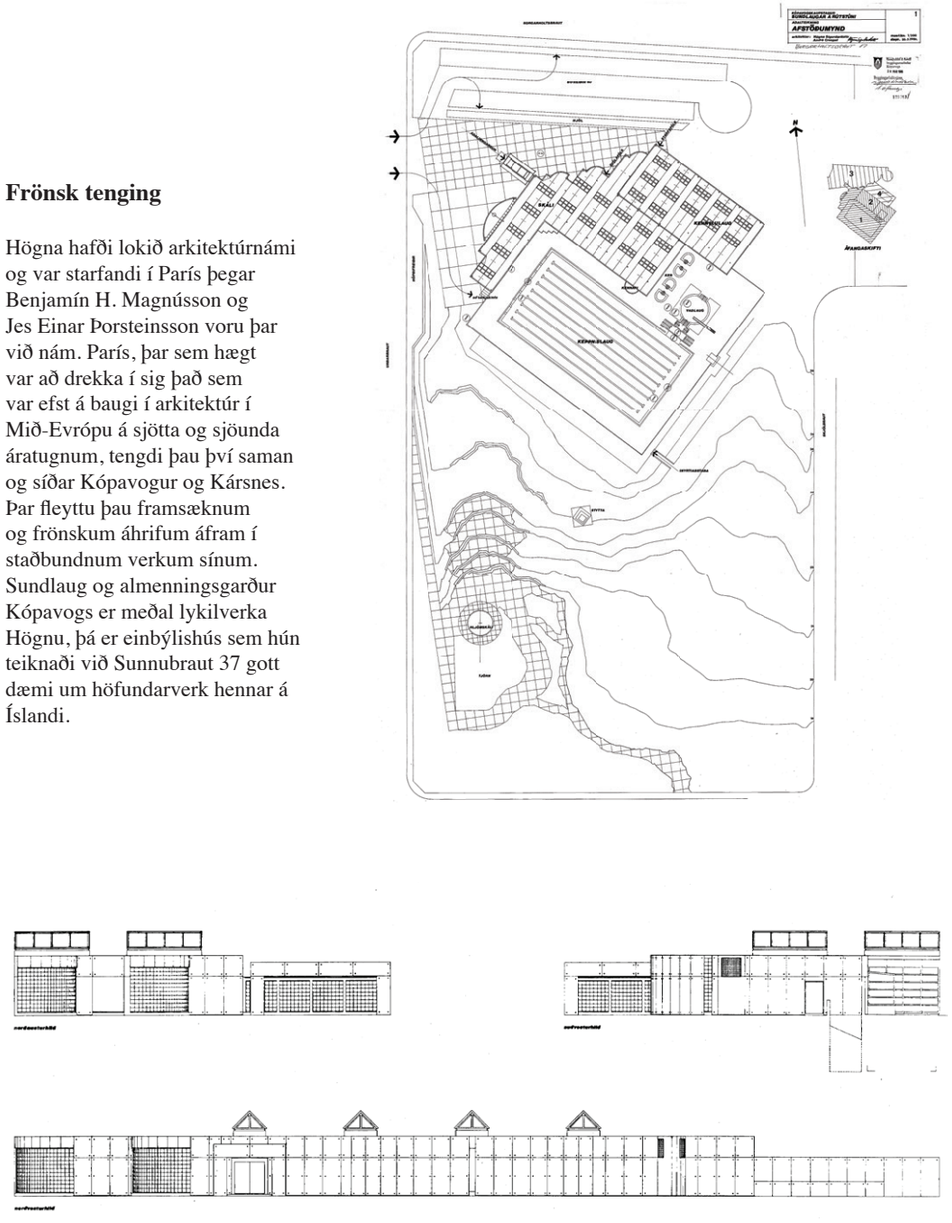
Á Rútstúni leit fyrsti áfangi Sundlaugar og almenningsgarðs Kópavogs dagsins ljós á sjöunda áratugnum. Síðari tillaga Högnu Sigurðardóttur að sundlaug og almenningsgarði Kópavogsbæjar er frá árinu 1985. Í endurminningabók sinni frá árinu 1988 segir Hulda Jakobsdóttir, sem átti frumkvæði að því að fá Högnu til að teikna sundlaugina: „[...] nú er loksins byrjað að fullgera hina upprunalegu teikningu, svo að væntanlega rís áður en langt um líður stór og glæsileg sundlaug á Rútstúni“ (Gylfi Gröndal, 1988:176). Sundlaugin sem Högna teiknaði hefur þó ekki enn verið fullgerð. Hins vegar kynnti Kópavogsbær breytingar á skipulagi Rútstúnssvæðisins árið 2005 og nýja hönnun sundlaugar sem var gerð án vitundar Högnu og samstarfsmanns hennar að síðari tillögunni, Jes Einars Þorsteinssonar.



Mynd 170: Ásýndir. Aðaluppdráttur fyrir Gerðarsafn, 1986.

Frönsk tenging

Högna hafði lokið arkitektúrnámi og var starfandi í París þegar Benjamín H. Magnússon og Jes Einar Þorsteinsson voru þar við nám. París, þar sem hægt var að drekka í sig það sem var efst á baugi í arkitektúr í Mið-Evrópu á sjötta og sjöunda áratugnum, tengdi þau því saman og síðar Kópavogur og Kársnes. Þar fleyttu þau framsæknum og frönskum áhrifum áfram í staðbundnum verkum sínum. Sundlaug og almenningsgarður Kópavogs er meðal lykilverka Högnu, þá er einbýlishús sem hún teiknaði við Sunnubraut 37 gott dæmi um höfundarverk hennar á Íslandi.



Mynd 171: Afstöðumynd og ásýndir. Aðaluppdráttur fyrir Sundlaug Kópavogs, 1986.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sæbólsbraut 26-30

Höfundur: Benjamín Magnússon

Byggingarár: 1985

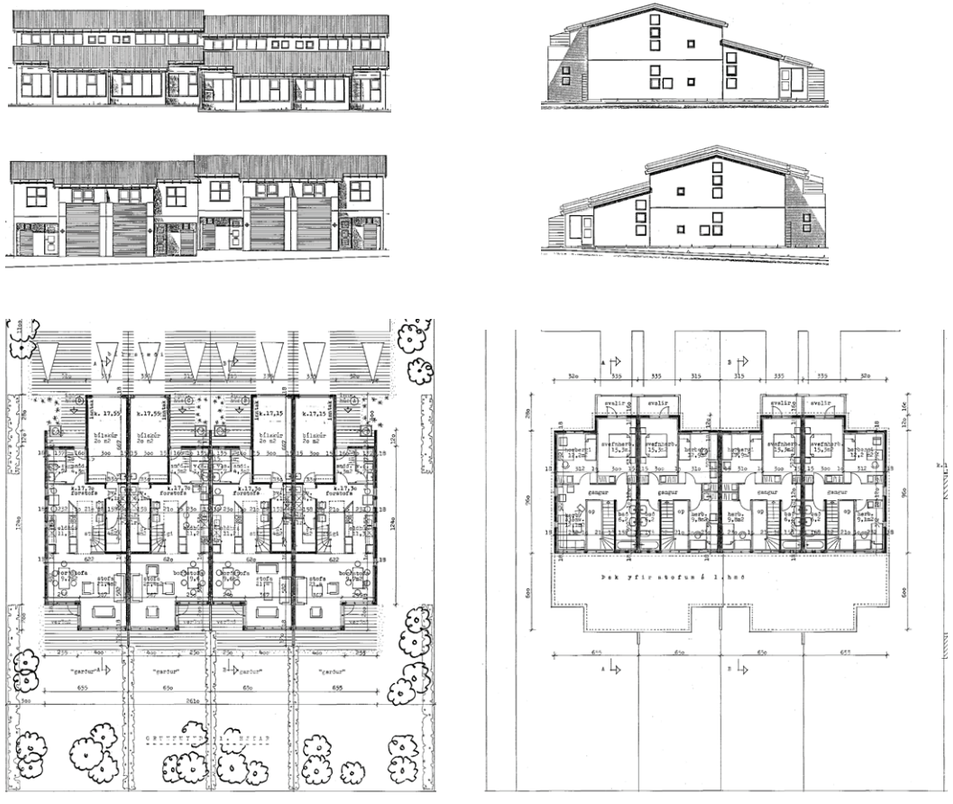


Mynd 172: Grunnmyndir og ásýndir. Aðaluppdráttur fyrir Sæbólsbraut 26-30.

Kársnesbraut 21

Höfundur: Albína Thordarson

Byggingarár: 1989

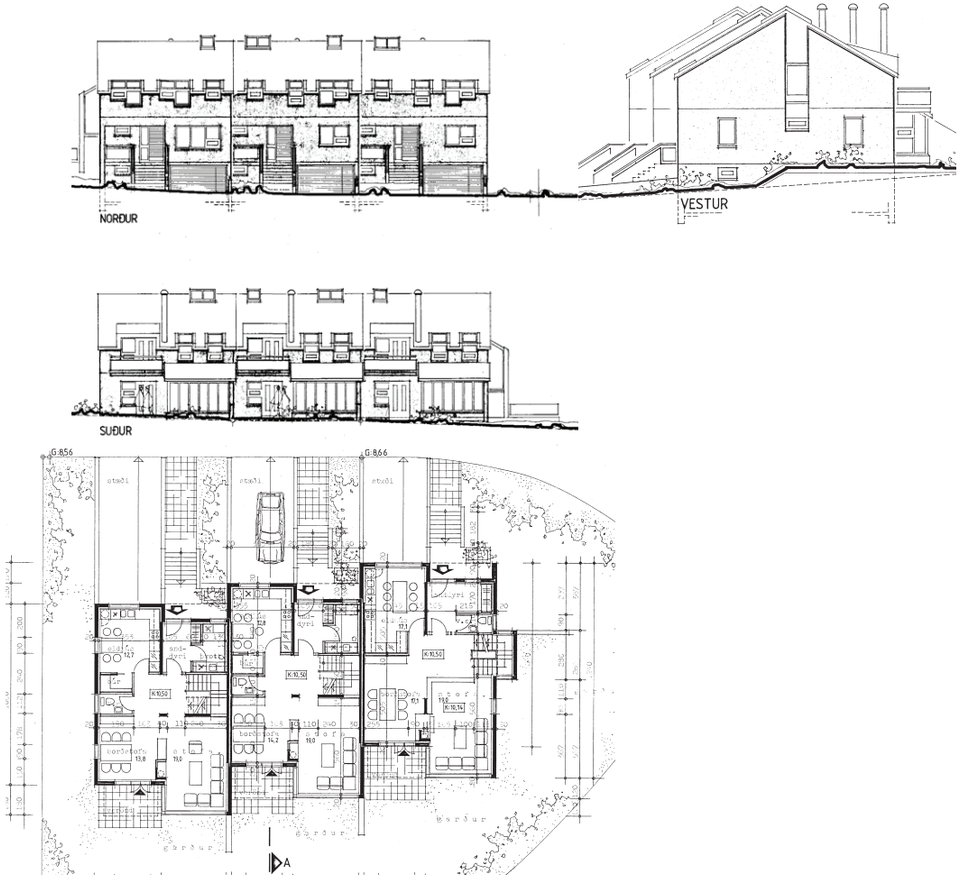


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sæbólsbraut 1-5

Höfundur: Gylfi Guðjónsson

Byggingarár: 1985



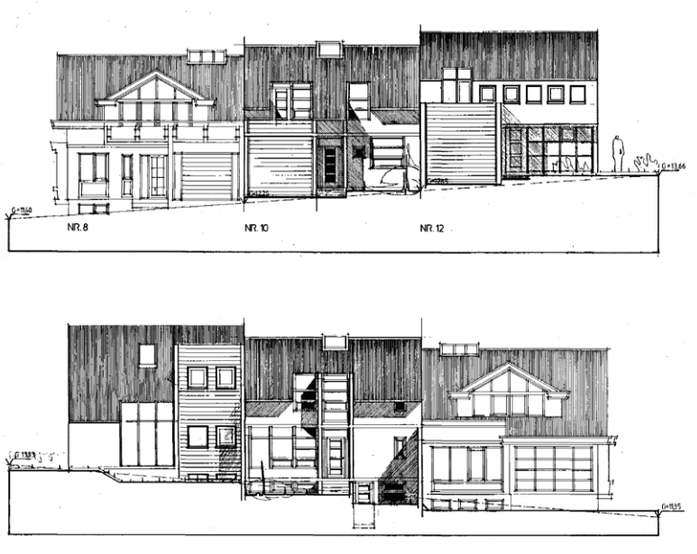
Mynd 173: Grunnmyndir og ásýndir. Aðaluppdráttur fyrir Sæbólsbraut 1-5.

Sæbólsbraut 8-12

Höfundur: Albína og Guðfinna Thordarson, Kjartan Sveinsson, Jóhann Einarsson.

Byggingarár: 1984-88

Dæmi um þrískipt parhús sem reist er eftir teikningum ólíkra arkitekta og sýnir mismunandi lausnir út frá sama ramma.



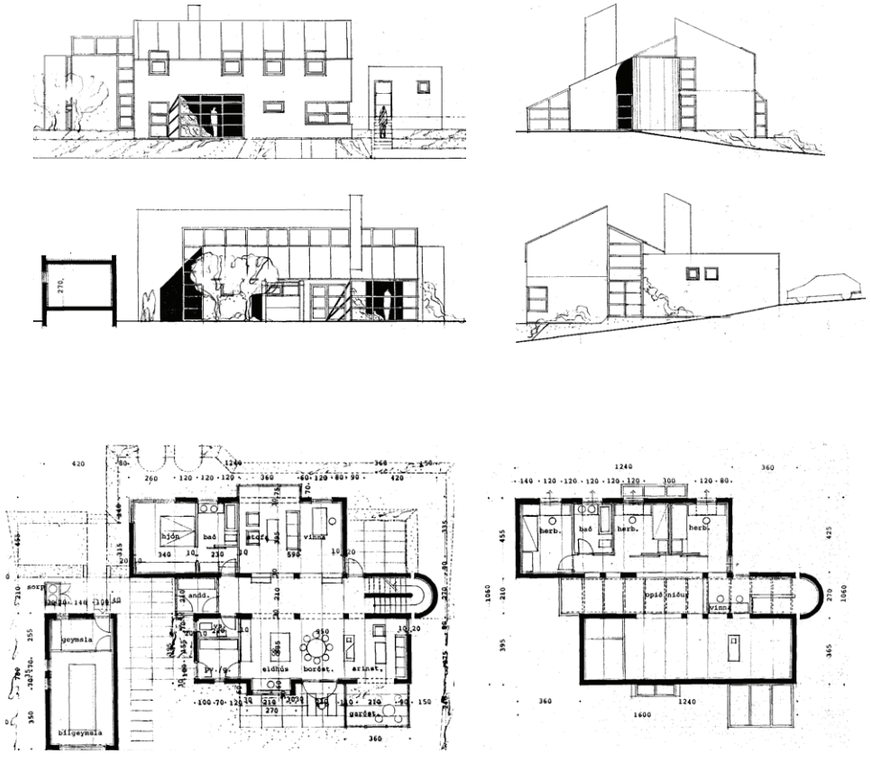
Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

Marbakkabraut 20

Höfundur: Dagný Helgadóttir

Byggingarár: 1984

Dæmi um einbýli við
norðurströnd Kársness í
postmóderníkum anda.

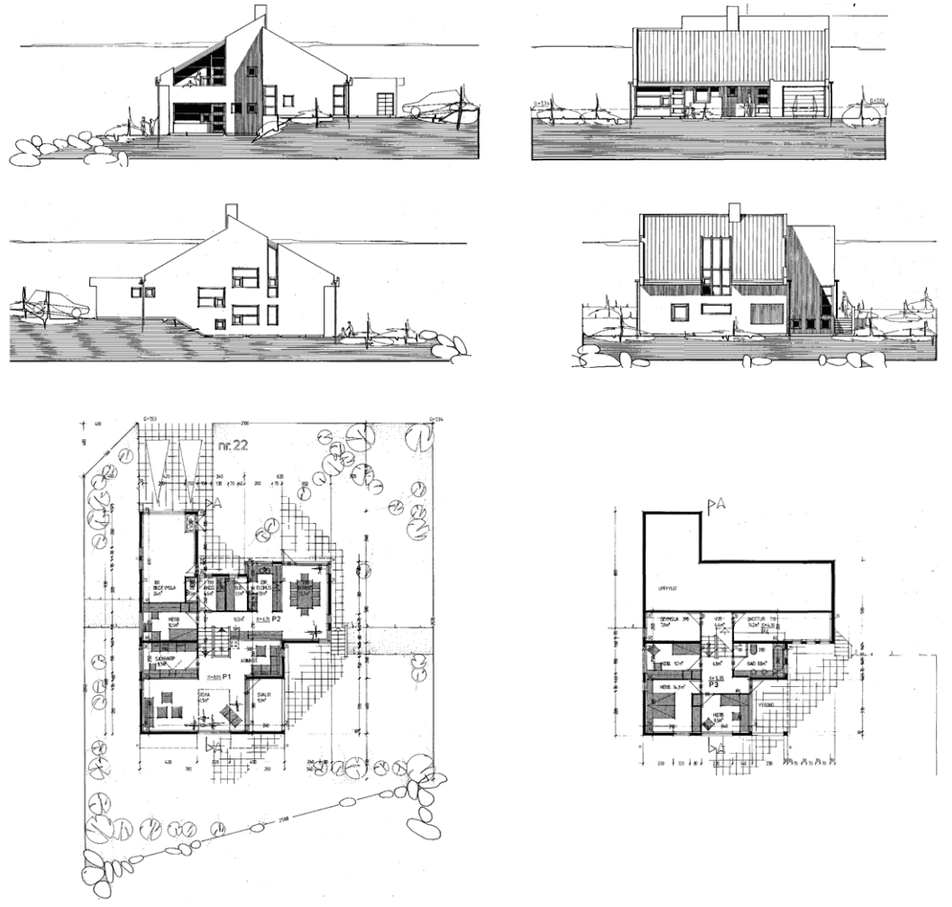


Mynd 174: Marbakkabraut 20. Grunnmyndir og ásýndir.

Marbakkabraut 22

Höfundur: Jóhann Einarsson

Byggingarár: 1984



Mynd 175: Marbakkabraut 22. Grunnmyndir og ásýndir

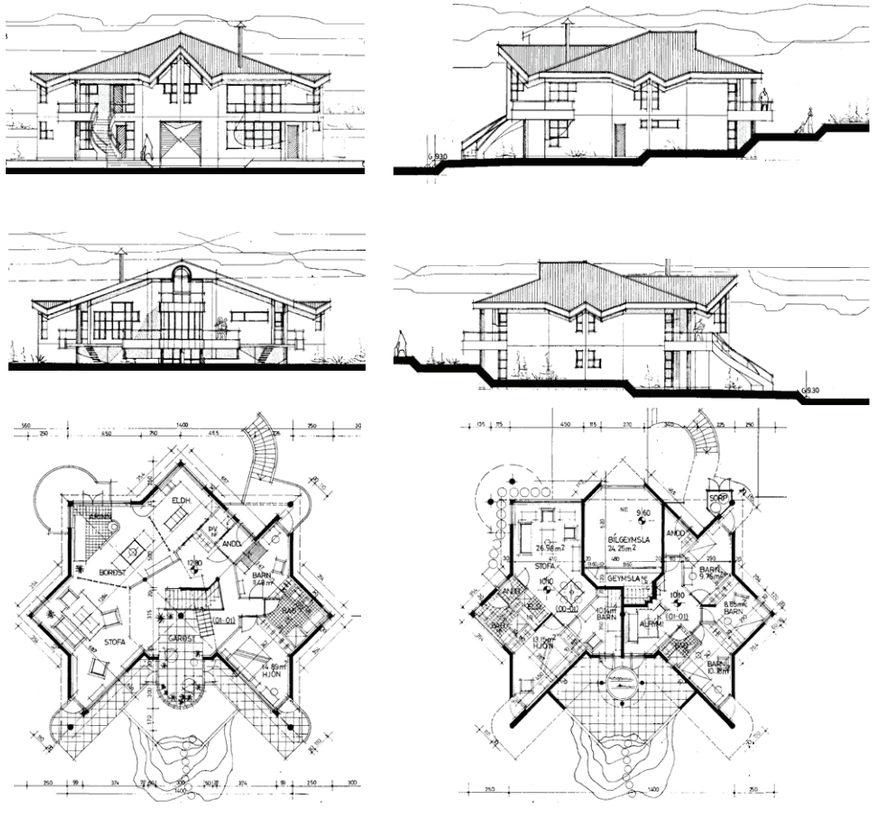
Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

Huldubraut 13

Höfundur: Halldór Gíslason

Byggingarár: 1984

Dæmi um tvíbýli við Huldubraut
í póstmódernískum anda.

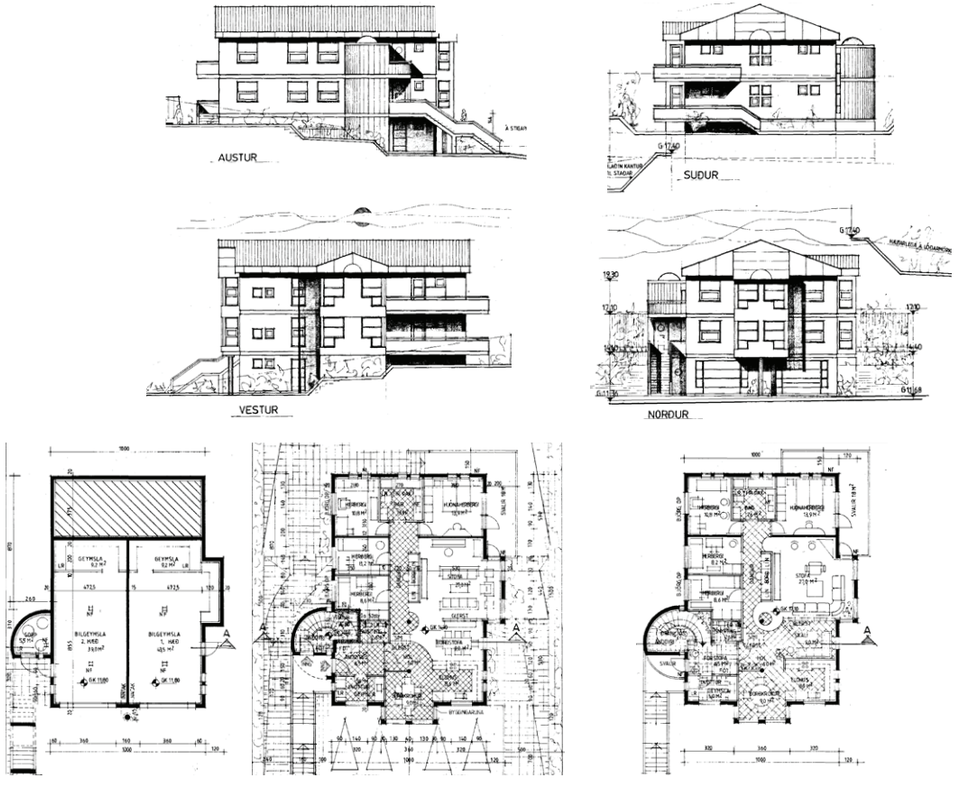


Huldubraut 5

Höfundur: Fagverk teiknistofa

Byggingarár: 1989

Dæmi um tvíbýli við Huldubraut
í póstmódernískum anda.



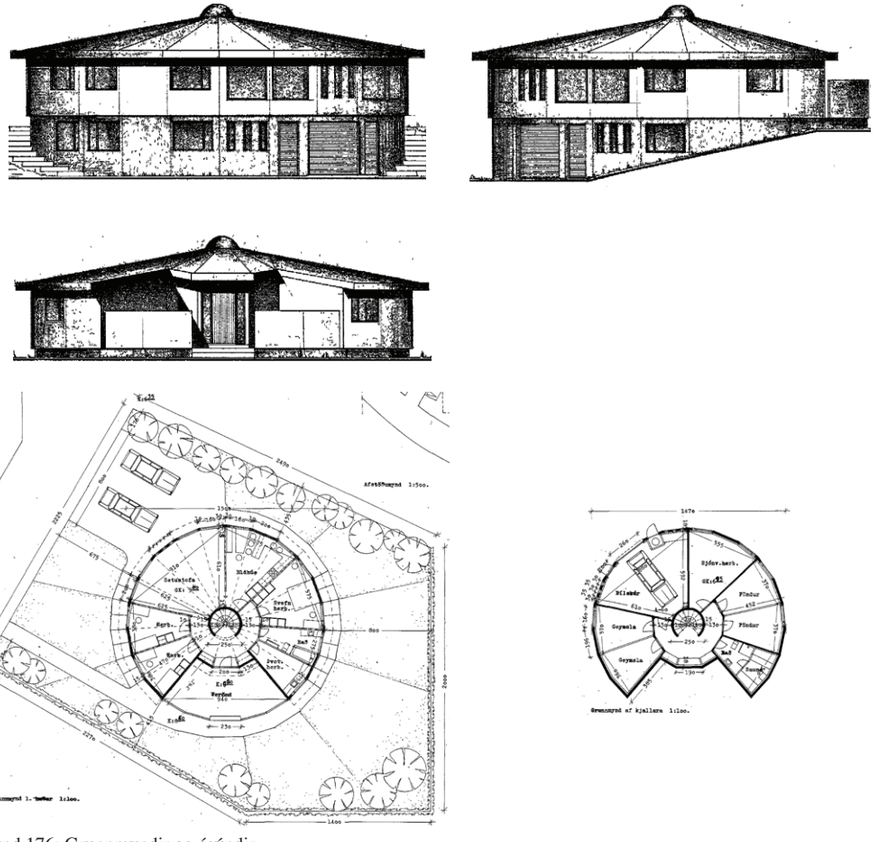
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Marbakkabraut 36

Höfundur: Vatnar Viðarsson

Byggingarár: 1981

Dæmi um einbýli
við Marbakkabraut í
póstmódernískum anda með sterk
geómetrísk grunnform.

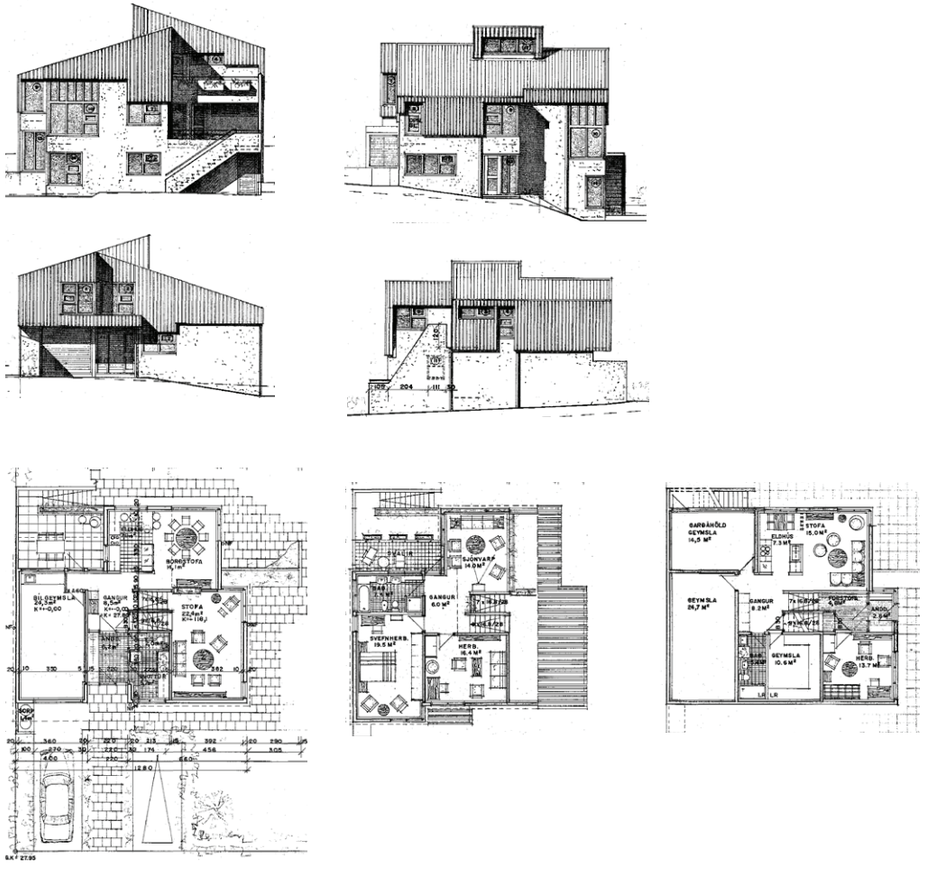


Mynd 176: Grunnmyndir og ásýndir

Skjólbraut 7

Höfundur: Arkitektastofan OÖ

Byggingarár: 1983

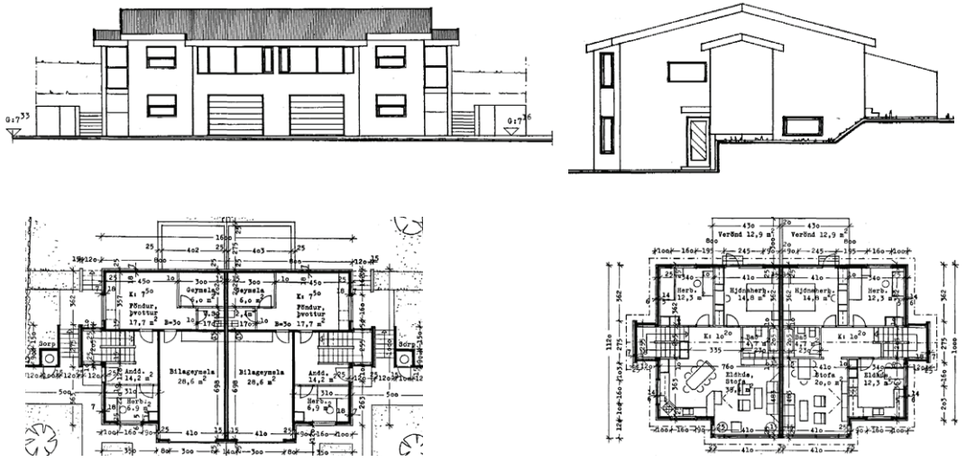


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Huldubraut 10-12

Höfundur: Vatnar Viðarsson

Byggingarár: 1990

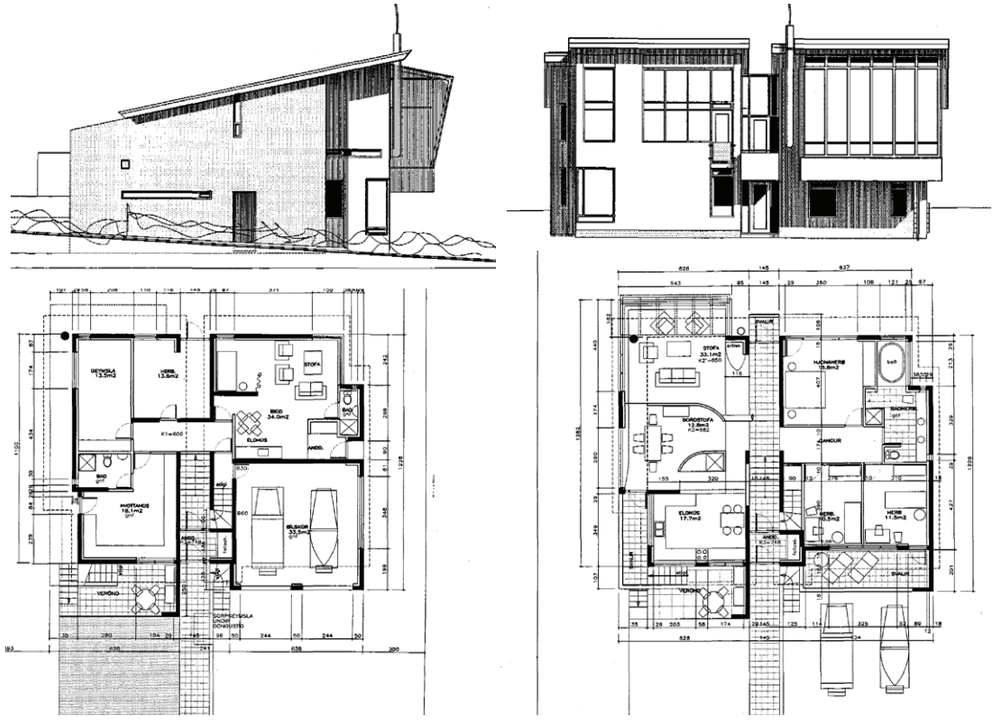


Mynd 177: Grunnmyndir og ásýndir

Huldubraut 28

Höfundur: Páll Hjaltason

Byggingarár: 1994



Mynd 178: Grunnmyndir og ásýndir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

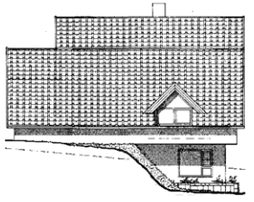
Marbakkabraut 6

Höfundur: Vífill Magnússon,

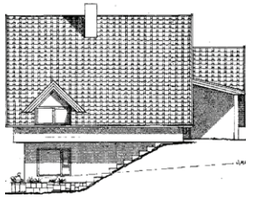
Vinnustofan Vesturvör

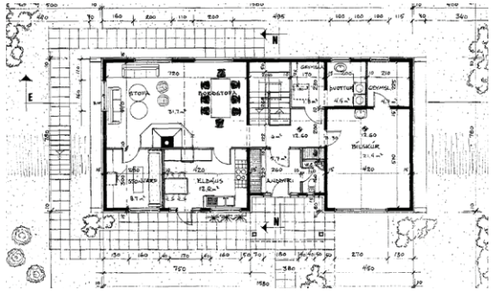
Byggingarár: 1992

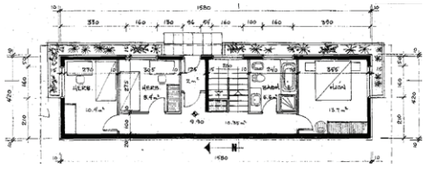












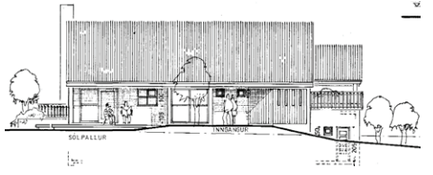
Sæbólsbraut 34A

Höfundur: Úlrik Arthúrsson

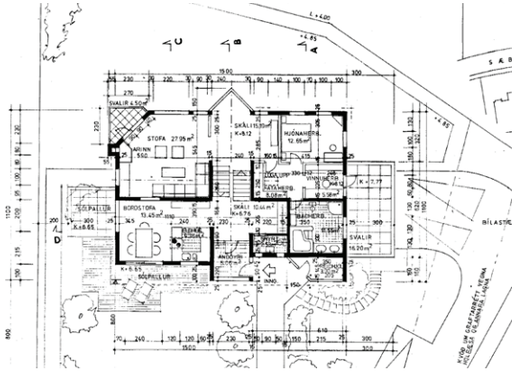
Byggingarár: 1997

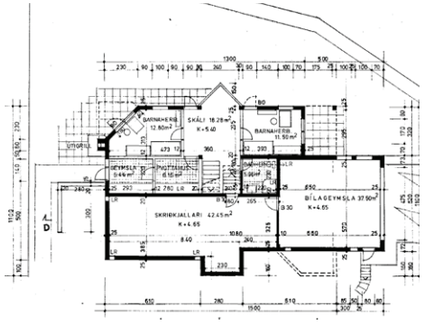












Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 179: Sæbólsbraut 15-17



Mynd 180: Marbakkabraut 6



Mynd 182: Marbakkabraut 22



Mynd 184: Huldubraut 13, 2023.



Mynd 186: Huldubraut 5, 2023.



Mynd 188: Marbakkabraut 36, 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

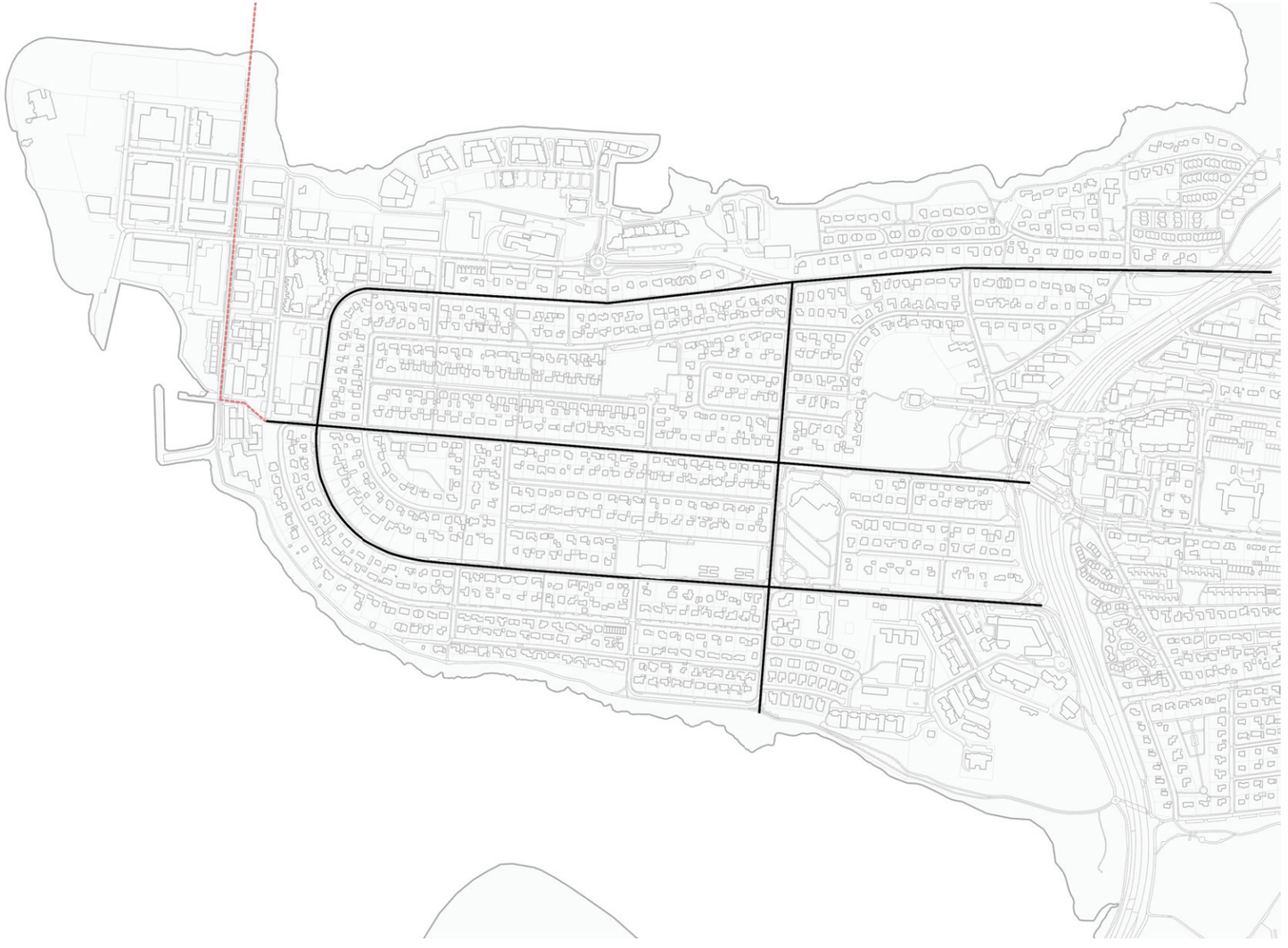
Landnám út í sjó og nýjar tengingar (1995–)

Við aldamót var Kársnes orðin heilsteypt gróin byggð með lágstemmt, vinalegt yfirbragð. Helstu áætlanir um uppbyggingu voru vestast á nesinu og sýnir Aðalskipulag Kópavogs 1988–2008 mikla uppbyggingu á landfyllingu fyrir iðnaðarsvæði ásamt landfyllingu fyrir Bryggjuhverfið (Kópavogsbær, 1990).

Frá aldamótum hafa ekki verið margar grundvallarbreytingar á áherslum skipulagsins en þær helstur eru á Kópavogstúni og þróunarsvæði sem gerir ráð fyrir aukinni uppbyggingu blandaðrar byggðar vestast og nyrst á Kársnesinu (Kópavogsbær, 2018). Aðalskipulag Kópavogs 2019–2040 var staðfest af skipulagsráði árið 2021.

Borgarlína og brú yfir Fossvog

Á Kársnesi eru umferðarleiðir sem setja sterkan svip á flæði inn í hverfið og umferð innan þess: Kársnesbraut, Borgarholtsbraut, Kópavogsbraut og Urðarbraut. Eðli Kársness kemur til með breytast verulega með borgarlínu sem er áætlað að þveri Kársnesið frá norðri að Borgarholtsbraut og þar áfram yfir Kópavogsgjá. Kópavogsbær og Reykjavíkurborg hafa ákveðið að vinna sameiginlegt deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog fyrir gangandi, hjólandi og umferð almenningsvagna. Brúin er áformuð frá flugbrautarenda Reykjavíkurflugvallar, vestan Nauthólsvíkur, yfir á norðausturhluta Kársnestáar. Brú yfir Fossvog mun styrkja tengsl Kársness við miðborg Reykjavíkur til muna.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umbreytingar

Frá því að Kársnesið varð að mestu fullbyggt hafa verið gerðar ýmsar breytingar á byggðinni og mörg dæmi um umbreytingar innan núverandi byggðar. Sumar eru til batnaðar og aðrar ekki. Frá aldamótum hefur nokkuð borið á niðurrifi eldri húsa til að rýma fyrir stærri og hærri nýbyggingum. Einnig er algengt að hús hafi verið stækkuð með hækkunum og viðbyggingum. Eru nokkur áhugaverð dæmi þar sem eldri mannvirkjum er fléttað saman við ný. Einnig er að finna athyglisverð dæmi þar sem innra skipulagi atvinnuhúsnæðis hefur verið breytt í takti við nýja notkun á nýjum tímum.

Niðurrif og uppbygging



Mynd 191: Sunnubraut 6

Viðhengi og viðbætur



Mynd 190: Skólagerði 54-56

Höfundur: Ókunnur
Byggingarár: 1943
Höfundur breytinga:
Þorleifur Eggertsson

Dæmi um fyrstu kynslóðar hús sem fær endurnýjun lífdaga með tuttugustu og fyrstu aldar viðbyggingu sem virðir upphaflegan mælikvarða hússins þannig að tvennir tímar mætast í einu og sama húsinu.

Ný viðbygging



Mynd 193: Kópavogsbraut 10

Atvinnuhúsnæði verður íbúðarhúsnæði



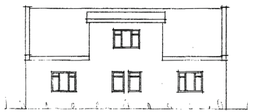
Mynd 192: Þinghólsbraut 19-21

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

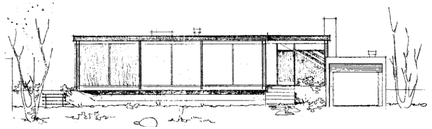
HÚSAGERÐIR

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

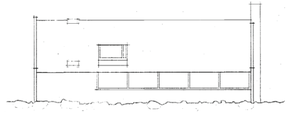
Íbúðarhúsnæði



1941-42: Helgubraut 8, höfundur ókunnur



1963: Sunnubraut 6, Guðmundur Kr. Kristinsson



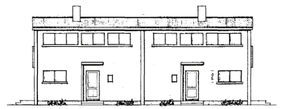
1978: Marbakkabraut 26, Manfreð Vilhjálmsson



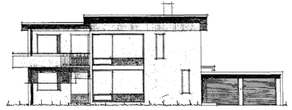
2016: Sæbólsbraut 34, Studio Strik



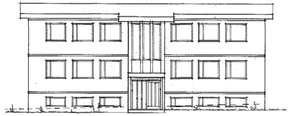
1956: Holtagerði 1, Einar Júlíusson



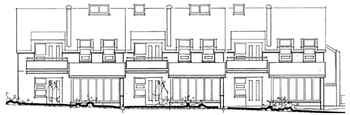
1964-69: Skólagerði 19-21, Húsnæðismálastofnun Ríkisins



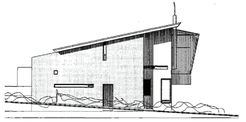
1965: Holtagerði 50, Kjartan Sveinsson



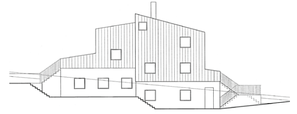
1978: Kópavogsbraut 85, Kjartan Sveinsson



1985: Sæbólsbraut 1-5, Gylfi Guðjónsson



1994: Huldubraut 28, Páll Hjaltason



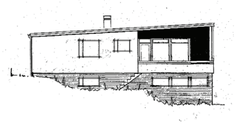
2020: Marbakkabraut 9, Tripólí Arkitektar



1950: Kópavogsbraut 69, höfundur ókunnur



1957: Hlégerði 27, Einar Júlíusson



1965: Meðalbraut 12, Húsnæðismálastofnun Ríkisins



1969: Ásbraut 15-17, Húsnæðismálastofnun Ríkisins

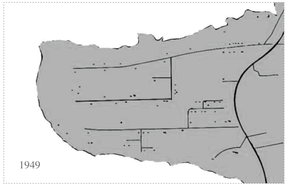


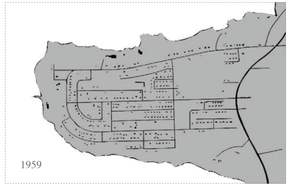
1985: Sæbólsbraut 26-30, Benjamín G. Magnússon

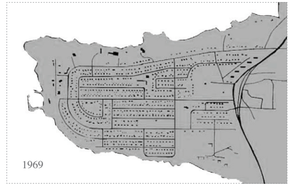


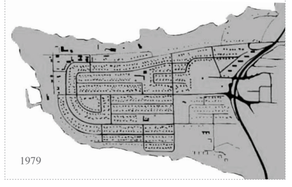
1936/2020: Sæbólsbraut 40, viðbygging Teiknistofan Strikið

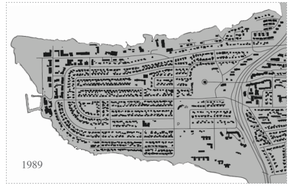


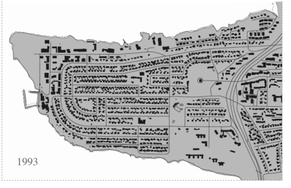


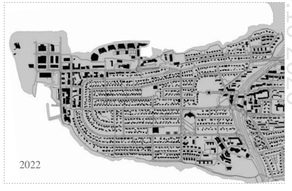






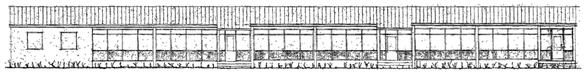






Skjal sótt af 0000000000 dags: 25.10.2026

Þjónustuhúsnæði



1964: Leikskólinn Kópasteinn, Bárður Daníelsson



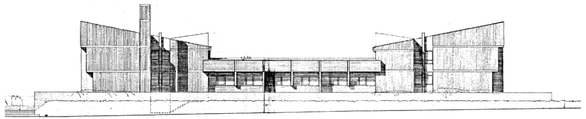
1962: Kópavogskirkja, Teiknistofa Húsameistara Ríkisins



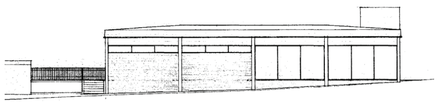
1950: Kársnesbraut 1, höfundur ókunnur



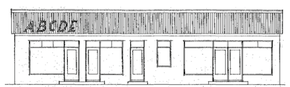
1955: Biðskýli Kópavogsbraut 115, höfundur ókunnur



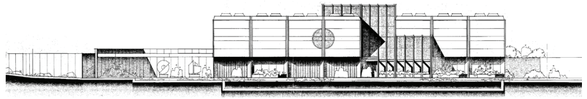
1971: Þinghólsskóli Kópavogsbraut 58, Teiknistofan Óðinstorgi



1978: Verslunarhús Hófgerði 30, Hannes Kr. Davíðsson



1961: Verslunarhús Borgarholtsbraut 71, Einar Júlíusson

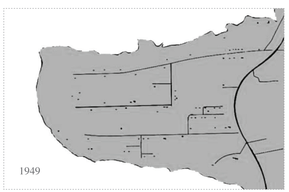


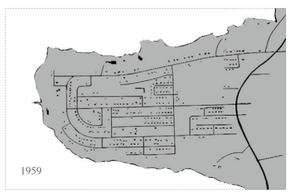
1989-94: Gerðarsafn, Benjamín G. Magnússon

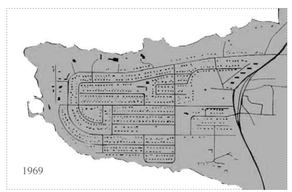


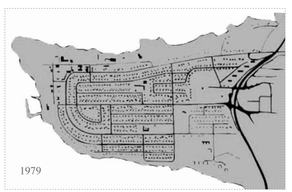
Ártal: Nýr Kársnesskóli, Batteríið Arkitektar

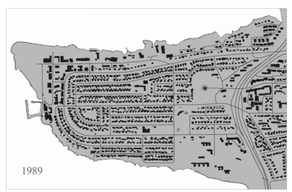


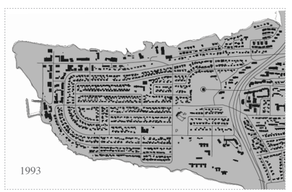


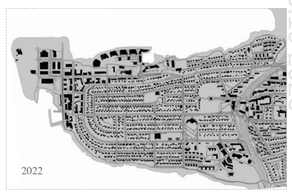






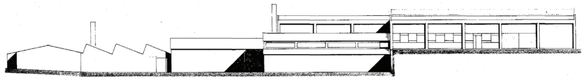






Skjal sótt af 0000000000 dags: 25.10.2026

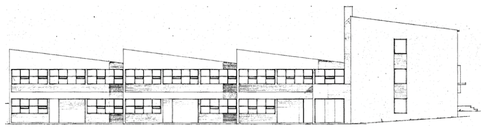
Iðnaðarhúsnæði



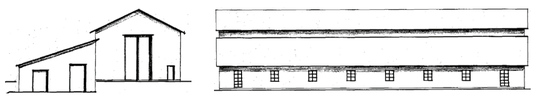
1950: Vesturvör 12 (Niðursuðuverksmiðjan ORA), upprunalegur höfundur ókunnur, viðb. 1971 Hörður Björnsson



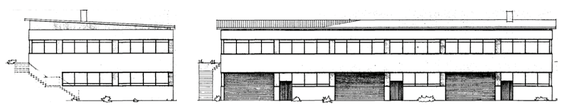
Kársnesbraut (Málning hf.)



1962: Kársnesbraut 106 (Efnagerðin Valur), Hörður Björnsson



1949: Vesturvör 2 (Vita- og hafnarmálastofnun)



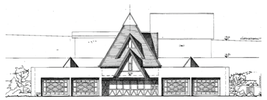
1964: Kársnesbraut 104, Baldur Friðriksson



1975: Hafnarbraut 2, Sig. R. Halldórsson



1989: Kársnesbraut 112, Þorvaldur Ásgeirsson



1986: Vesturvör 9, Vífill Magnússon



1989: Hafnarbraut 25, Sigurður Þorleifsson

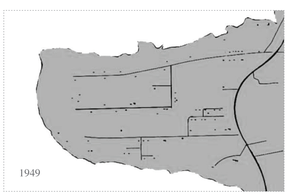


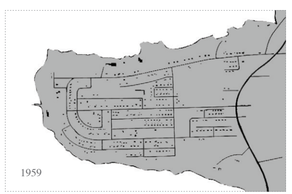
2001: Bakkabraut 8, Steingrímur Hauksson

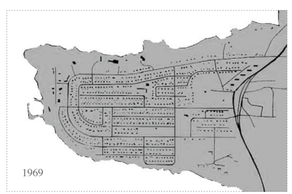


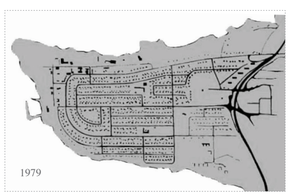
2003: Vesturvör 11 (Prenttækni), Teiknistofan Röðull

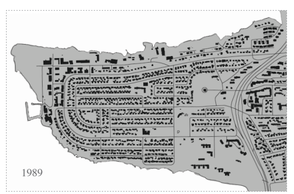


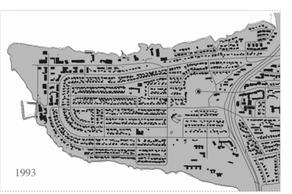


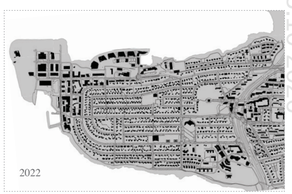












Skjal sótt af 0000000000 dags: 25.10.2026

VARÐVEISLUMAT

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Núverandi verndunarákvæði á Kársnesi

Hverfisvernd

Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð, Hverfisvernd).

Svæði á Kársnesi sem falla undir hverfisvernd:

Höfði. Tangi í Fossvogi vestan við Landsrétt.

Útivistarsvæði og áningarstaður á norðurströnd Kársness. Á svæðinu eru jafnframt minjar frá síðari heimsstyrjöld. Meðfram Kársnesströndinni og fram hjá tanganum liggur aðalstígur. Stærð 0,8 ha.

Túnið sunnan við Kópavogsbæinn

Kópavogsbærinn, Hressingarhælið og túnið sunnan og austan við bæinn að Hafnarfjarðarvegi að sjó er hverfisverndað (bæjarverndað). Bærinn Kópavogur var eitt fjögurra lögbýla í Kópavogi og minnst þeirra. Bærinn var byggður á árunum 1903 og 1904. Í fornleifaskrá Kópavogs er mikilvægi Kópavogsbæjar og Kópavogsþingstaðar svona lýst: „Staðurinn býr yfir afar miklum upplýsingum sem ná frá nútíma allt aftur á landnámsöld. Ekki er mikið til ritað um staðinn og þeim mun mikilvægari eru þær heimildir sem geymdar eru undir sverðinum.“ Stærð 8,66 ha. (Kópavogsbær, 2022).

Friðlýst svæði

Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar (gr. 6.3.d í skipulagsreglugerð, Friðlýst svæði).

Friðlýst svæði á Kársnesi:

Borgir á Kársnesi

FFriðlýstar sem náttúruvætti með auglýsingu í Stjórnartíðindum B, nr. 269/1981. Stærð náttúruvættisins er 2,8 ha. Eftirfarandi reglur gilda um hið friðlýsta svæði:

1. Varðveita skal jarðmyndanir og lífríki svæðisins eftir föngum. Hvers konar rask, er breytt getur útliti þess, er óheimilt nema til komi samþykki Umhverfisstofnunar.

2. Umferð gangandi fólks er heimil um svæðið. Þá er heimilt, að höfðu samráði við náttúruverndarnefnd og skipulagsnefnd, að leggja gangstíga um svæðið og koma fyrir öðrum búnaði, svo sem bekkjum, í þágu útivistar á svæðinu. Hreyfihömluðu fólki skal gert kleift að njóta útivistar á svæðinu.

3. Öllum er skylt að ganga vel um hið friðlýsta svæði. (Kópavogsbær, 2022).

Skerjafjörður

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

Markmiðið með friðlýsingu Skerjafjarðar er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, einkum og sér í lagi með tilliti til fugla. Jafnframt er það og fræðslugildi svæðisins sem felst í líffræðilegri fjölbreytni og samrýmist verndun búsvæða fugla. (Kópavogsbær, 2022).

Friðuð og friðlýst hús á Kársnesi

Hús sem ákveðið hefur verið að setja takmörkun á landnotkun um að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands (gr. 6.3.f í skipulagsreglugerð, Minjavernd).

Kópavogsbærinn

Elsta húsið var byggt á árunum 1902 til 1904. Friðað af mennta- og menningarmálaráðherra 12. október 2012, með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðunin nær til ytra byrðis húsasamstæðunnar. Nú friðlýst 80/2012.

Hressingarhælið

Byggt 1926. Friðað af mennta- og menningarmálaráðherra 22. október 2012, með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðunin nær til ytra og innra byrðis hússins. Nú friðlýst 80/2012.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sértæk rammaákvæði nr. 5 í aðalskipulagi Kópavogs

Sértæk rammaákvæði gilda á tveim afmörkuðum svæðum á Kársnesi þar skal „leggja áherslu á að hið heilsteypta yfirbragð raskist ekki við breytingar eða ytra viðhald húsa. Viðbyggingar og bílskúrar skulu ekki spilla yfirbragði húsanna eða götumyndinni.“

Svæði á Kársnesi sem falla undir sértæk rammaákvæði nr. 5:

a) Hlégerði 12, 14, 16, 18, 20, 22, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35

Götumyndin í Hlégerði er einkar heilsteypt og fögur. Húsin vestan megin sem eru byggð eftir sömu grunnteikningu liggja eftir bogadreginni götunni og mynda fallega heild. Húsin eru dæmigerð fyrir byggð í Kópavogi á 7. áratugnum og segja má að Hlégerði hafi verið fyrsta gatan á Kársnesi sem byggðist upp á fáum árum. Grunnflötur húsanna er frekar lítill, en húsin samt reisuleg steinhús með háu risi, kvistum og svölum, sum hver með íbúð í kjallara eða á jarðhæð. Fínleg píláragrindverk setja skemmtilegan svip á götuna. Norðan götunnar eru dæmi um pallahús sem urðu mjög vinsæl á þessum tíma og eru víða í Kópavogi.

b) Sunnubraut 10, 8 og 6

Umrædd hús á Sunnubraut eru byggð á 7. áratug 20. aldar og eru markverð fyrir einstaklega góða hönnun í anda fínlegra funkishúsa frá þessu tímabili. Sérstaklega ber að nefna létta útveggi suðurhliða með vel útfærðum og léttum þakkanti. Götumyndin er heilsteypt og húsin standa á einkar fallegum stað við sjávarsíðuna. (Kópavogsbær, 2022).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Forsendur varðveislumats

Varðveislumat Byggðakönnunar Kársness tekur fyrst og fremst til mats á yfirbragði byggðar. Greind eru helstu einkenni byggðarinnar og lagt mat á varðveislugildi heilda, svo sem náttúrutenginga, götumynda, byggðamynsturs og skipulagsheilda. Einnig er leitast við að draga fram einstök hús sem könnunin leiðir í ljós að hafi sérstakt menningarsögulegt gildi, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, eru áberandi kennileiti í byggðinni, hafa haldið upprunaleika sínum eða eru góð dæmi um höfundarverk. Jafnframt er bent á athyglisverðar byggingar sem hafa gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks, sögu, byggingarlistar eða umhverfislegra aðstæðna. Ekki er um að ræða tæmandi yfirlit.

Forsenda varðveislumatsins er vettvangskönnun, greining og grunnskráning húsa sem nær til byggingarárs, staðsetningar og höfundar ásamt ljósmyndum og teikningum.

Gerður er sá fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunarinnar að það er ekki unnið eins og um væri að ræða húsakönnun þar sem varðveislugildi hvers og eins húss er metið samkvæmt lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands og lögð fram fullbúin skrá yfir hús og mannvirki.

Nýjar upplýsingar og viðmið geta leitt til þess að endurtaka þurfi mat og breyta varðveislugildi. Þessi misserin er til að mynda lögð aukin áhersla á umhverfis- og varðveislugildi í ljósi kolefnisfótspors sem bundið er í byggingum, sem kemur til með að hafa áhrif á mat á varðveislugildi byggðar til framtíðar litið.

Verndunarflokkar

Blár flokkur: Friðlýst hús og mannvirki

Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“ Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár.

Fjólublár flokkur: Friðuð hús

Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Gildir nú um hús byggð 1921 eða fyrr samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.

Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga:

Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.

Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.

Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr byggingarlistalegu gildi húsa og húsaraða.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga:

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Hugað skal að því að varðveita lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar

Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.

Athyglisverð hús

Auk húsa og heilda í verndunarflokki er gerður listi yfir hús sem eru eftirtektarverð eða einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarsögu eða tíðaranda síns tíma og vert er að vekja athygli á. Þessi listi er ekki tæmandi. Ef ráðgerðar eru breytingar á þessum húsum sem hafa áhrif á ásýnd þeirra eða heildarsvip og geta rýrt upprunaleika þeirra er lagt til að metið verði hvort tilefni sé til hverfisverndar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Yfirlit yfir verndunarsvæði



Hverfisvernd

Friðlýst svæði

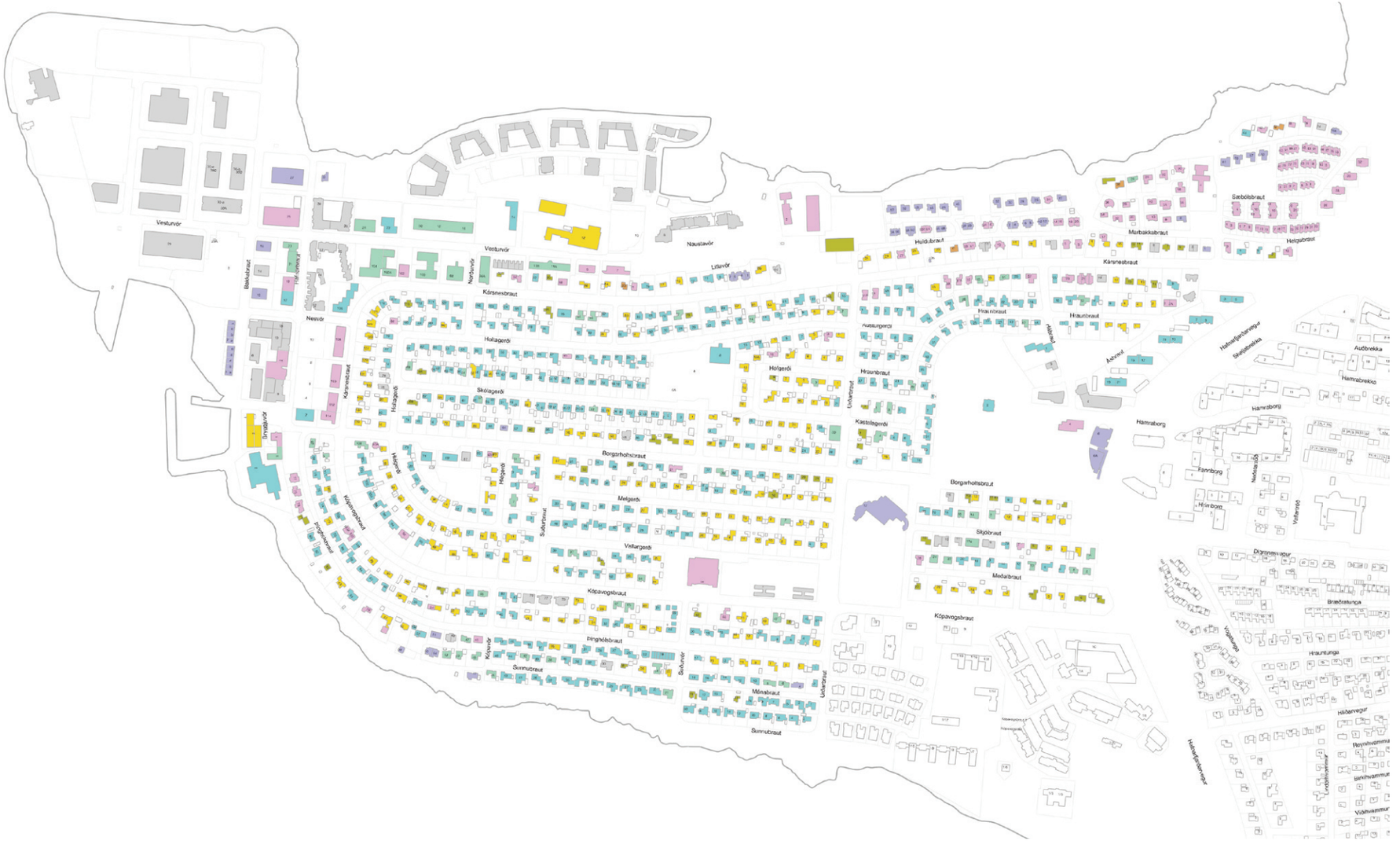
Friðuð og friðlýst hús

Rammákvæði nr. 5 í Aðalskipulagi Kópavogs

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

Aldur byggðar

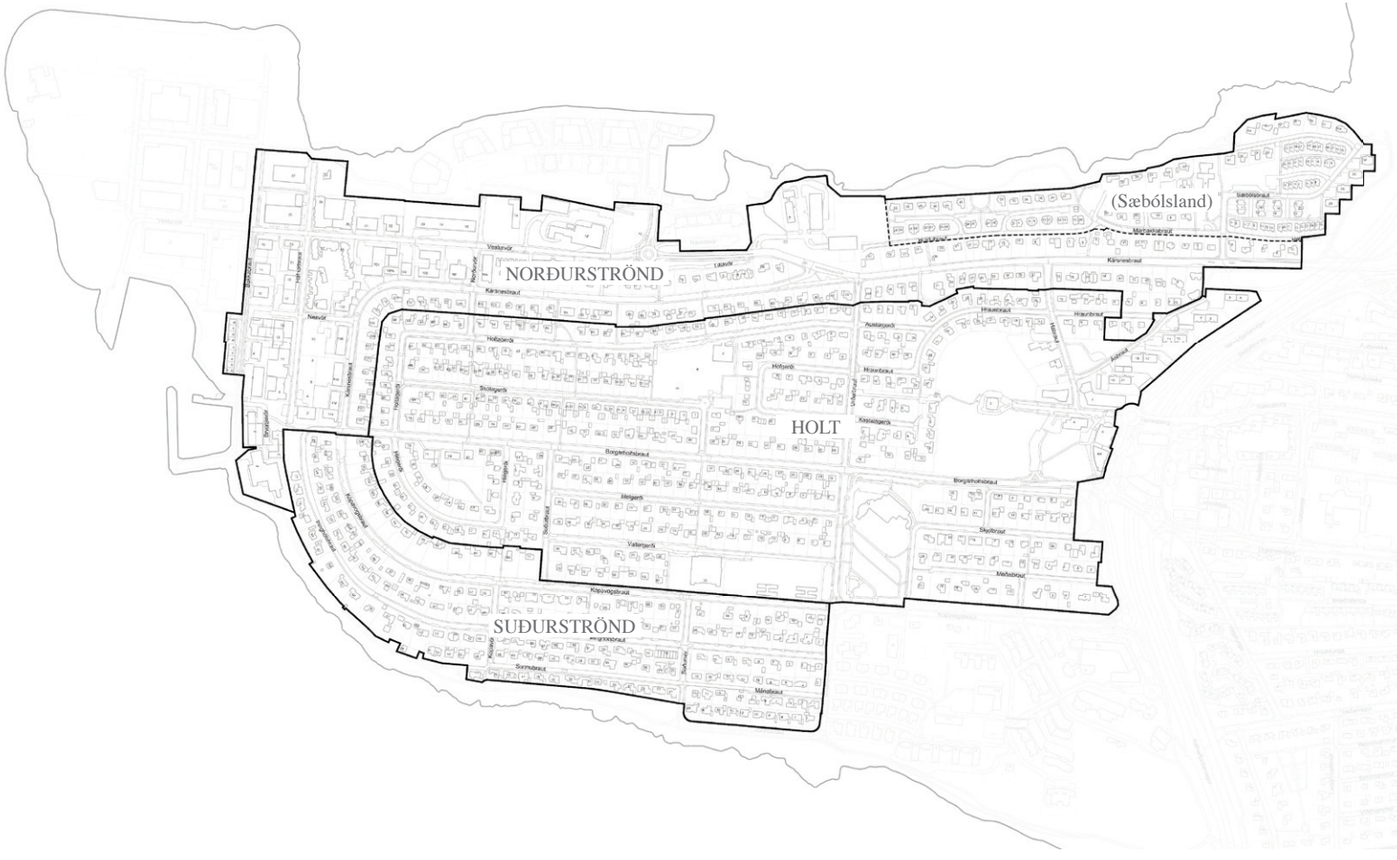
Uppbygging byggðar á Kársnesi er mest á sjötta og sjöunda áratug tuttugustu aldar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Greiningarsvæði: saga og einkenni

Umfjöllunarsvæði hefur verið skipt upp í ólíka hverfahluta eftir landslagseinkennum, byggðarmynstri og sögulegu samhengi.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Norðurströnd

Í umfjöllun um sögu og einkenni byggðar er norðanvert Kársnes kallað norðurströnd og svæðinu skipt í Kársnesbraut annars vegar og Sæbólsland hins vegar.

Kársnesbraut og nærliggjandi atvinnusvæði

Kársnesbraut spannar um 1,5 kílómetra frá Sæbólsbraut í austri að vesturenda götunnar og 250 metra spotta sem liggur í norður-suður að Borgarholtsbraut, þar sem gatan verður að Kópavogsbraut. Hún var ein fyrsta gatan sem var lögð í Kópavogi og byggðin meðfram henni spannar öll tímabil frá því að fyrstu íbúarnir settust að á Kársnesi á fjórða áratugnum fram til dagsins í dag. Í upphafi lá troðningur við norðurströndina í átt að fyrirhugaðri höfn við Kársnes en á fimmta áratugnum var lagt vegstæði heldur sunnar þar sem Kársnesbraut liggur nú. Á árunum 1964–1969 var vegstæðið hækkað töluvert og í kjölfarið var innkeyrslum margra húsa norðan Kársnesbrautar breytt og eru þær nú frá Huldubraut, Marbakkabraut og Helgubraut.

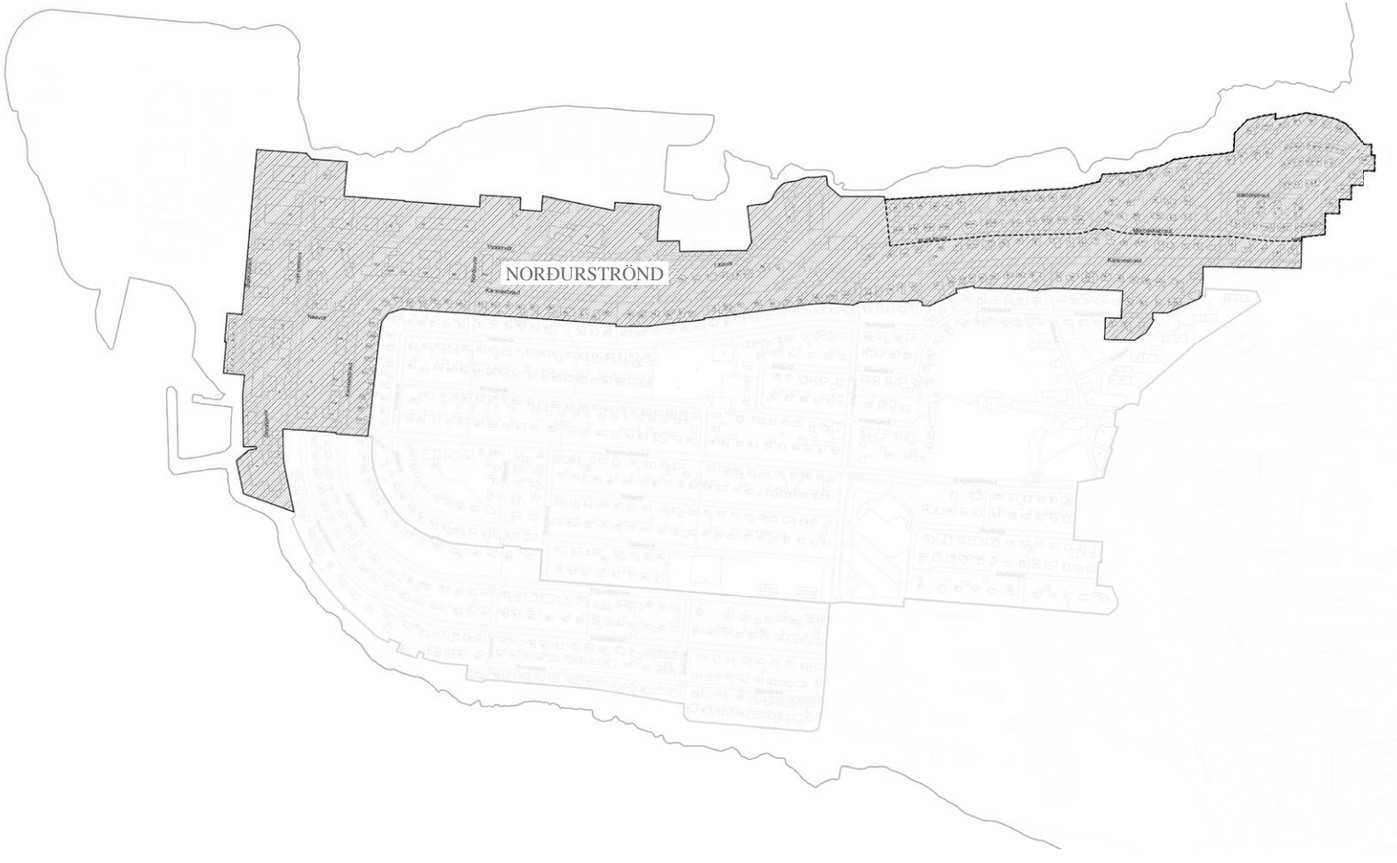
Sérstaða Kársnesbrautar liggur í fjölbreytni og sögulegri vídd þar sem húsin rísa á mismunandi tímum allt frá upphafi búsetu í Kársnesi. Götumyndin gefur þverskurð af ríkjandi húsagerðum og byggingarlist á hverjum tíma. Byggðin er lágreist, þar eru nokkur einlyft hús en flest íbúðarhúsin eru tví- og þrílyft ein-, tví- og þríbýlishús með bílskúrum sem ýmist eru frá síðari tíma eða innbyggðir. Á skipulagsuppdrætti frá 1949 var gert ráð fyrir búsetu- og útivistarsvæði meðfram allri norðurstrandlengjunni en aðstæður höguðu því þannig að atvinnurekstur festi sig í sessi meðfram Fossvogi og fremst á Kársnesi þar sem vinna við hafnargerð hófst árið 1952 og ýmis iðnfyrirtæki hösluðu sér völl. Lágreist íbúðabyggðin við götuna fléttast því saman við stærra iðnaðar- og þjónustuhúsnæði sem rís norðan og vestan Kársnesbrautar, sem er hluti af byggðamynstrinu og gefur því sögulega vídd og fjölbreytni. Nokkur dæmi eru um athyglisverð hús.

Atvinnuhúsnæðið myndar snertiflöt milli núverandi íbúðarhúsnæðis og blandaðrar byggðar sem fyrirhuguð er norðan og vestan Kársnesbrautar. Mikil lofthæð, gluggasetning, stærð rýma og skali húsnæðis einkennir atvinnuhúsnæðið, getur falið í sér eftirsóknarverða eiginleika m.t.t. atvinnu- og þjónustustarfsemi í blandaðri byggð. Og gegnt lykilhlutverki í því að flétta saman byggð frá ólíkum tíma, í ólíkum mælikvarða og með ólíkt hlutverk.

Sæbólsland

Sæból var fyrsta nýbýlajörðin á Kársnesi sem leigð var út til erfðafestu á síðari hluta fjórða áratugar. Þar eru nú bústaðir frumbyggja á Kársnesi, Sæból og Marbakki, sem reis á ræktarlandi vestan Sæbólsbæjarins, herbúðamannvirki Camp Bournemouth frá seinni heimsstyrjöld og nokkur hús frá fimmta áratug, sem standa við Helgubraut. Á níunda áratug var nýtt land brotið undir nýja steinsteypta byggð í Sæbólslandi og svæðið skipulagt í tveimur áföngum. Fimm hæða fjölbýli risu á austurjaðri svæðisins, lágreist parhús við Sæbólsbraut og norðan Helgubrautar, einbýli og parhús við Huldubraut og einbýli meðfram ströndinni við Sæbólsbraut og Marbakkabraut.

Einkennandi fyrir lágreista og þétta raðhúsabyggð við Sæbólsbraut eru brött risþök með þakgluggum og kvistum. Gylfi H. Guðjónsson, Jóhann Einarsson, Guðrún Jónsdóttir og Kjartan Sveinsson eru meðal arkitekta raðhúsanna. Þrjú af fjórum fjölbýlishúsum við Sæbólsbraut rísa eftir teikningum Benjamíns H. Magnússonar. Há mænisþök einkenna mörg einbýlishús við ströndina á Marbakkabraut og Sæbólsbraut sem rísa meðal annars eftir teikningum arkitektanna Dagnýjar Helgadóttur, Manfreðs Vilhjálmssonar og Ulriks Arthurssonar. Við Huldubraut eru einföld og lágstemmd parhús og einbýli, sem líkt og byggðin í heild, draga dám af póstmóderníska stíl áttunda og níunda áratugar með einkennandi gluggasetningar, útskot og glerskála sem mynda áberandi geómetrísk form. Litanotkun undirstrikar efniskennd og formgjöf sem virðist í sumum tilfellum grafísk og öðrum tilfellum skúlptúrísk.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Holt

Í umfjöllun um sögu og einkenni byggðar er byggðin á Kársnesholtinu kölluð holt. Á holtinu er lágstemmd og gróin og byggist að mestu upp milli 1950–1970. Mörg hús í hverfishlutanum eru góðir fulltrúar byggingarlistar og sögu síns tíma og inni á milli eru skýrar heildir sem endurspegla ríkjandi húsagerðir og byggingarlist sem mótar staðarandann á hverjum tíma.

Í fyrsta lagi eru elstu húsin í Kársnesi sem eru dreifð en mynda eina heild og standa meðal annars við Borgarholtsbraut, Urðarbraut, austurhluta Melgerðis og Vallargerðis, Þinghólsbraut og Kópavogsbraut, en við hana eru hús frá ýmsum tímum sem rísa á stórum lóðum og skapa ákveðna þorpsheild.

Í öðru lagi er byggð sem rís á sjötta áratugnum þegar steinsteypuklassíkur fer að gæta í meira mæli. Dæmi um mjög heildstæðar götumyndir eru Hlégerði og Hófgerði. Við Skjólbraut og Kópavogsbraut austan Rútstúns eru einnig heildir húsa sem rísa á þessu tímabili með verðuga fulltrúa steinsteypuklassíkur.

Í þriðja lagi er byggð sem rís milli 1960 og 1970 þegar einhalla og flöt þök ruddu sér til rúms. Langflest húsin frá þessu tímabili eru steinsteypt og parhúsa og tvíbýla gætir í meira mæli eins og við Skólagerði og Holtagerði, vesturhluta Melgerðis og Vallargerðis. Þá er byrjað að byggja á meira krefjandi svæðum í landhalla og sjávarurð sem setur svip sinn á Hraunbraut og Kastalagerði.



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

Suðurströnd

Í umfjöllun um sögu og einkenni byggðar er byggðin á sunnanverðu Kársnesi kölluð suðurströnd. Á fyrstu áratugum byggðar í Kársnesi risu hús við Þinghólsbraut og Kópavogsbraut og dæmi þar um hús frá fimmta áratugnum. Stærstur hluti svæðisins reis hins vegar eftir skipulagi frá sjöunda áratugnum þegar byggðin þéttist og Sunnubraut bættist við gatnakerfið í Kársnesi. Uppdráttur teiknistofu Skipulagsins nær til svæðisins suður af Þinghólsbraut og vestur af Urðarbraut að Kópavör þar sem ræktunarreitir náðu upphaflega að ströndinni frá norðri til suðurs og mynduðu langar mjóar ræmur sem skipt var upp í átta lóðir að meðaltali.

Byggðin er skipulögð heildrænt á þann hátt að hún hækkar með landinu, einlyft hús næst ströndinni, hús sem eru ein og hálf hæð norðan Sunnubrautarinnar og tveggja hæða hús sunnan Þinghólsbrautar. Einbýlishúsin sem rísa í anda skipulagsins á skömmum tíma mynda sterka heild móderníska einbýlishúsabyggðar frá sjöunda áratug og eru um leið góð dæmi um höfundarverk arkitekta eins og Högnu Sigurðardóttur, Hannesar Kr. Davíðssonar, Guðmundar Kr. Kristinssonar, Gunnars Hanssonar, Manfreðs Vilhjálmssonar og Skarphéðins Jóhannssonar. Ólíkt hógværum híbýlum sem risu á Kársnesi í upphafi byggðar á nesinu voru mörg húsanna við suðurströndina reist fyrir efnafjölskyldur. Við Þinghólsbraut vestan Kópavarar eru dæmi um góða fulltrúa byggingarlistar, þar á meðal hús Albínu Thordarson við Þinghólsbraut á fallegum stað við sjávarsíðuna. Ólíkt Sunnubraut er ekki akvegur sjávarmegin við stórar lóðir á Þinghólsbraut. Norðan Þinghólsbrautar eru langar heimreiðar að einbýlishúsum sem standa norðarlega og á hæsta punkti á stórum grónum lóðum.



Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026