

Miðbær Kópavogs

Forsendugreining

4. október 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Miðbær Kópavogs - Forsendugreining

www.alta.is

A1561-013-U01

Efnisyfirlit

1 Inngangur 1
1.1 Aðdragandi 1
1.2 Uppbygging skýrslunnar 1

2 Um miðbæi og gæði byggðar 2
2.1 Hvað er miðbær? 2
2.2 Hvað er góð byggð? 3
2.3 Hlutverk skipulags 6

3 Helstu ályktanir 8
3.1 Kjarni miðbæjarins 10
3.2 Starfsemi milli Hamraborgar og Nýbýlavegar 12
3.3 Samspil þjónustu í miðbæ og við Nýbýlaveg 13
3.4 Miðbænum snúið í suður 14
3.5 Gæði í almenningsrýmum 15
3.6 Rammaskipulag 15

4 Stakir reitir 16
4.1 Nýbýlavegur, Dalbrekka og Auðbrekka vestur (A) 18
4.2 Nýbýlavegur og Dalbrekka austur (B) 20
4.3 Auðbrekka suður (C) 21
4.4 Hamraborg norður (D) 22
4.5 Hamraborg (E) 23
4.6 Fannborg (F) 24
4.7 Suðurjaðar miðbæjarins (G) 26
4.8 Kópavogsskóli (H) 28
4.9 Traðarreitur eystri og Hávegur (I) 29
4.10 Menningartorfan og Hálsatorg (J) 30
4.11 Sunnanvert Borgarholt að Sundlaug (K) 32

5 Viðauki: Landfræðileg greining 34
A Hvernig dreifast íbúar höfuðborgarsvæðisins? 36
B Hvert er hlutverk kjarna á höfuðborgarsvæðinu? 37
C Hver er stefnan í aðalskipulagi? 38
D Hvaða hlutar eru deiliskipulagðir? 39
E Hvenær reis byggðin? 40
F Hvert er nýtingarhlutfallið? 41
G Hvar býr fólkið? 42
H Hve margir búa í nágrenninu? 43
I Hvaða áhrif hefur landslagið? 44
J Hvar er gróðurinn? 45
K Hvar skín sólin? 46
L Hvaðan blæs vindurinn? 47

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

M Hvaða áhrif hefur umferðin? 48
N Hvaða leiðir velur útivistarfólk? 49
O Hver er ásýnd miðbæjarins? 50
P Hvert er samspil Borgarlínu og byggðar? 51



Skjal sótt af 0000000000 þann 23.10.2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

1 Inngangur

1.1 Aðdragandi

Miðbær Kópavogs og aðlæg svæði hafa tekið miklum breytingum undanfarna áratugi. Í Hamraborg, Auðbrekku og við Nýbýlaveg hefur byggst upp fjölbreytt verslun og þjónusta og við Borgarholtið og á Menningartorfunni er öflug menningarstarfsemi og þar hefur þróast líflegt útisvæði fyrir íbúa á öllum aldri. Svæðið hefur orðið að kröftugum kjarna á höfuðborgarsvæðinu í þéttu samspili íbúðarbyggðar, þjónustu og verslana. Umferðarmannvirki setja sterkan svip á svæðið en líka stokkalausn sem var framsækin og óvenjuleg á sínum tíma og lykill að tengingu milli Borgaholts og Hamraborgar. Metnaðarfull byggingarlist setur svip á umhverfið ofan á stokknum og Hamraborg þjónar veigamiklu hlutverki sem samgöngumiðstöð fyrir almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu.

Eins og verða vill í þróun borgarbyggðar hafa hlutar svæðisins umbreyst á ólíkum tíma og á ólíkum forsendum og lítið um innlend fordæmi um svo þétta og fjölbreytta byggð í samspili við veigamiklar umferðaræðar. Af þessu leiðir að Kópavogsbær stendur frammi fyrir áhugaverðum en um leið ögrandi úrlausnarefnum þegar kemur að framtíðarþróun miðbæjarins. Heildarsýn fyrir þróun svæðisins í stórum jafnt sem smærri þáttum er mikilvæg til að tryggja hagsmuni samfélagsins, þótt það komi í hlut einkaaðila að byggja upp staka reiti.

Kópavogsbær hefur sett fram metnaðarfull markmið fyrir þróun miðbæjarsvæðisins og á fundi bæjarstjórnar þann 25. maí 2021 var ákveðið að hefja næsta áfanga skipulagsvinnu á miðbæjarsvæðinu að Borgarholti til vesturs. Samið var við ráðgjafafyrirtækið Alta um fyrsta skref í þá átt, sem felur í sér greiningu á stöðu svæðisins í víðu samhengi. Yfirsýninni sem greiningin gefur er ætlað að styðja við ákvarðanatöku á næstu árum og markvissa skilgreiningu á viðfangsefnum í skipulagi og hönnun svæðisins, ásamt því að gefa ábendingar um úrlausnarefni.

Með þessari greiningu er leitast við að draga upp mynd af helstu forsendum sem mikilvægt er að horfa til við skipulag og hönnun svæða og reita í miðbænum og ályktun um heildarsamhengi og samverkan þeirra.

1.2 Uppbygging skýrslunnar

Í þessari skýrslu er fyrst farið almennum orðum um miðbæi, gæði byggðar og hlutverk skipulags. Síðan eru dregnar fram meginniðurstöður og þar á eftir sett stækkunargler á tilgreinda reiti. Í viðauka er síðan safn athugana, m.a. á samhengi við byggð á höfuðborgarsvæðinu, ýmsum atriðum sem varða húsakost og búsetu, sólargangi, vindafari, gróðri, ferðaleiðum og ýmsu fleira sem skiptir máli þegar skipulagslegar forsendur eru skoðaðar.

2 Um miðbæi og gæði byggðar

2.1 Hvað er miðbær?

Í flestum þéttbýlisstöðum er bæjarhluti sem íbúar þekkja sem miðbæ. Það er oftast elsti hluti bæjarins, rót byggðarinnar sem aðrir bæjarhlutar hafa vaxið út frá. Oft má rekja tilurð þéttbýlisins til sérstakra kringumstæðna, t.d. þar sem mikilvægar þjóðleiðir skárust, vað var yfir á eða hernaðarlega mikilvæg bækistöð.

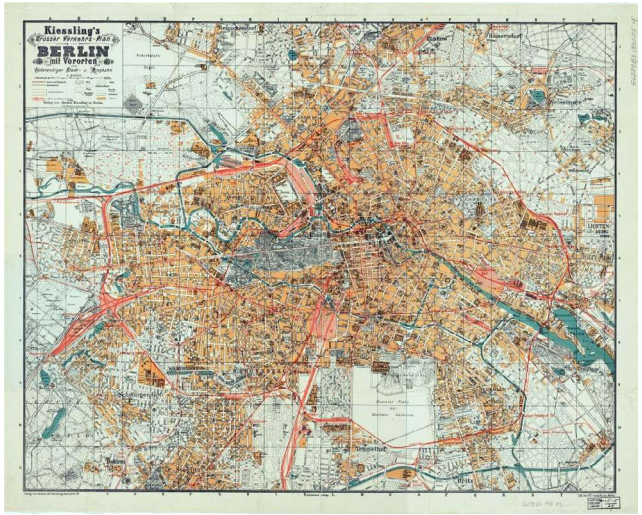
Í miðbæjum er líka oft að finna helstu stofnanir samfélagsins, sem voru áður áfangastaðir daglegra erinda bæjarbúa. Byggingar þessara stofnana endurspegla gjarnan metnað samfélagsins, með veglegu ráðhúsi og dómkirkju við miðbæjartorg. Vegna þess að þarna er oftast elsti hluti bæjarins hafa þessi mannvirki gegnt þessu hlutverki fyrir allar núlifandi og gengnar kynslóðir. Þau eru því sameign bæjarbúa í víðum skilningi.

Götur og torg miðbæja hafa líka alltaf gegnt mikilvægu samfélagslegu hlutverki. Þar hittist fólk og kemur saman á tyllidögum í hátíðarskapi eða til að rökræða málefni samfélagsins og láta í ljós skoðun sína. Þetta samspil leiðir til þess að miðbærinn verður hluti af sjálfsmynd samfélagsins.

Af ofangreindum og ýmsum fleiri ástæðum er áhugavert að búa og starfa í miðbæ. Það veldur því að ásókn í landrými þar er mikil og þess vegna reynt að nýta það sem best og byggja þétt og hátt. Það veldur síðan því að fjölbreytni í miðbænum verður enn meiri og áhuginn vex enn frekar. Þessi sjálfsstyrkjandi áhrif þynnast síðan út eftir því sem miðbærinn stækkar og fjarlægðin frá hinum gamla kjarna vex.

Miðbær Kópavogs

Miðbær Kópavogs, eins og hann er núna, passar að mörgu leyti vel við þessa stuttu og einfölduðu lýsingu á miðbæjum. Byggðasaga Kópavogs nær reyndar ekki langt aftur og segja má að miðbærinn sé sköpunarverk samtímans en þar skerast vissulega fjölfarnar leiðir, bæði götur og leiðir almenningssamgangna. Þar er fjölbreytta þjónustu og menningarstarfsemi að finna og stutt í skóla. Líf án bíls er raunhæfur valkostur fyrir íbúa miðbæjarins og stutt í góð útivistarsvæði í dölunum norðan og sunnan við hálsinn.



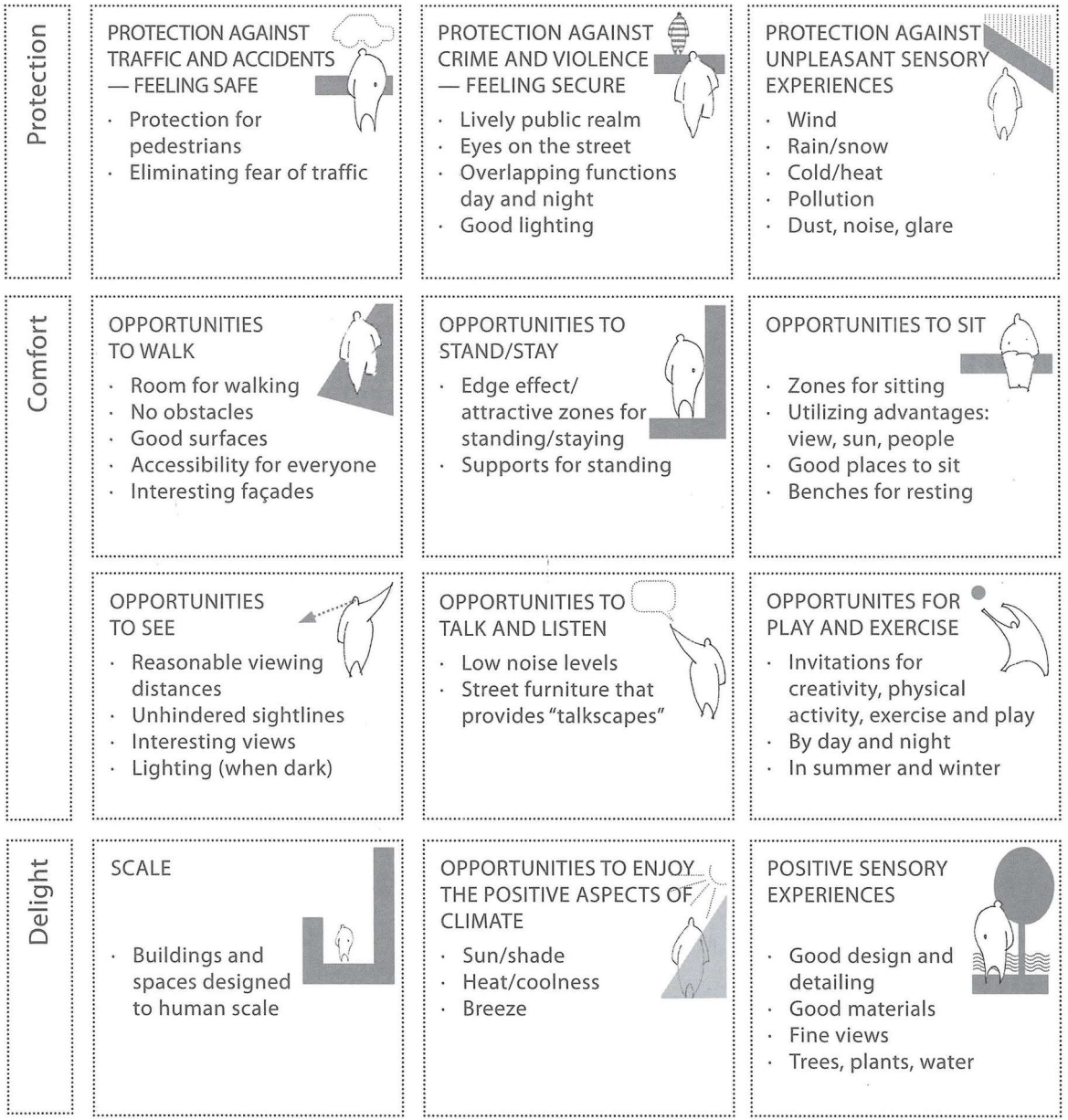
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.2 Hvað er góð byggð?

Á undanförnum áratugum hefur safnast upp mikil þekking á því hvar mannfólkinu líður best, þ.e. í hvers konar borgarumhverfi. Við þekkjum sjálf ýmsa staði hérlendis og erlendis sem draga okkur frekar til sín en aðrir en það getur verið erfitt að átta sig á því hvers vegna.

Einna þekktastur fræðimanna á þessu sviði er daninn Jan Gehl, sem er m.a. þekktur fyrir að hafa umbreytt umferðargötum í Kaupmannahöfn yfir í það sem við þekkjum núna sem Strikið. Hann hefur gefið út nokkrar bækur sem eru borgarhönnuðum drjúg leiðsögn um það hvernig best er að koma húsunum fyrir, þannig að á milli þeirra sé gott að vera. Fjölmargir aðrir hafa fjallað um sama efni og margs konar fróðleikur er tiltækur en hér nýtum við okkur það að Jan Gehl hefur dregið athuganir sínar saman í 12 gæðaviðmið. Við nefnum þessi gæðaviðmið hér á eftir og nýtum þau síðan þegar við förum að skoða umhverfið í miðbæ Kópavogs nánar og velta vöngum um það hverju mætti breyta.

Þessi atriði mynda góðan og gagnlegan gátlista um gæði rýmisins milli húsanna og það er eftirsóknarvert markmið að sem flest atriði séu í lagi á hverjum stað. Atriðin minna á þarfir fólksins og það á að vera í fyrirrúmi. En fleira þarf til.



Úr bók Gehl, Gemzøe, Kirknæs & Søndergaard, New City Life, 2009

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vernd

Vernd fyrir umferð og slysum. Gangandi vegfarendur séu varðir og óttist ekki umferðina.

Vernd fyrir glæpum og ofbeldi; öryggistilfinning. Þessi vernd er fyrir hendi þar sem margir fara um, rýmið er í augsýn margra, fjölbreytt not að degi og nóttu og góð lýsing.

Vernd fyrir óþægindum. Hér er átt við skjól fyrir vindi, regni og snjó, kulda, mengun, ryki, hávaða og glýju.

Þægindi

Gott göngufæri. Það er þar sem gönguleiðir eru breiðar og greiðar, án hindrana, með heppilegu yfirborði, aðgengi fyrir alla og áhugaverðar húshliðar.

Góð dvöl. Staðir þar sem gott er að staldra við og halla sér upp að vegg.

Góð sæti. Rýmið bjóði tækifæri til að setjast og njóta útsýnis, sólar eða samneytis við annað fólk. Hvíldarbekkir.

Gott útsýni. Hér er átt við langar sjónlínur, óhindraða sýn til kennileita og lýsingu þegar skuggsýnt er.

Góð hljóðvist. Þetta þýðir að hávaði sé lítill og næði til samtals.

Gott rými til leikja og æfinga. Ákjósanlegt er að hægt sé að bregða á leik eða gera líkamanum gott með æfingum, á öllum tímum dags og allt árið.

Ánægja

Skali. Hér er átt við það að byggingar og yfirborðsfletir séu í hóflegri stærð.

Njóta góðviðris. Hér á landi snýst það um að mynda skjöl og nýta sólina sem best en í útlöndum er skuggi og gjóla stundum kærkomin.

Upplifun. Okkur líður betur þar sem vandvirkni og natni einkennir hönnun, efnisval, smíði og viðhald, ásýndin er góð og tré, plöntur og vatn setja svip á umhverfið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fjölbreyttar íbúðir

Inni í húsunum þurfa að vera fjölbreyttar íbúðir sem henta fólki á mismunandi aldri og í ólíkum fjölskyldum. Gott er að geta flutt sig um set þegar fjölskyldan stækkar eða minnkar án þess að fara langt og þurfa að rjúfa tengsl við nánasta umhverfi og nágranna. Það kallar á fjölbreytni í íbúðargerðum. Í húsunum þarf líka að vera fjölbreytt þjónusta og afþreying sem auðvelt er fyrir íbúana að nálgast, helst innan göngufæris í áhugaverðu umhverfi. Þar þarf áherslan að vera á daglegar þarfir og eðlilegt að þjónusta sem við þurfum mjög sjaldan á að halda sé fjær í burtu.

Önnur not

Ýmis önnur not af húsunum skipta líka máli og mikilvægt að finna góða blöndu. Skrifstofur fyrirtækja og stofnana geta verið vinnustaður íbúa í grenndinni en þangað kemur líka fólk til starfa úr öðrum bæjarhlutum og gefur miðbænum líf yfir daginn. Í því sambandi skipta almenningssamgöngur máli en líka samnýting bílastæða því starfsmaður getur nýtt stæði íbúa sem fer annað til vinnu yfir daginn. Starfsfólkið nýtir líka verslanir og þjónustu í miðbænum og styrkir þannig rekstragrundvöllinn.

Tengingar

Tengingar við nærsvæði og aðra bæjarhluta skipta líka miklu máli. Það þarf að vera auðvelt að komast í nálæg útivistar- og leiksvæði auk félagsstarfs, íþrótta og til vina og kunningja. Leiðir að og frá miðbænum þurfa að vera greiðar fyrir alla fararmáta og auðskiljanlegar, þannig að auðvelt sé að rata.

Til viðbótar koma svo gestir, sem vilja njóta miðbæjarins með okkur og jafnvel dvelja þar á hóteli. Þeir skipta líka máli fyrir starfsemi fyrirtækja í verslun og þjónustu.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

2.3 Hlutverk skipulags

Eins og fram hefur komið hér á undan þurfa margir þræðir að fléttast saman til þess þess að úr verði góður miðbær. Skipulagsáætlanir leika lykilhlutverk í því að svo megi verða. En hvað er skipulag? Lög og reglur um skipulagsmál fela það í sér að ekki má byggja hús eða ráðast í aðrar framkvæmdir án þess að það sé í samræmi við skipulag. Ástæðan er sú að skipulagið felur í sér nokkurs konar samfélagssáttmála um að fyrirkomulag byggðar og önnur landnotkun skuli vera eins og skipulagið tilgreinir. Þess vegna verður að hafna mannvirkjagerð umfram það sem skipulag gerir ráð fyrir, því þá er farið út fyrir það sem samkomulag var um.

Samfélagssáttmáli

Til þess að hægt sé að líta á skipulag sem samfélagssáttmála þarf samfélagið að koma að mótun þess. Þess vegna eru margvísleg ákvæði um samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila í skipulagslögum. Eðlilega hafa íbúar og hagsmunaaðilar ólíkar þarfir og sjónarmið en það er á ábyrgð sveitarstjórnar og skipulagsnefndar að hlusta eftir þeim og reyna að miðla málum eftir því sem hægt er. Á endanum þarf síðan að taka af skarið en mikilvægt að þeir sem þurfa að sætta sig við skarðan hlut finni að það sé vegna ígrundaðrar málamiðlunar, með heildarhagsmuni að leiðarljósi.

Sum mannvirkjagerð er þess eðlis að hún hefur verulegar afleiðingar fyrir þá sem þegar eru búsettir eða starfandi á umræddu svæði. Þá er sérstaklega mikilvægt að hafa samráð við þessa aðila snemma á mótunarstigi skipulagsins til þess að þarfir þeirra og sjónarmið komi sem fyrst í ljós og hægt sé að finna leiðir til málamiðlunar. En þetta getur verið snúið, því oft togast á hagsmunir einstaklinga sem þurfa að sætta sig við t.d. skert útsýni eða aukinn skugga meðan heildarhagsmunir felast í þéttari byggð með aukinni þjónustu, bættum rekstarforsendum almenningssamgangna, betri nýtingu innviða o.s.frv. Þetta á sérstaklega við þegar verið er að þétta byggð og reisa ný og hærri hús við hlið annarra eldri.

Verðmæt uppbygging

Skipulag getur skilgreint veruleg verðmæti fyrir lóðarhafa sem fær heimild til uppbyggingar, t.d. margra íbúða. Því eftirsóttari sem íbúðirnar eru, þeim mun dýrari verða þær og verðmæti byggingarréttarins þar með meira. Það er hins vegar margt sem hefur áhrif á verðmæti íbúða, þar með talið hversu lifandi og áhugavert umhverfi þeirra er og ímynd svæðisins sem þær tilheyra. Líklegt er að vel takist til þegar bæjaryfirvöld og þróunaraðilar vinna sameiginlega með íbúum og öðrum hagsmunaaðilum að því að skapa áhugaverða framtíðarsýn, sem sátt er um og felur í sér hæfilega skiptingu ábata fyrir samfélagið í heild og til þróunaraðila sem sýna frumkvæði og taka áhættu. Ábati samfélagins getur verið óbeinn og snúist um miðbæ sem er lifandi og aðlaðandi, þar sem öllum þáttum er haganlega fléttað saman.

Ólík skipulagsstig

Skipulag er unnið á mismunandi stigum. Um höfuðborgarsvæðið allt gildir svæðisskipulag, þar sem horft er á samspil landnotkunar og innviða yfir öll sveitarfélögin sem þar eru. Hvert sveitarfélag hefur síðan sitt aðalskipulag þar sem fram kemur stefna um landnotkun, byggð og innviði fyrir allt sveitarfélagið. Síðan er gert deiliskipulag fyrir hvern uppbyggingarreit. Meginlínur um þéttleika og yfirbragð byggðar eru lagðar í aðalskipulagi en í deiliskipulagi er kveðið á um afstöðu bygginga og hæð og umfang hverrar þeirra fyrir sig.

Þar sem hvert deiliskipulag tekur yfirleitt bara til fárra húsa í einu en aðalskipulag leggur línur um allt sveitarfélagið sem heild, getur verið þörf fyrir sjónarhorn þar á milli. Það væri þá til þess að leggja línur um heildarsamhengi í hverfi eða bæjarhluta og sjá til þess að samræmi og heildarhugsun sé milli deiliskipulagsreita. Þessu má koma í kring með því sem kallað er rammahluti aðalskipulags eða með hverfisskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3 Helstu ályktanir

Í þessum kafla eru settar fram meginniðurstöður greiningarinnar en næsti kafli og viðauki veita dýpri innsýn og nánari upplýsingar um það hvernig niðurstöðurnar eru fengnar. Hver undirkafli felur í sér ábendingar um viðfangsefni í skipulagi og þróun.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.1 Kjarni miðbæjarins

Uppi á hálsinum hafa menningarstofnanir fest sig í sessi, þar sem metnaðarfull byggingarlist brúar bilið frá Borgarholti yfir á Hálsatorg og að Fannborg. Þarna er nú þegar öflug skiptistöð fyrir strætisvagna og mun kjarnastöð Borgarlínu leika þýðingarmikið hlutverk í þróun þessa svæðis til lengri tíma litið. Í upphafi er gert ráð fyrir að endastöð Borgarlínuleiðar frá Fossvogi og eftir Kársnesi verði í Hamraborg en þaðan haldi vagnarnir áfram sem hluti af almenna strætisvagnakerfinu. Síðar er gert ráð fyrir að þar verði hægt að skipta milli Borgarlínuleiða. Mikilvægt er að í miðbænum dafni nærþjónusta fyrir íbúa en einnig fyrir þá sem staldra við á leið með Borgarlínu eða eiga erindi í menningarstofnanir á svæðinu. Mikilvægt er að í framtíðarskipulagi sé fléttað haganlega saman kjarnastöð, vistlegum almenningsrýmum, verslunum og annarri þjónustu og tengingum við nærsvæði, sem til samans gera miðbæinn lifandi.



Þjónusta

Í Hamraborg er fjölbreytt verslun og þjónusta á jarðhæðum sunnan megin götunnar. Fyrir framan verslanir er breið gangstétt með blómakerjum og trjám en vegna hárra íbúðarblokka við Hamraborg er rýmið yfirleitt í skugga. Norðan megin götunnar, á sólríkum og skjólsælum hluta götunnar, eru nær eingöngu bílastæði. Gangsétt norðan megin götunnar er mjó og innkeyrslur inn á bílastæði rjúfa gangstéttina á nokkrum stöðum. Töluverð nærþjónusta er nú þegar við Hamraborg í verslunum á jarðhæð en þótt verslanirnar myndi fjölbreyttar og virkar framhliðar er rýmið fyrir framan þær yfirleitt fremur lítið og þar er skuggi mestallan daginn. Almennt eru bílar, bílastæði og akstursleiðir í forgrunni á þessu svæði og huga mætti að því að auka gönguvænleika og bæta ásýnd almenningsrýma.



Fannborg

Endurnýjun og þétting í Fannborg er í góðu samræmi við stefnu um styrkingu miðbæjarins og fjölgun íbúa í göngufæri við Borgarlínu. Þétt og háreist byggð getur þó leitt af sér skuggavarp og vindgöng milli húsa, sem getur gert rýmin milli húsanna verr til útiveru fallin.



Í deiliskipulagi Fannborgar er gert ráð fyrir mannlífsási í stefnu austur-vestur sunnan núverandi fjölbýlishúsa við Hamraborg. Verslanir á jarðhæðum nýrra fjölbýlishúsa, sem afmarka mannlífsásinn til suðurs, snúa framhliðum í norður og þeim megin verður nær alltaf skuggi, alveg eins og við verslanir í Hamraborg. Sólríkar verslanaframhliðar skv. þessu deiliskipulagi, þar sem t.d. kaffihús gætu "flætt" út á torgið á góðviðrisdögum eru á stuttum kafla við norðanvert Sólartorg. Verulegur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

hæðarmunur er á því og Hálsatorgi og þar með kjarnastöð almenningssamgangna. Af þessu má ráða að samspil kjarnastöðvarinnar við aðlaðandi almenningsrými og nærþjónustu skv. deiliskipulagi Fannborgar sé veikt. Í áframhaldandi þróun svæðisins og kjarnastöðvar fyrir Borgarlínu er mikilvægt að huga að góðum tengingum milli þessara hluta.

Hálsatorg

Húsin tvö við Hálsatorg, Hamraborg 8 og Digranesvegur 1 (bæjarskrifstofur og Landsbankinn), eru að mörgu leyti vel staðsett og í lykilstöðu, m.a. vegna þess hvernig þau snúa við sólu og mynda skjól. Við suðurhlið Landsbankahússins er skjólsælt og sólríkt rými en núverandi starfsemi í húsinu er þess eðlis að þangað eiga fáir erindi í daglegum erindagjörðum. Ákjósanlegt væri að hafa þar starfsemi sem tengist betur miðbæjarlífi, í nánu samspili við torgið. Að sama skapi væri áhugavert að hafa viðkomustað Borgarlínu við suðurhlið Digranesvegar 1 (bæjarskrifstofur) og hafa þar fyrir innan starfsemi eða afþreyingu sem farþegar, aðrir vegfarendur og íbúar gætu nýtt sér. Sunnan hússins eru bílastæði og biðstöð strætó á sólríku svæði með dásamlegt útsýni til suðurs yfir Kópavog og til fjalla. Fáir hafa þó kost á að njóta þessa útsýnis þar sem akvegir og grindverk meðfram götunni byrgja sýn frá gangstéttinni. Spegilgler í framhliðum beggja húsa gerir viðmót þeirra fremur kaldranalegt.













Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.2 Starfsemi milli Hamraborgar og Nýbýlavegar

Á reitum norðan miðbæjarins eru fyrst og fremst ýmis verkstæði, léttur iðnaður, heildsölur og þess háttar starfsemi sem getur ekki talist vera nærþjónusta. Staðsetningin er að mörgu leyti góð fyrir þessi fyrirtæki en starfsemi fyrirtækjanna hefur ekki verulegt gildi fyrir miðbæinn eða íbúa á nærsvæðum. Gera má ráð fyrir að viðskiptavinir þessara fyrirtækja komi akandi á svæðið og dvelji stutt. Starfsemi sem þessi er því ekki líkleg til að gera miðbæinn líflegri. Í skipulagi er mikilvægt að fyrirtækjum af þessu tagi sé ætlað gott og aðgengilegt landrými þar sem byggja má hentugt húsnæði fyrir starfsemina. Á hinn bóginn er ástæða til að ætla að önnur landnotkun eigi betur heima svo nálægt miðbæ og þjónustukjarna sem íbúar nærsvæða sækja í.

Við endurnýjun húsa við Dalbrekku, Auðbrekku, Laufbrekku og Hamrabrekku gæti verið ástæða til að leggja megináherslu á íbúðir, skrifstofur og mögulega hótel eða þess háttar starfsemi. Næst Hafnarfjarðarvegi gæti verið heppilegast að hafa skrifstofuhúsnæði vegna umferðarhávaða og það verður þá um leið hávaðavörn fyrir íbúðarhús lengra frá. Mögulegt er að samnýta bílastæði fyrir íbúðir og skrifstofur.

Í nokkrum húsaröðum er þjónusta á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Þetta tengist að hluta því að landi hallar niður til norðurs, frá Hamraborg í átt að Nýbýlavegi, og jarðhæð getur haft dyr og glugga á norðurhlið en er niðurgrafin að sunnanverðu. Slík rými henta ekki fyrir íbúðir. Ef þjónustukjarnar í miðbæ og við Nýbýlaveg styrkjast má búast við auknum áhuga á að endurnýja þetta húsnæði og þá ástæða til að hafa nokkurn sveigjanleika í því hvaða kæmi í staðinn, í samræmi við eftirspurn.





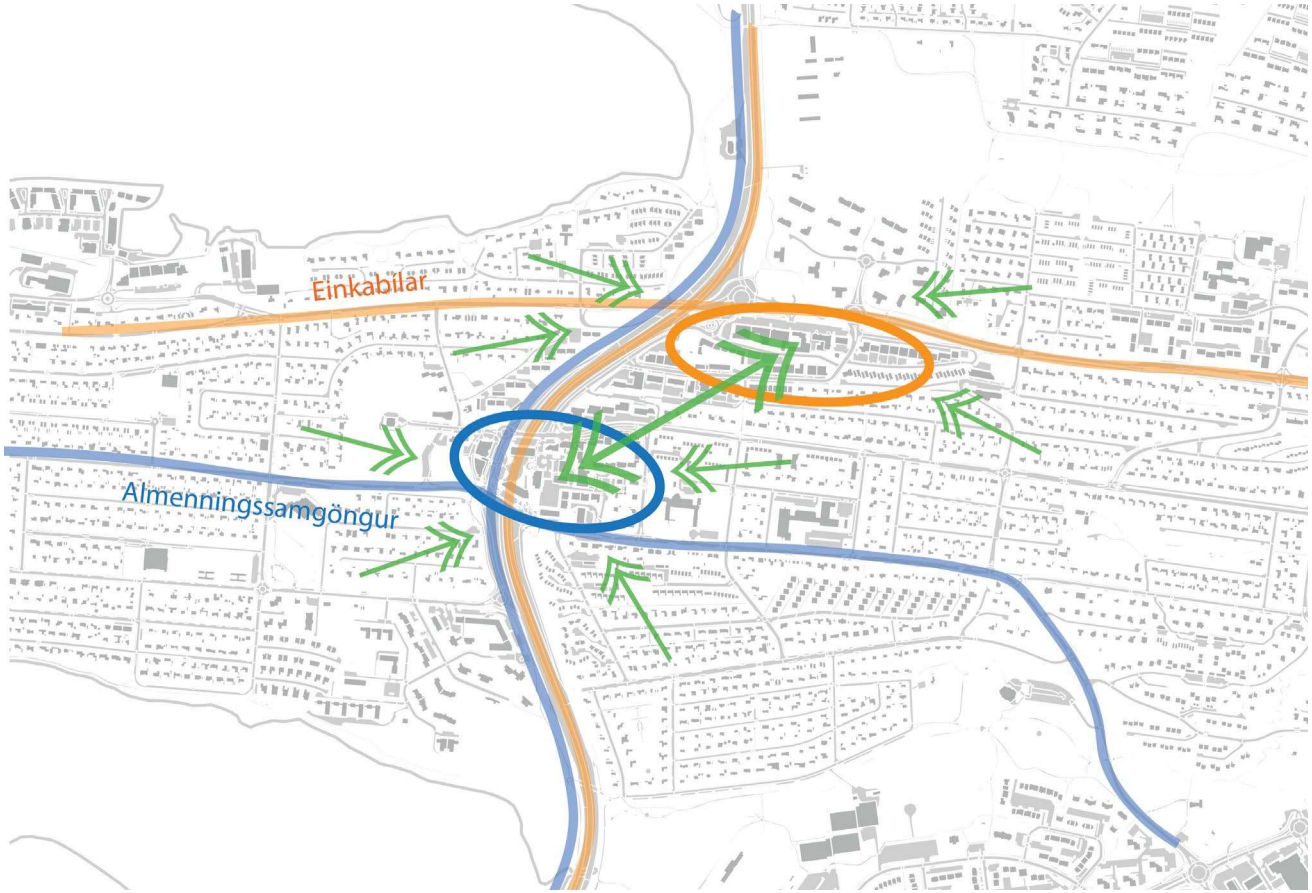
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.3 Samspil þjónustu í miðbæ og við Nýbýlaveg

Við Nýbýlaveg er öflug og fjölbreytt þjónusta sem snýr að daglegum þörfum íbúa á nærsvæðum en er líka mjög aðgengileg fyrir þá fjölmörgu sem eiga leið eftir umferðaræðum milli borgarhluta um Hafnarfjarðarveg eða Nýbýlaveg. Viðskiptalegar forsendur þessarar þjónustu eru því mjög góðar, vegna nálægrar byggðar og nálægra stofnbrauta. Þarna hentar því vel að hafa verslanir á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum, eins og nýlegt deiliskipulag gerir ráð fyrir. Það sem einkennir verslunar- og þjónustukjarna við Nýbýlaveg er því bílaaðgengi, auk nærþjónustu. Á hinn bóginn nýtur kjarni miðbæjarins góðs af því að þar er mikilvæg skiptistöð almenningssamgangna og vægi hennar á eftir að aukast þegar akstur Borgarlínu hefst.

Tenging

Mikilvægt er að mynda góða og aðlaðandi tengingu fyrir virka ferðamáta milli miðbæjar efst á hálsinum og verslana við Nýbýlaveg en þá tengingu þarf að skipuleggja og hanna í heild, óháð deiliskipulagi stakra reita. Aðalúrlausnarefnið er hvernig hægt er að flétta tenginguna inn í byggðina með viðráðanlegum halla fyrir sem flesta vegfarendur, þ.e. án þrepa, en um leið að gera hana áhugaverða og aðlaðandi. Þetta er erfitt úrlausnarefni og kallar á verulega breytingu á þeirri nálgun sem viðhöfð hefur verið fram að þessu en getur um leið verið tæki til að leiða fram grundvallarbreytingar á gæðum þessa bæjarhluta. Núverandi tenging um Skeljabrekku er sérlega óvistleg, við hlið hraðbrautar og í miklum hávaða.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.4 Miðbænum snúið í suður

Staðhættir á Digraneshálsi eru þannig að frá Digranesvegi og Borgarholtsbraut hallar landinu niður til suðurs með fremur lágreista byggð sunnan gatnanna. Norðanmegin í þessum göturýmum, við suðurveggi húsanna sem þar eru, eru því björt og skjólsæl rými sem gætu myndað samfellda austur-vestur tengingu með frábæru útsýni og fjölbreytileika í hönnun og gróðri og með ólík hlutverk. Þetta getur gerst í áföngum eftir því sem þróun vindur fram á lóðum og reitum sem liggja að götunum. Að sama skapi myndu aðlaðandi rými á þessari hlið gefa miðbænum áhugaverða ásýnd úr suðri.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir því að stokkurinn yfir Hafnarfjarðarveg geti lengst til suðurs og norðurs. Framlenging stokksins til suðurs ásamt nýju hlutverki fyrir lóðir vestast við Digranesveg sunnanmegin býður upp á áhugaverða möguleika í tengslum við fyrrnefnd rými norðan Digranesvegar.

Áhugavert væri að beina sjónum í ríkari mæli að endilangri brekkubrúninni við Digranesveg eftir því sem byggð þéttist á svæðinu. Gera má ráð fyrir aukinni nýtingu á svæðum meðfram Digranesvegi með tilkomu nýrrar íbúðabyggðar á Traðarreitum eystri og vestari ásamt nýrri Borgarlínustöð. Þessi sólríka hlið miðbæjarins hefur ekki fengið athygli í samræmi við tækifærin sem hún býður.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3.5 Gæði í almenningsrýmum

Almennt má segja um svæðið austan Hafnarfjarðarvegar, frá miðbæ að Nýbýlavegi, að gæðum í almenningsrýmum er ábótavant. Þar sem byggðin er elst ber hún svip iðnaðarsvæða þess tíma og þar er fátt sem gleður augað eða gerir rýmið vistlegt.

Á nýrri svæðum, t.d. við Hálsatorg og þar í grennd, er samspil akandi og gangandi umferðar fremur erfitt og ekki til þess fallið að gera göngu um svæðið að öruggri og þægilegri upplifun. Jafnvel á nýjustu þróunarreitum hefur ekki tekist vel að mynda greiðar og aðlaðandi gönguleiðir.

3.6 Rammaskipulag

Rammaskipulag þyrfti að leiða fram lausnir á þeim viðfangsefnum sem reifuð hafa verið hér á undan, í stuttu máli þessum aðallega:

- Mótun aðgengilegra og sólríkra almenningsrýma í miðbæ, í nánu samhengi við kjarnastöð almenningssamgangna, með verslunum og annarri þjónustu sem gagnast farþegum og íbúum nærsvæða.
- Mótun greiðrar tengingar fyrir virka fararmáta frá kjarnastöð niður í Fossvog, austan Hafnarfjarðarvegar.
- Mótun nánari stefnu um íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði á þróunarreit ÞR-2 og athafnasvæði AT-2, þ.m.t. yfirbragð, tegundir starfsemi, aðgengi og almenningsrými.
- Mótun stefnu um gæði byggðarinnar og samspil ólíkra fararmáta.

Taka þarf afstöðu til þessara viðfangsefna á pólitískum vettvangi og móta sýn sem hægt er að skipuleggja út frá. Niðurstöðuna mætti setja fram í sérstakri miðbæjaráætlun.



Skjal sótt af '000000000' dags: 23.10.2026

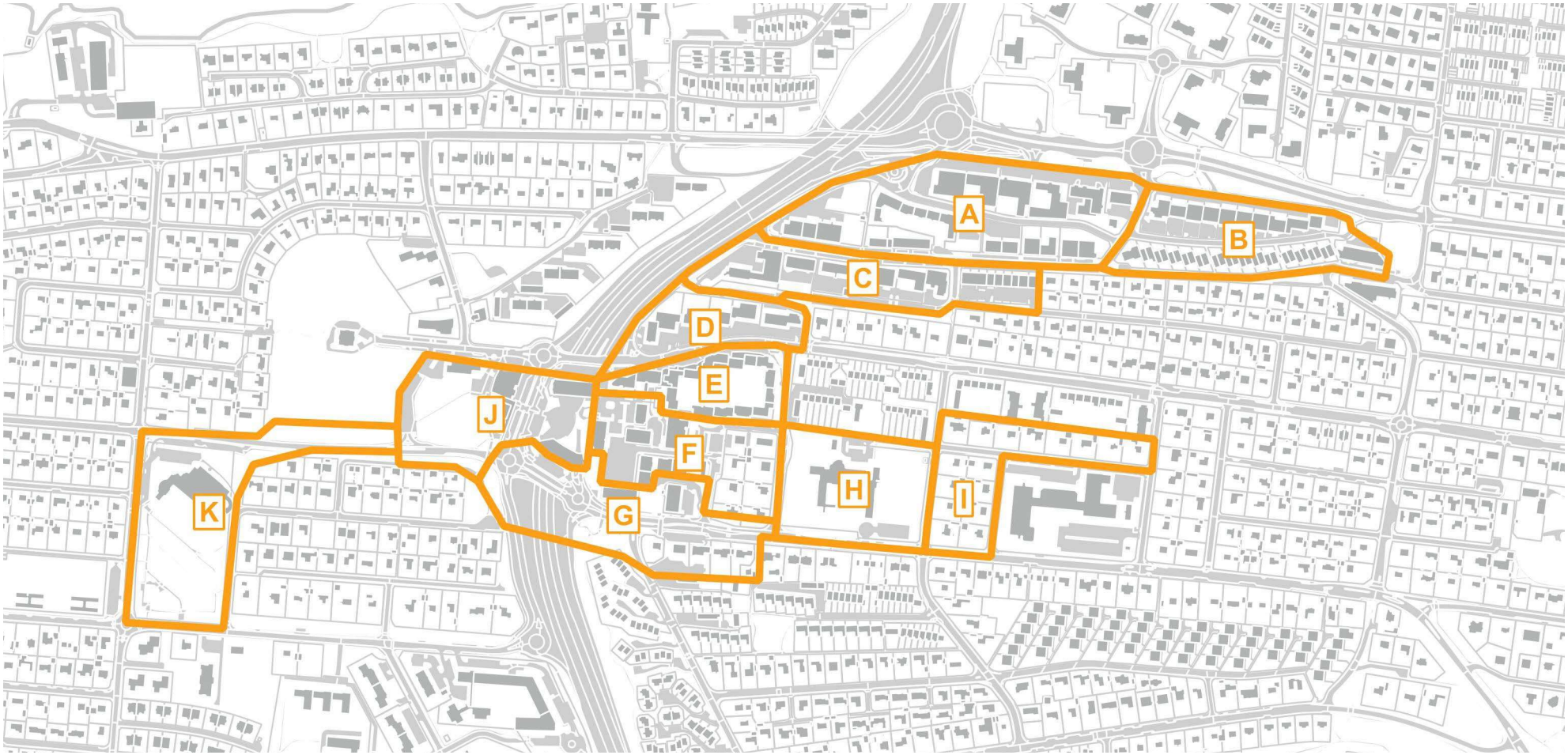
4 Stakir reitir

Hér á eftir er svæðinu skipt í reiti eftir hlutverki og starfsemi innan hans. Fjallað er um tækifæri og áskoranir innan hvers reits og hvernig þau tengjast þróun miðbæjarins. Innan hvers reits er rýnt í gæði hins byggða umhverfis og hvernig bættar tengingar milli reita og svæða geta aukið á lífvænleika miðbæjarins og eflt starfsemi á svæðinu. Reitirnir eru flestir austan Hafnarfjarðarvegar, þar sem aðgengileg nærsvæði miðbæjarins og þróunarsvæði eru, meðan byggðin vestan Hafnar-fjarðarvegar er dreifðari og utan þróunarsvæða samkvæmt aðalskipulagi.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



4.1 Nýbýlavegur, Dalbrekka og Auðbrekka vestur (A)

Reiturinn hefur fest sig í sessi sem staður með fjölbreyttum og aðgengilegum verslunum og þjónustu fyrir daglegar þarfir. Hann byggðist á 7. og 8. áratug síðust aldar. Í nýlegu deiliskipulagi er sett stefna um heildarendurnýjun með áframhaldandi verslun og þjónustu á jarðhæðum en ýmist skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum. Eldri byggingar eru flestar á 2 hæðum en í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 6 hæða byggingum. Það þýðir að ýmis grófari atvinnustarfsemi er víkjandi. Uppbygging skv. þessu nýja deiliskipulagi er hafin á reitnum.

Reiturinn er þróunarsvæði skv. aðalskipulagi. Með nýju deiliskipulagi breytist hlutverk hans úr því að vera atvinnuhúsnæði með verslunum á jarðhæð yfir í íbúðir með verslunum á jarðhæð.

Endurnýjun er hafin við Dalbrekku og þar risin fjölbýlishús í stað eldra iðnaðarhúsnæðis. Deiliskipulag gerir ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og endurnýjun af sama tagi á vestari hluta reitsins. Nokkur hús með atvinnustarfsemi munu standa áfram við norðanverða Auðbrekku innan þess svæðis sem hefur verið deiliskipulagt.

Eðlilegt er að Auðbrekka 17-27 þróist á svipaðan hátt en þar er nú húsnæði fyrir margvíslega atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

Sú endurnýjun sem þegar hefur átt sér stað vekur upp spurningar um það hvort nægilega hafi verið hugað að gæðum umhverfisins fyrir íbúa og þá sem koma inn á svæðið til að versla. Aðgengi fyrir virka fararmáta meðfram húsunum og milli verslana við Nýbýlaveg er ábótavant. Tengingar sem myndaðar eru milli gatna þvert á hallann hljóta að vera mjög brattar og þar verða því að vera tröppur. Sú gönguleið sem er viðráðanlegust frá Nýbýlavegi að miðbænum er meðfram Skeljabrekku og því opin fyrir umferðarhávaða frá Hafnarfjarðarvegi og í mjög óvistlegu umhverfi. Göngutenging frá framhliðum verslananna við Nýbýlaveg að Skeljabrekku er óljós og þverar bílastæði.



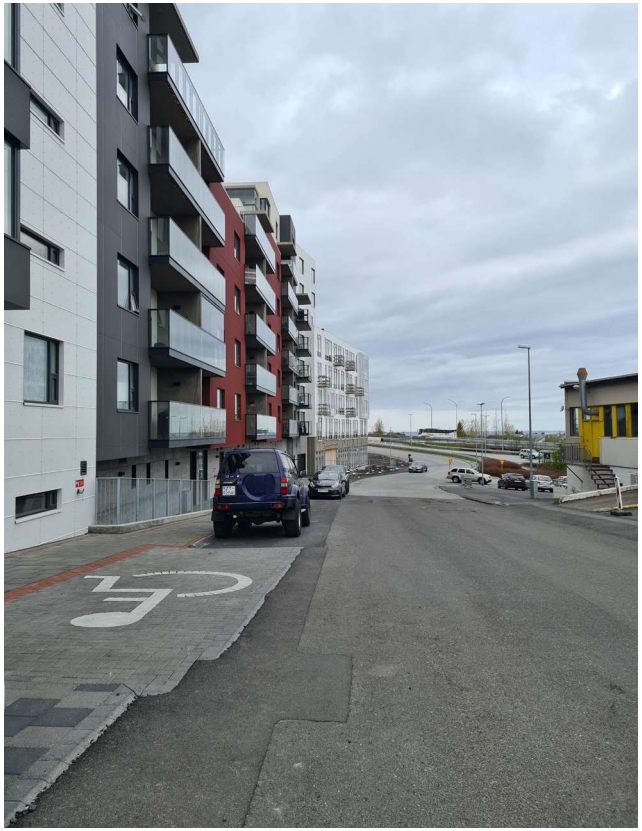


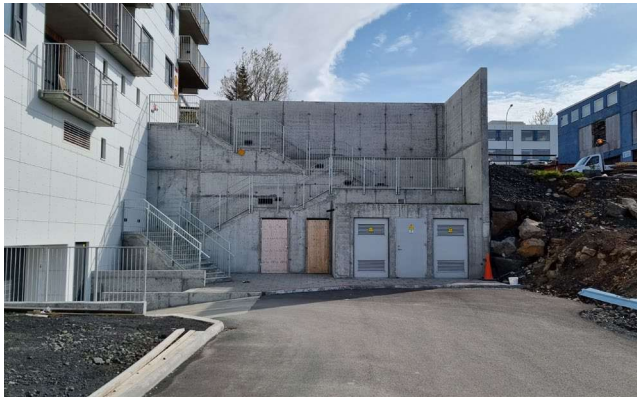
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

















Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.2 Nýbýlavegur og Dalbrekka austur (B)

Húsin á reitnum eru flest byggð á 9. áratugnum og því einna yngsti hluti byggðarinnar norðan miðbæjar að frátaldri nýlegri endurnýjun á öðrum reitum. Þau hýsa fyrirtæki sem eru blanda af nærþjónustu og sérverslunum eða þjónustufyrirtækjum. 57 íbúðir eru skráðar á reitnum. Við Dalbrekku er röð áþekkra húsa með atvinnurými á neðri hæð en íbúðir á þeirri efri.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Hver lóð hefur tvö heiti, þ.e. götu- og húsnúmer, eftir því hvort komið er að henni ofan frá eða neðan.

Í aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem athafnasvæði, sem þýðir að hlutverk hans verður óbreytt.

Gönguumhverfi er ábótavant og tvær tengingar milli Dalbrekku og Laufbrekku eru vandfundnar milli húsa og með tröppum. Aðgengi að húsum er fyrst og fremst miðað við bíla.





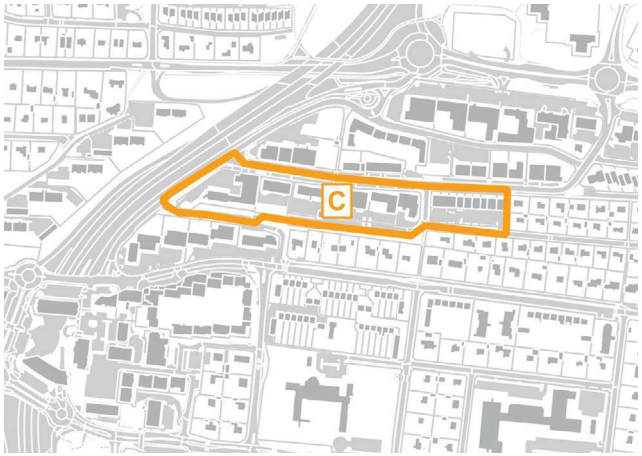


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.3 Auðbrekka suður (C)

Á reitnum er ýmis þjónusta og léttur iðnaður sem telst ekki nærþjónusta við íbúa. Húsin eru byggð á 7. og 8. áratugnum og eru á 2-3 hæðum.

Deiliskipulag er í gildi fyrir Auðbrekku 16-32 sem heimilar íbúðir á 1. og 2. hæð núverandi húsa en áframhaldandi atvinnuhúsnæði á jarðhæð, sem snýr að Auðbrekku en er niðurgrafin að ofanverðu, Hamrabrekkumegin. Að öðru leyti er ekki til deiliskipulag fyrir þennan reit.







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4.4 Hamraborg norður (D)

Á reitnum eru byggingar frá 1966-1990 sem sitja nokkru neðar í landinu en Hamraborgin sunnan við. Aðkoma að húsunum einkennist því af háum stoðvegg sem afmarkar bílastæðin framan við húsin. Til er deiliskipulag fyrir eitt af húsunum í röðinni, Hamraborg 7, frá árinu 2002. Aðkoma er bæði frá Hamrabrekku og Hamraborg og húsin yfirleitt 3-4 hæðir Hamraborgarmegin en 4-5 að norðanverðu, við Hamrabrekku.

Vegna skrifstofuhúsnæðisins er reiturinn nokkuð annars eðlis en aðrir reitir í og við miðbæinn. Hamraborgarmegin er ekki lengur sama iðnaðaryfirbragð og er norðar en umhverfi húsanna er undirlagt undir bílastæði og innkeyrslur. Engin augljós tenging er frá gangstétt við Hamraborg að stíg niður hallann meðfram Skeljabrekku.

Þessi reitur er að mestu gróðursnauður og ástæða til að skoða hvort ekki væri mögulegt að bæta úr því.







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4.5 Hamraborg (E)

Fjölbýlishús með 212 íbúðum, byggð 1973 til 1993, með verslunarrýmum á jarðhæð þeirra húsa sem standa við götuna Hamraborg. Húsin mynda samfellda randbyggð í kringum skjólsælan garð. Í tveimur vestustu húsunum eru verslanir og veitingastaðir á jarðhæð bæði norðan- og sunnanmegin en skrifstofur á efri hæðum. Við suðurhlið vestustu húsanna er sólríkt rými með góða tengingu við Hálsatorg.

Fjölbýlishúsin eru mishá, yfirleitt 4-8 hæðir, og njóta sólríkra svala, auk áðurnefnds garðs. Bílastæði eru að hluta undir garðinum. Þetta byggðarmynstur er fremur fátítt hér á landi en það gefur mikinn þéttleika íbúða og nálægð við nærþjónustu. Almenningssamgöngur eru líka skammt undan og þannig vel fyrir flestum þörfum séð. Verslanaframhliðar sem snúa út að Hamraborg njóta lítillar sólar og göturýmið fyrir framan þær er því ekki sérlega vistlegt.











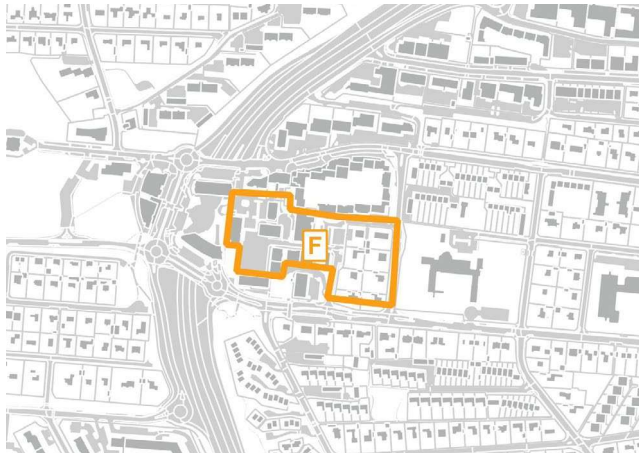


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

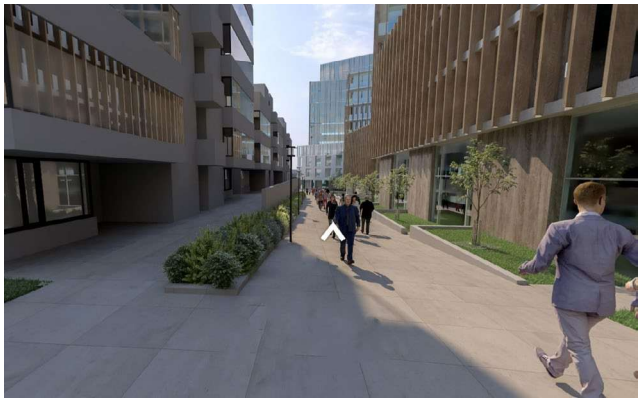
4.6 Fannborg (F)

Nýlegt deiliskipulag fyrir Fannborg gerir ráð fyrir að nokkur hús víki en í þeirra stað komi nýbyggingar, aðallega með íbúðum en þó einnig verslun og þjónustu á jarðhæðum. Gert er ráð fyrir 550 íbúðum, fremur smáum og einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Svæðið er þróunarsvæði skv. aðalskipulagi.

Meðal meginatriða í deiliskipulaginu er leið gegnum miðbæinn í austur-vestur stefnu, sem nefnd er mannlífsás. Norðan við eru fjölbýlishús í Hamraborg 30-38 en gert er ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum sunnanmegin. Verslun og þjónusta við mannlífsásinn er þannig í hliðstæðri stöðu gagnvart sól og núverandi verslanir við Hamraborg; hún verður nær alltaf í skugga, sem nær töluvert inn á göngugötuna. Þar verða því á aðra hönd svalir íbúðarhúsa en skuggahjúpaðar framhliðar verslana á hina. Vegna um 8 metra hæðarmismunar milli austurenda göngugötunnar og Hálsatorgs er gert ráð fyrir tröppum austan Hálsatorgs.



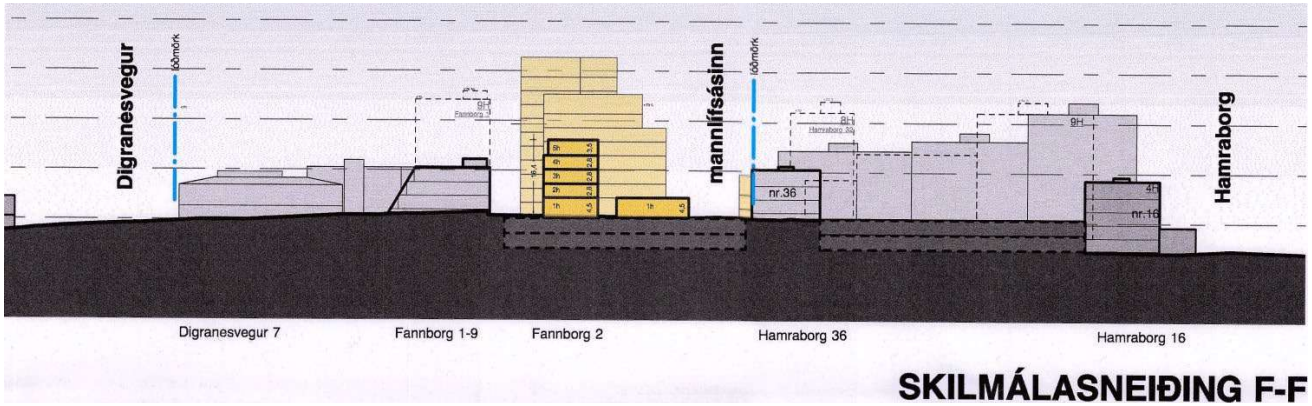








Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



SKILMÁLASNEIÐING F-F









Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4.7 Suðurjaðar miðbæjarins (G)



Svæðið meðfram Digranesvegi frá Hamraborg að MK er að mörgu leyti vannýtt og hefur mikla möguleika á að verða með áhugaverðari svæðum í miðbænum. Þar er skjól fyrir norðanátt, mjög sólríkt og frábært útsýni til suðurs. Mjög áhugavert er að skoða þetta svæði í samhengi við alla brekkubrún miðbæjarins til suðurs, frá Kópavogsskóla að sundlauginni.

Hluti þessa svæðis er innan marka hins nýja deiliskipulags Fannborgar. Við Digranesveg 5 er hús Greiningar- og ráðgjafarstöðvar ríkisins, sem er byggt 1974. Meðfram byggingunni liggur niðurgrafin gönguleið sem leiðir að undirgöngum til suðurs í átt að Kópavogsdalnum. Frá Digransesvgi 1 (bæjarskrifstofum), þar sem gert er ráð fyrir að biðstöð Borgarlínu verði, er aðkoman að undirgöngunum í nokkrum halla og er hvorki aðgengileg, sýnileg né merkt sérstaklega og því erfitt fyrir vegfarendur sem þekkja ekki svæðið að finna undirgöngin. Undirgöngin sjálf eru heldur óvistleg, dimm og vekja ekki öryggistilfinningu. Spyrja má hvort þörf sé fyrir þessi löngu og dimmu undirgöng því ef þau legðust af mætti gera samfellt og aðgengilegt yfirborð allt í kringum húsið með góðum tengingum við nærsvæði. Við suðurvegg hússins væri þá sólríkt og skjólsælt rými sem gæfi áhugaverða möguleika, sérstaklega ef hlutverk hússins breyttist.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Við Digranesveg 7 er héraðsskjalasafn Kópavogs, byggt 1962. Byggingin er komin til ára sinna og þarfnast viðhalds að utan. Austan megin við húsið er bílastæði og vestan við það hefur talsverður metnaður verið lagður í að útbúa snotran garð. Garðurinn er skjólsæll og sólríkur en hefur óljóst hlutverk því hann býður ekki upp á sæti eða leiksvæði eða neitt slíkt sem gæti boðið ánægjulega dvöl og tenging hans við nærsvæði er veik. Tækifæri eru til að auka gæði og nýtingu garðsins með skýrara aðgengi (merkingum) fyrir almenning, markvissri gróðursetningu og góðum setsvæðum.

Leiðin öll frá héraðsskjalasafninu (gamla pósthúsinu) að Hálsatorgi og skiptistöðinni er því afar veik en tækifæri til að þróa þessa hlið miðbæjarins miklu betur. Nálægð við þéttingarsvæði í Fannborg og Traðarreitina gefur tækifæri til að horfa í heild á nýtingu þessara tveggja bygginga sem mögulega framlengingu á miðbæjarsvæðinu, eða þá að þær hverfi. Áhugavert



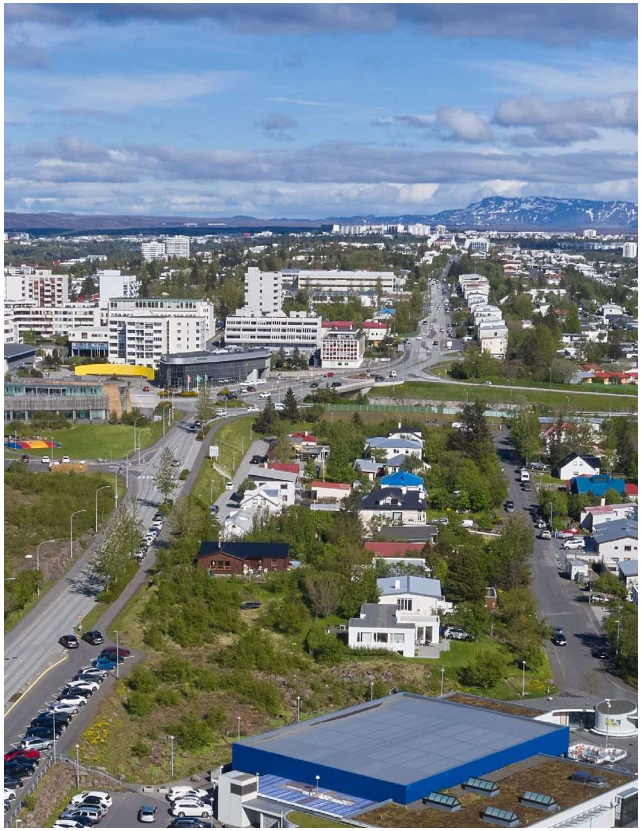


væri að endurskoða hönnun göturýmisins alls, garðsins við héraðsskjalasafnið og bílastæðis við Neðstutröð út frá þróun miðbæjarsvæðisins. Þessi rými mætti nýta betur sem almenningsrými og tengja við miðbæjarstarfsemi.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir framlengingu stokksins til suðurs og breyttri landnotkun á lóðum nr. 8-16 við Digranesveg. Það gefur enn frekari færi á að þróa suðurhlið miðbæjarins.







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

4.8 Kópavogsskóli (H)

Skólahverfi Kópavogsskóla afmarkast af Hafnarfjarðarvegi, Bröttubrekku, Digranesvegi, Nýbýlavegi og Fífuhvammi.

Umhverfi Kópavogsskóla mun breytast þegar fjölbýlishús rísa beggja vegna, á Traðarreitum eystri og vestari. Skólinn er vel staðsettur til að þjóna þeim mörgu börnum sem búa nú þegar í grenndinni og munu búa í nýjum húsum. Kringum skólann er vel afmörkuð og fjölbreytt skólalóð.

Ef skoðaðar eru tölur fyrir höfuðborgarsvæðið allt sést að um 0,030 börn eru að meðaltali í hverjum árgangi í hverri íbúð. Fjöldi á hverjum stað fer m.a. eftir stærð og staðsetningu íbúðanna. Skólaárið 2021-2022 voru 375 nemendur í skólanum. Búast má við að byggja þurfi við skólann þegar hundruð íbúða bætast við í næsta nágrenni.

Með þéttingarreitunum sitt hvorum megin við má segja að skólinn hafi færst inn í miðbæinn og þá vaknar spurningin, til lengri tíma litið, hvort það eykur þrýsting á að nýta landið betur, bæði fyrir skólann og með samnýtingu bílastæða og leiksvæða.

Leikskólar eru fjær miðbænum.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.9 Traðarreitur eystri og Hávegur (I)

Á reitnum eru framkvæmdir hafnar við uppbyggingu fjölbýlishúsa skv. nýlegu deiliskipulagi. Þar er gert ráð fyrir 180 íbúðum og um 480 íbúum. Íbúðirnar eru fremur smáar, flestar 75-80 m² í 2-5 hæða húsum. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð við Álfatröð. Hverri íbúð er ætlað að meðaltali 1,3 bílastæði og 2 hjólastæði.

Milli húsanna verður aflokaður garður. Bílastæði verða undir húsunum og garðinum.

Reiturinn er þróunarsvæði skv. aðalskipulagi (ÞR-4) og nær það einnig til eldri íbúðarhúsa við Háveg. Aldur og gerð þeirra húsa er svipuð þeim sem vikið hafa vegna uppbyggingar á Traðarreitnum.

Nýju fjölbýlishúsin munu standa nokkuð nálægt Digranesvegi en þó gert ráð fyrir plássi fyrir sérakrein Borgarlínu. Þéttleiki á reitnum og fyrirskrifaður bílastæðafjöldi er í samræmi við stefnu um uppbyggingu nálægt Borgarlínu. Þó hefur ekki verið ákveðið hvort Borgarlína muni fara um Digranesveg.







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.10 Menningartorfan og Hálsatorg (J)

Hálsatorg er skýr miðpunktur í miðbænum og í kringum torgið eru menningar- og stjórnsýsluhús eins og oft er við rótgróin miðbæjartorg. Vegglistaverk prýðir austurjaðar torgsins og munstur í hellulögn setur svip á rýmið. Hlutverk torgsins er hins vegar ekki vel skilgreint og tækifæri eru til að vinna betur með rýmismyndun innan þess. Meðfram öllum vesturhluta torgsins eru bílastæði sem setja svip á og rýra tenginguna milli Meningartorfunnar og Hálsatorgs. Gróðurbeð og veggur á austurhluta torgsins takmarka einnig sjóntengingu við aðliggjandi rými og draga þannig úr læsileika svæðisins. Starfsemi við torgið er ekki til þess fallin að glæða það lífi og á sjálfu torginu skortir ástæður til að nema staðar og dvelja. Það er t.d. ekkert sem flæðir út á torgið (t.d. borð og stólar aðliggjandi kaffihúsa) né heldur neitt sérstakt til að staldra við og njóta, bara einfalt opið rými. Það myndar þak stokksins yfir Hafnarfjarðarveg og burðarþol þess takmarkar nokkuð hvað hægt væri að hafa inni á torginu.

Við suðurhlið Hamraborgar 8 (Landsbankahúsið) er skjólsælt og sólríkt svæði þar sem tækifæri eru fyrir líflega starfsemi og ánægjulega dvöl. Núverandi starfsemi hússins er hins vegar ekki þess eðlis að þar sé mikils lífs að vænta, framhliðin ógegnsæ og einsleit og fáir sem eiga þangað erindi á öld rafrænna bankaviðskipta.

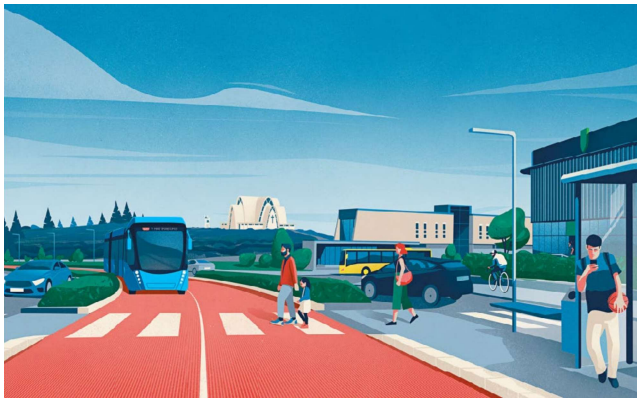
Á túninu bakvið menningarhúsin hefur á síðustu árum orðið líflegt og vinsælt útivistarsvæði fyrir íbúa á öllum aldri enda fjölbreytt tækifæri til afþreyingar og viðveru. Breið og góð gönguleið liggur frá Hálsatorgi yfir í garðinn, um regnbogalitað sund milli Salarins og Bókasafnins en sjónræn tenging milli þessara svæða er þó veik.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

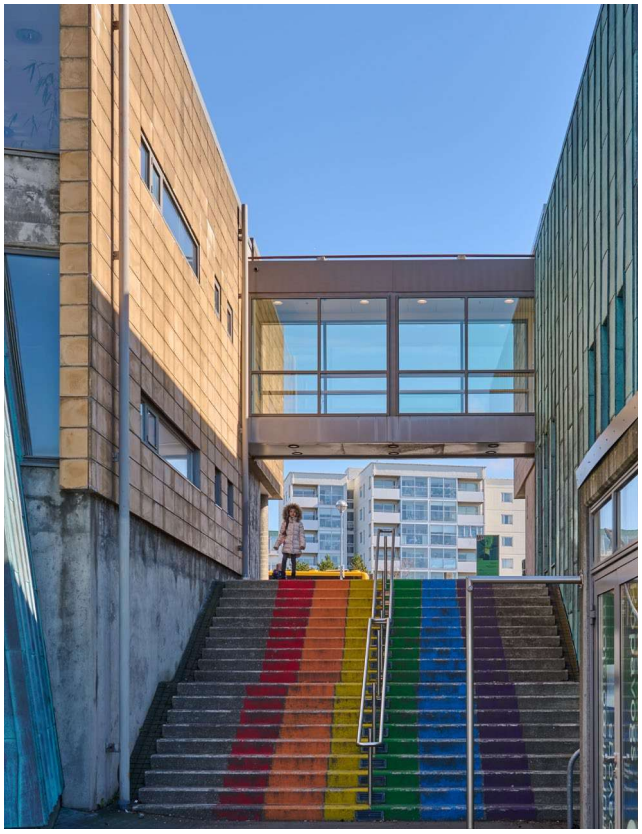
















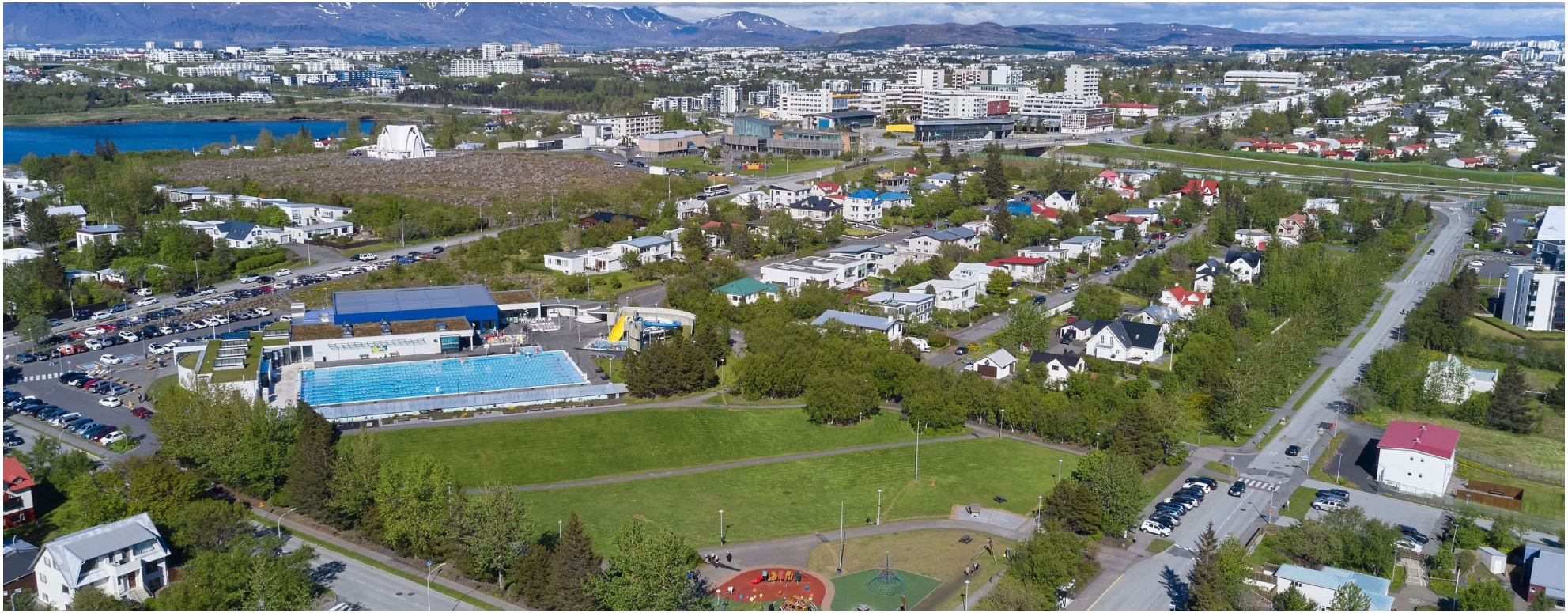
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4.11 Sunnanvert Borgarholt að Sundlaug (K)

Handan Hafnarfjarðarvegar tekur við suðurjaðar Borgarholtsins með kirkjuna í miðjum grýttum móanum. Síðan tekur við sundlaugin sunnan við götuna en bílastæði setja mestan svip á aðkomuna að henni.

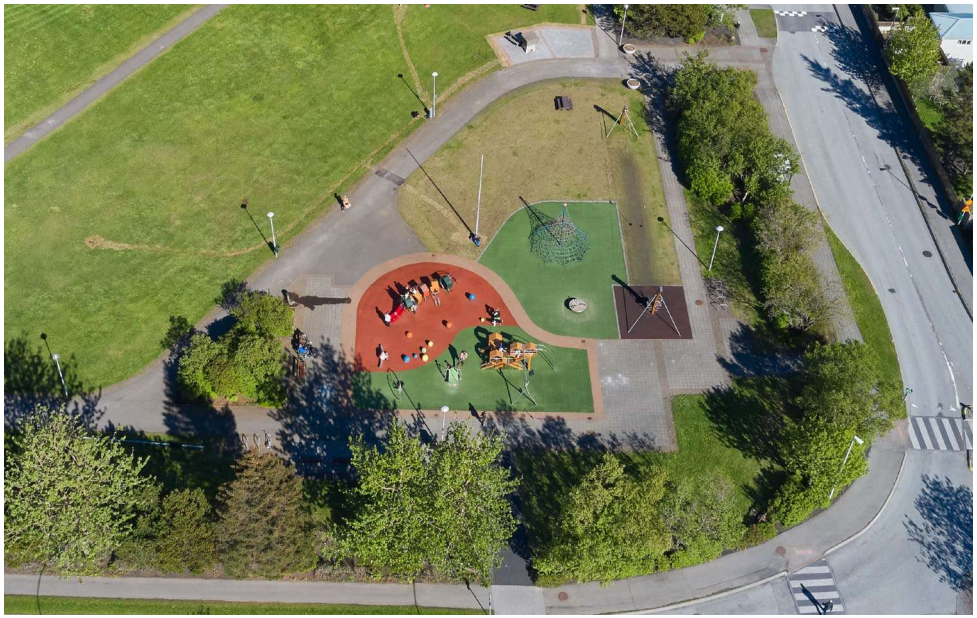
Sunnan sundlaugarinnar er Rútstún, vinsæll og vistlegur garður umkringdur trjágróðri og með leiktækjum. Garðurinn hefur verið notaður til hátíðarhalda.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

5 Viðauki: Landfræðileg greining

Í viðauka eru sett fram kort yfir ýmis atriði sem varpa ljósi á byggðina, íbúafjöldann, staðhætti frá náttúrunnar hendi, gróður, veðurfar, sólargang o.fl. Hverju korti fylgja skýringar í stuttu máli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

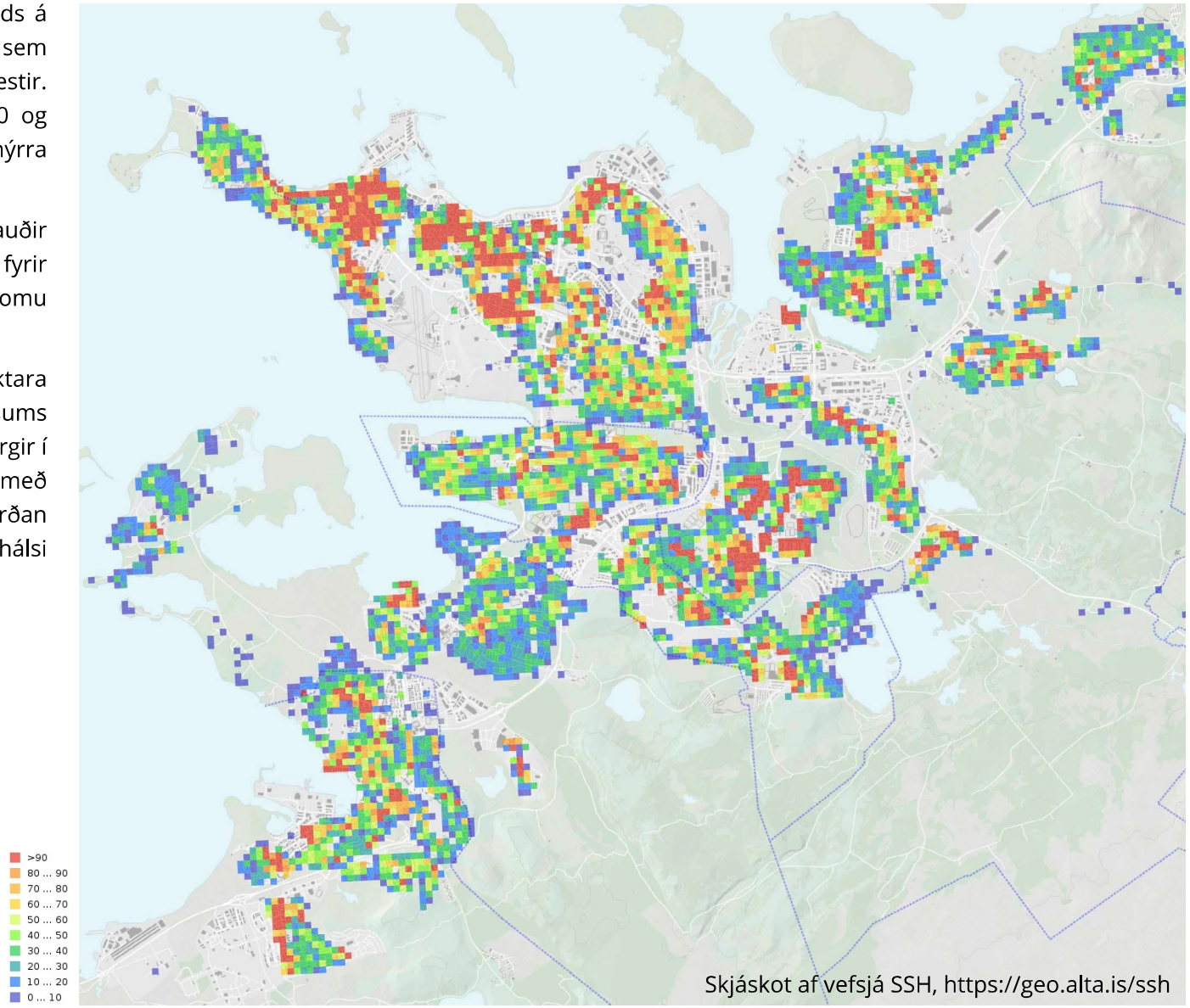
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

A Hvernig dreifast íbúar höfuðborgarsvæðisins?

Myndin sýnir fjölda íbúa á hvern hektara lands á höfuðborgarsvæðinu. Reitirnir eru rauðir þar sem íbúar eru flestir en bláir þar sem þeir eru fæstir. Myndin byggir á gögnum frá ársbyrjun 2020 og sýnir því ekki aukinn fjölda íbúa með tilkomu nýrra íbúða skv. nýjum deiliskipulögum.

Á svæðum þar sem fólk býr þétt saman (rauðir og rauðleitir reitir) eru betri forsendur fyrir nærþjónustu eins og t.d. verslunum og viðkomu strætisvagna.

Eins og staðan er í dag eru íbúar á hvern hektara flestir í gamalgrónum hverfum Reykjavíkur og sums staðar í úthverfum en þeir eru ekki sérlega margir í grennd við Hamraborg. Það á eftir að breytast með nýjum íbúðum á þéttingarreitum í miðbæ og norðan hans en þar fyrir utan er byggðin á Digraneshálsi víða lágreist og fíngerð.



Skjáskot af vefsjá SSH, https://geo.alta.is/ssh

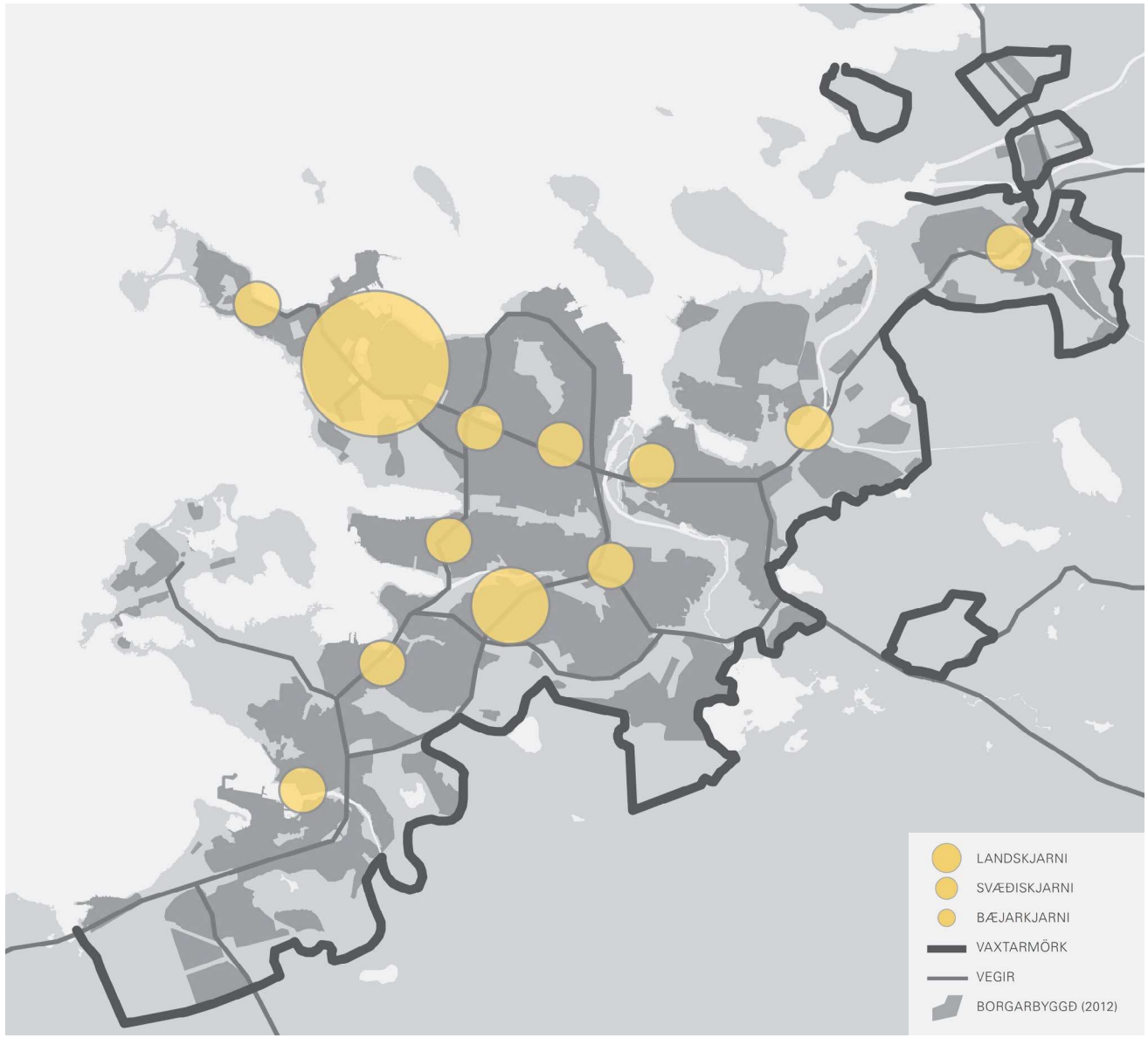
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

B Hvert er hlutverk kjarna á höfuðborgarsvæðinu?

Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2020-2040 er mörkuð stefna um þróun höfuðborgarsvæðisins alls, þar með talið hvernig byggðinni er fyrir komið og helstu samgöngu- og þróunarásar. Þar eru einnig skilgreindir kjarnar, sem eru nokkurs konar miðpunktar þjónustu. Myndin sýnir þessa kjarna og vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins.

Kjörnum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðium er ætlað að verða lykilsvæði fyrir uppbyggingu, blandaða byggð og miðstöð verslunar og þjónustu. Sett er stefna um að starfsemi sem ýtir undir fjölbreytta verslun og þjónustu sé beint inn á þessi svæði.

Miðbær Kópavogs er einn þessara kjarna og mikilvægur hlekkur í keðju bæjarkjarna, eins og fram kemur á myndinni.



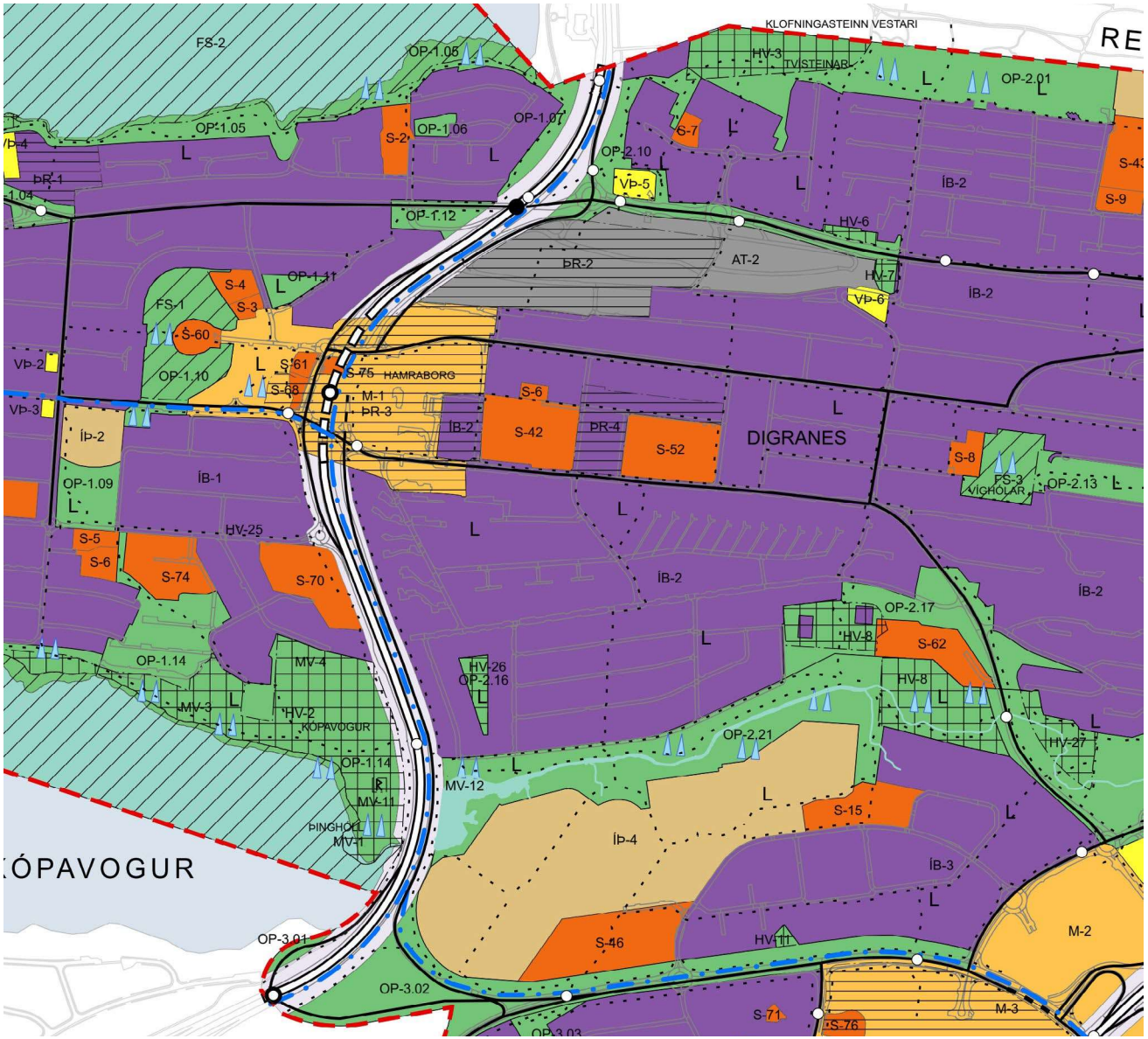
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

C Hver er stefnan í aðalskipulagi?

Myndin sýnir hluta af aðalskipulagsuppdrætti þar sem litir gefa til kynna hvaða stefnu bæjarstjórn hefur markað um landnotkun. Liturinn gefur til kynna ríkjandi landnotkun á hverjum stað en í skilmálum kemur fram hvaða önnur landnotkun er heimil.

Í aðalskipulagi á að gefa heildarmynd af skipulagi sveitarfélagsins alls en nánari útfærsla kemur fram í rammhluta aðalskipulags og í deiliskipulagi.

Í kringum gullitaða miðbæjarsvæðið er aðallega íbúðarbyggð (fjólublá) og samfélagsþjónusta (rauðgul) en óvenjulegt er að mörkuð sé stefna um athafnasvæði (grár litur) svo nálægt miðbæ. Þó er ljóst að stefnt er að verulegri íbúðarbyggð á stórum hluta athafnasvæðisins. Svæði með láréttri yfirstrikun eru þróunarsvæði og aðalskipulagið tilgreinir sérstaklega í hvaða átt þau svæði eiga að þróast.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

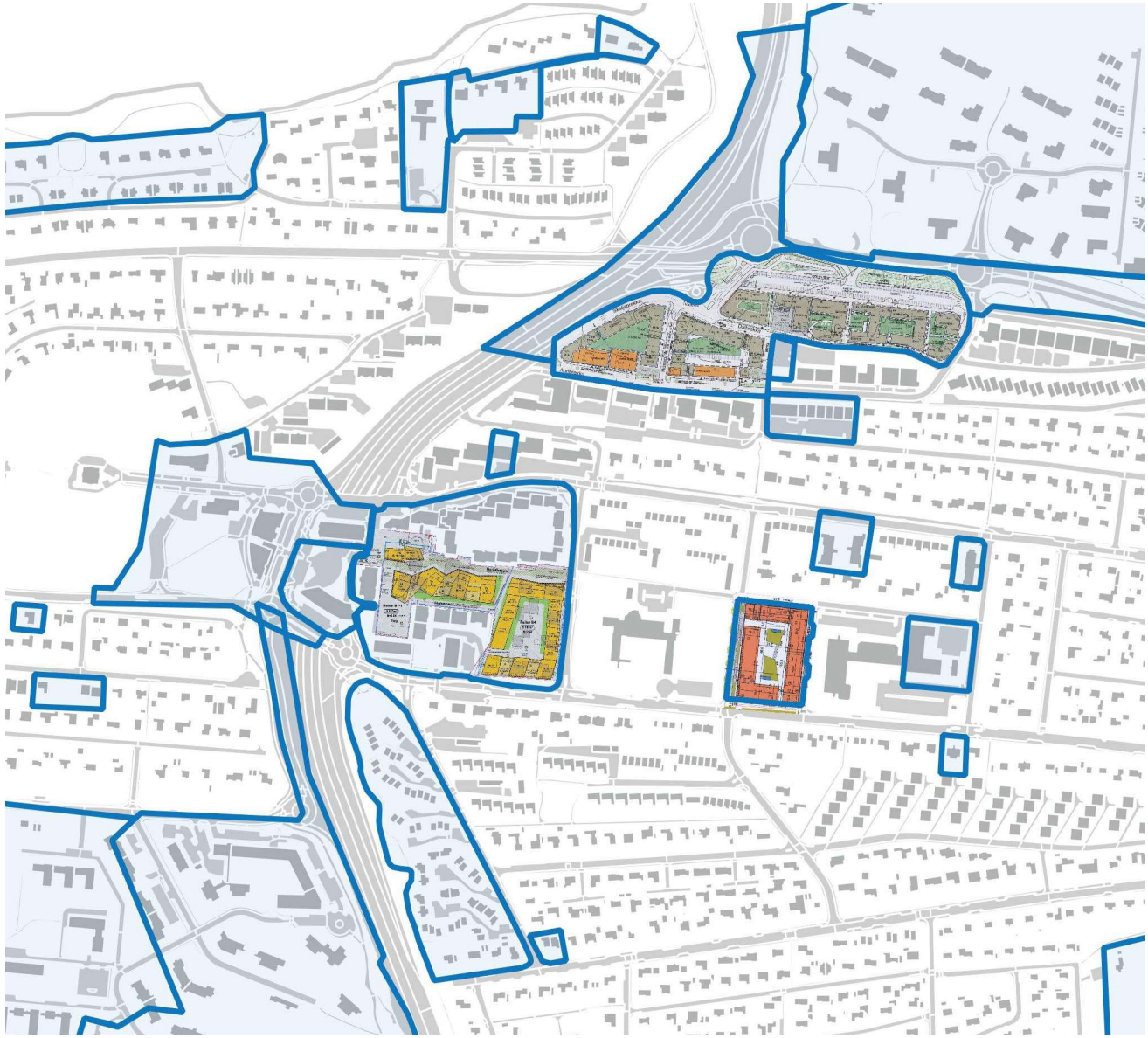
D Hvaða hlutar eru deiliskipulagðir?

Myndin sýnir þá hverfishluta sem hafa verið deiliskipulagðir.

Hlutverk deiliskipulags er að tilgreina fyrirkomulag húsa og gatna, þ.m.t. hæð húsa, yfirbragð, aðgengi, almannarými og margt fleira sem tengist útfærslu byggðarinnar. Deiliskipulag þarf að vera í samræmi við stefnu í aðalskipulagi.

Með deiliskipulagi öðlast landeigandi eða lóðarhafi heimild til uppbyggingar, sem getur verið ábatasöm, einkum ef heimildir eru rúmar.

Sýnd eru áform á reitum þar sem veruleg uppbygging stendur fyrir dyrum.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

E Hvenær reis byggðin?

Myndin sýnir lóðir, litaðar eftir aldri húsanna sem á þeim standa. Bláir og grænleitir reitir sýna elstu byggðina en rauðleitir þá nýjustu.

Aldur byggðarinnar getur gefið til kynna hvar færi eru á endurnýjun en sýnir líka hvar byggðin er gamalgróin og með svipmót síns tíma.

Stór hluti íbúðarbyggðar á Digraneshálsi er frá árunum 1950-1980. Að stærstum hluta er um að ræða fremur fíngerða og lágreista byggð.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

F Hvert er nýtingarhlutfallið?

Á myndinni eru lóðirnar litaðar eftir því hve mikið er byggt á þeim. Á bláum lóðum er flatarmál húsanna u.þ.b. einn tíundi af flatarmáli lóðarinnar en á þeim dökkrauðu er flatarmál húsanna jafn mikið eða meira en flatarmál lóðarinnar sem það stendur á. Þetta hlutfall er oftast nefnt nýtingarhlutfall. Hafa þarf í huga að sumar lóðir eru afmarkaðar fremur þröngt í kringum húsin og þá verður hlutfallið hátt.

Hátt nýtingarhlutfall þýðir að byggðin er þétt og því meiri samnýting á innviðum en húsin eru líka almennt hærri og minna rými á milli þeirra.

Myndin sýnir mestan þéttleika (hæst nýtingarhlutfall) austan Hafnarfjarðarvegar, í Hamraborg, og við Dalbrekku, Auðbrekku og Nýbýlaveg, auk Lundar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

G Hvar býr fólkið?

Hver hringur á myndinni táknar 20 íbúa búsetta nokkurn veginn á þeim stað sem hann er sýndur.

Fólk býr þéttar austan Hafnarfjarðarvegar en vestan, enda eru stór opin svæði við kirkju, sundlaug og víðar.

Þéttbýlið er mest á Hamraborgarsvæðinu og í Lundi og mun aukast enn frekar í Fannborg, Dalbrekku, Auðbrekku og á Traðarreitum.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

H Hve margir búa í nágrenninu?

Reitirnir tveir á myndinni sýna 5 og 10 mínútna göngufjarlægð frá Hálsatorgi.

5.680 búa innan 10 mínútna.

1.529 búa innan 5 mínútna.

Til samanburðar er hér fjöldi íbúa sem búa innan 10 mínútna göngufjarlægðar frá nokkrum hliðstæðum stöðum:

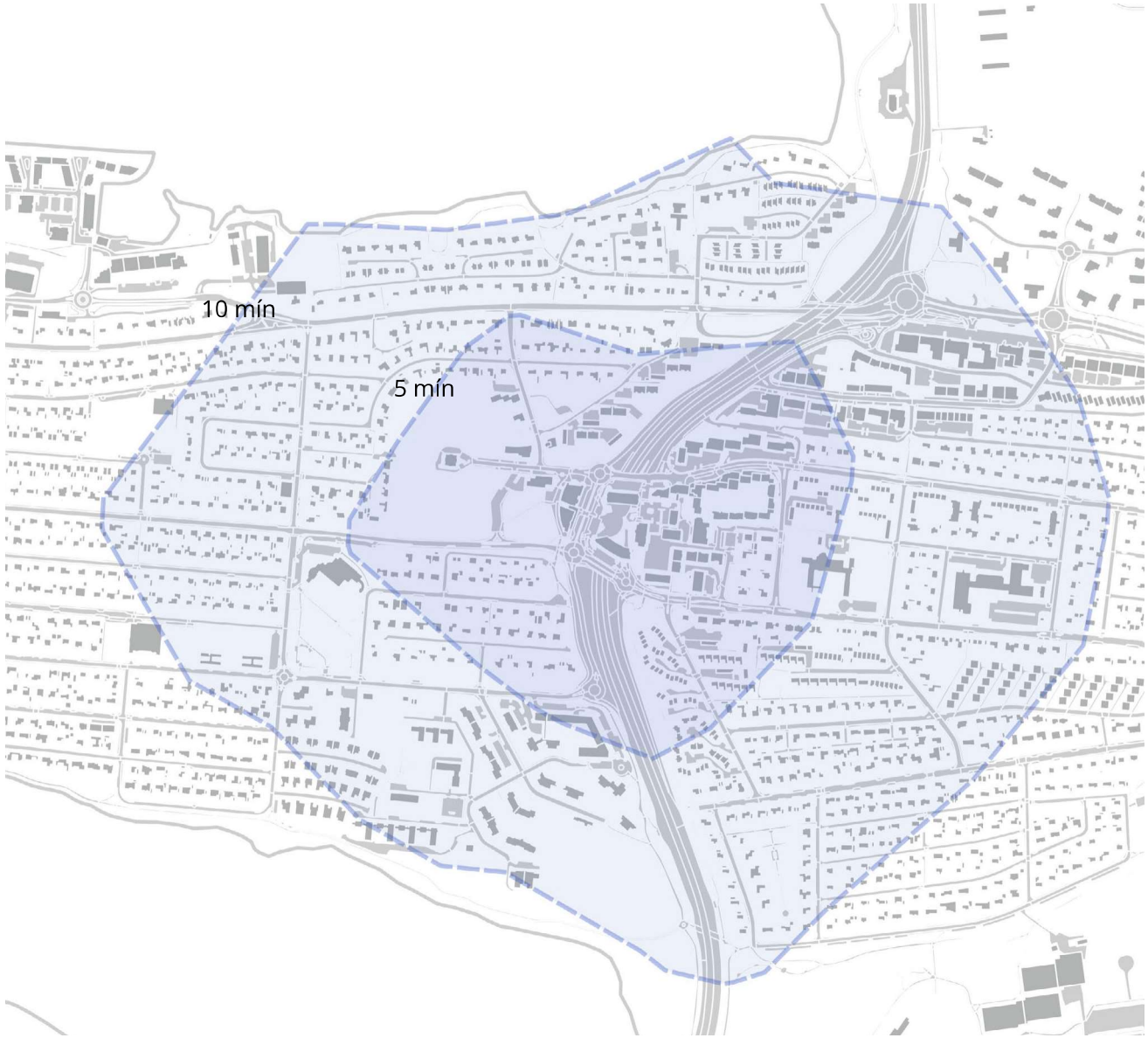
Austurvöllur: 8.891

Eiðistorg: 4.129

Garðatorg: 3.625

Miðbær Mosfellsbæjar: 3.121

Thorsplan: 5.485



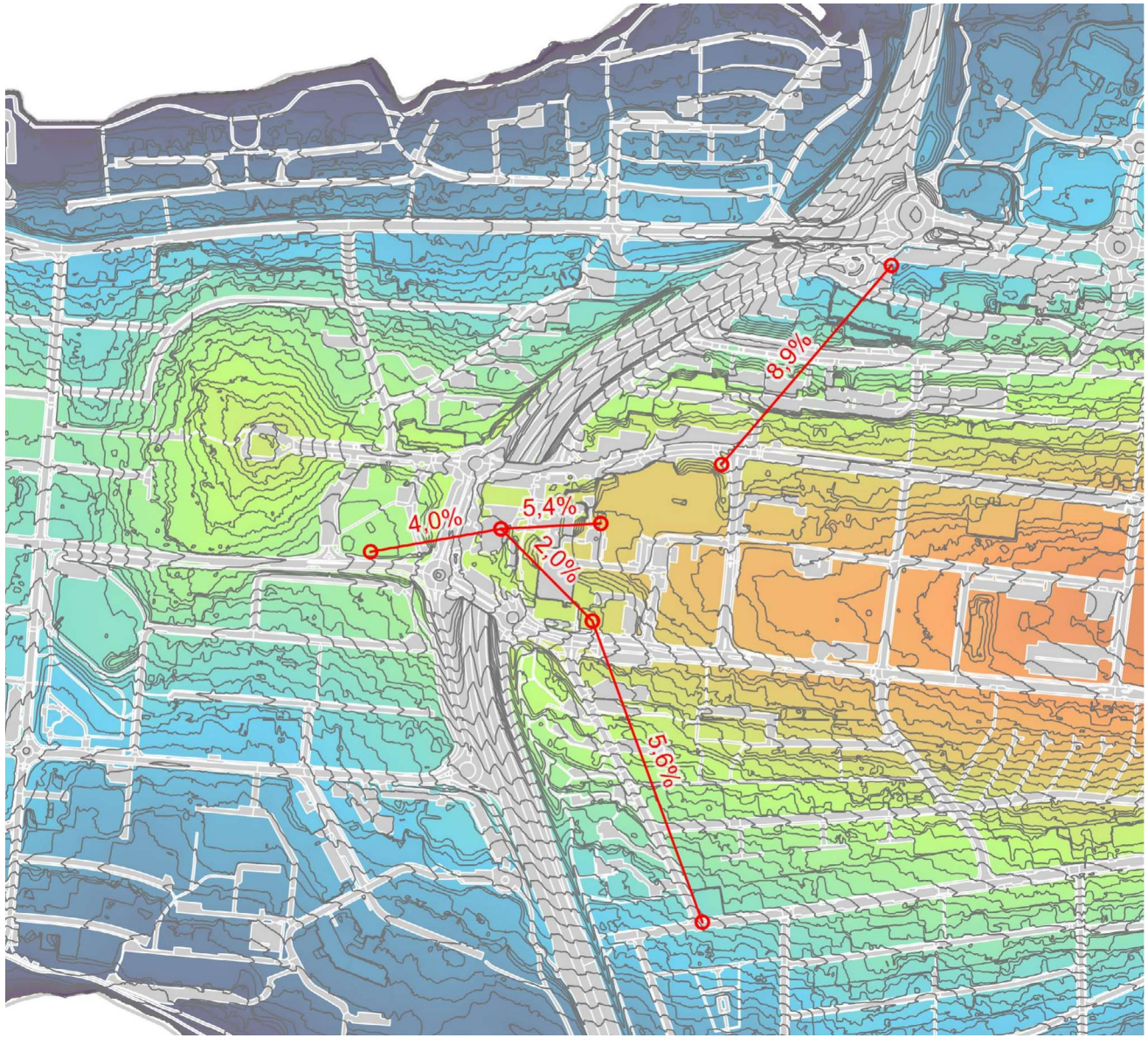
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

I Hvaða áhrif hefur landslagið?

Á myndinni er landið litað eftir hæð og hæðarlínur lagðar ofan á. Landhallinn er mestur þar sem hæðarlínurnar eru þéttastar. Landhæðin er 48 metrar í Hamraborg en 60 metrar austan við MK. Landhallinn er hátt í 10% milli samsíða gatna.

Hæð og halli landsins skiptir verulegu máli fyrir byggðina. Sunnanmegin eru betri færi á að hleypa sólinni inn á milli húsanna. Brattinn gerir það að verkum að húsin stallast með innganga á 1. og 2. hæð. Brattinn gerir líka för um landið erfiðari.

Tiltölulega flatt svæði er frá Salnum og sunnanverðu Borgarholti, yfir á Hálsatorg og til suðausturs að skjalasafninu.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

J Hvar er gróðurinn?

Á myndinni hafa grænir tónar verið dregnir fram til að sýna hvar gróður er að finna.

Hugtakið græn grunngerð (green infrastructure) er notað til að lýsa öllum þeim grænu svæðum og náttúrulegu þáttum sem saman mynda vistkerfi borgar eða bæjar, s.s. almenningsgarðar, einkagarðar, matjurtagarðar, grasfletir, gróðureyjar, götutré, trjálundir, skógar, græn þök, grænir veggir, jarðvegur, ár, lækir, vötn og tjarnir. Græn grunngerð hefur margþætta þýðingu fyrir lýðheilsu með því að veita vistkerfisþjónustu (ecosystem services) sem felst í að gefa lífsnauðsynlegar auðlindir eins og vatn og orkulindir og þjóna sem hreinsikerfi sem bætir loftgæði, bindur kolefni, meðhöndlar ofanvatn og viðheldur heilbrigðum jarðvegi og líffræðilegri fjölbreytni. Þar fyrir utan hvetja græn svæði, gróður og aðrir þættir náttúrulega umhverfisins til hreyfingar, gleðja augað og önnur skilningarvit, bæta hljóðvist, veita skjól í kulda og skugga og svölun í hitabylgjum[1].

Stóran hluta gróðursins er að finna í einkagörðum í íbúðarbyggð og á opnum svæðum í dalbotnunum beggja vegna hálsins. Á myndinni kemur fram að miðbærinn austan Hafnarfjarðarvegar og byggðin þaðan norðuraf út að Nýbýlavegi eru að mestu gróðursnauð.



1 Lýðheilsa og skipulag. Alta ehf. 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

K Hvar skín sólin?

Myndirnar sýna sólargang og skuggavarp miðað við hnattstöðu miðbæjar Kópavogs. Gulleiti kúluflöturinn sýnir allar hugsanlegar sólaráttir en bláa örin gefur dæmi um sólarátt sem miðast við 1. ágúst kl. 15. Hún færist eftir rauðu heilu línunni þann sama dag, eftir því sem líður á daginn en rauða heila línan sígur niður þegar líður á árið.

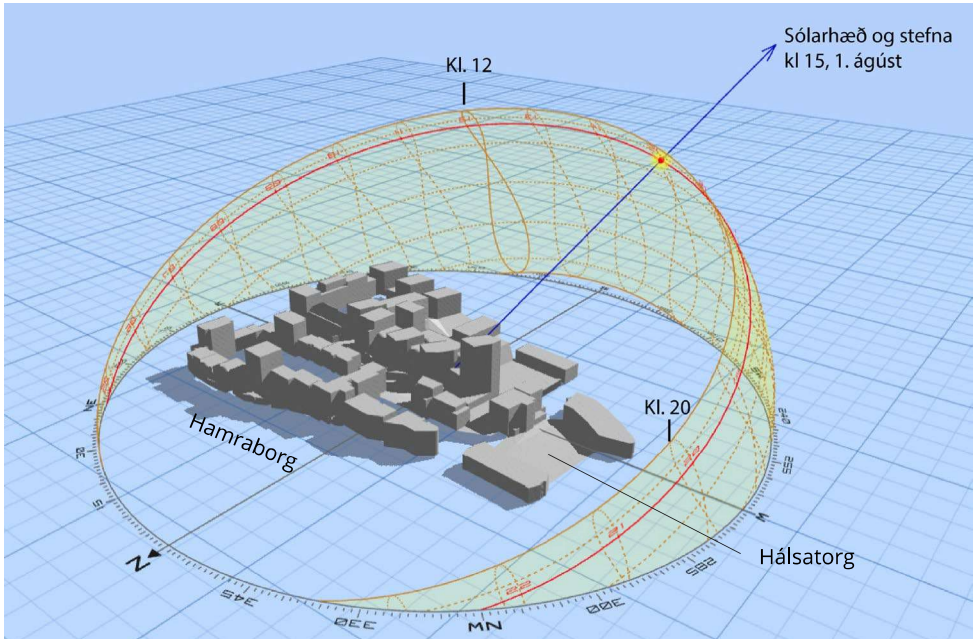
Á myndunum sjást byggingar í miðbænum eftir uppbyggingu í samræmi við nýlegt deiliskipulag Fannborgar og vestari Traðarreits.

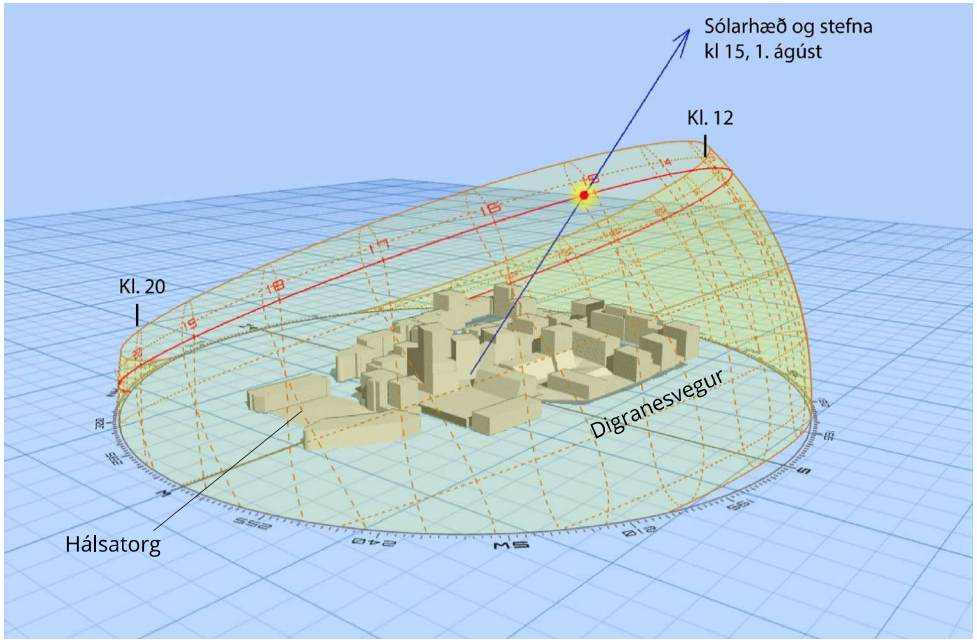
Við njótum helst sólar í borgarrýmum þegar sól er komin hátt á loft og hefur náð að hita loftið um morguninn. Sólarstefna frá kl 12 til 20, þegar hlýjast er úti, er merkt inn á myndirnar. Sólin rís hæst í 49 gráður í hásuðri við sumarsólstöður en eftir því sem líður á árið og við viljum njóta sólar lengur eftir síðdeginu þurfum við að tryggja að rýmin séu sem opnust til suðurs og vesturs.

Mikilvægt er að skoða hversu vel rýmin njóta sólar. Er rýmið baðað sól þegar hún skín á annað borð? Er von um sól á tilteknum tímum dags? Eru sólríkir blettir milli djúpra skugga? Hve mikil sól fellur á aðlægar húshliðar?

Mikilvægt er að miðbær Kópavogs snúi andlitinu á móti sólu.

Myndir byggðar á
http://andrewmarsh.com/apps/staging/sunpath3d.html
Sýnd er gróflega byggð skv. deiliskipulagi Fannborgar





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

L Hvaðan blæs vindurinn?

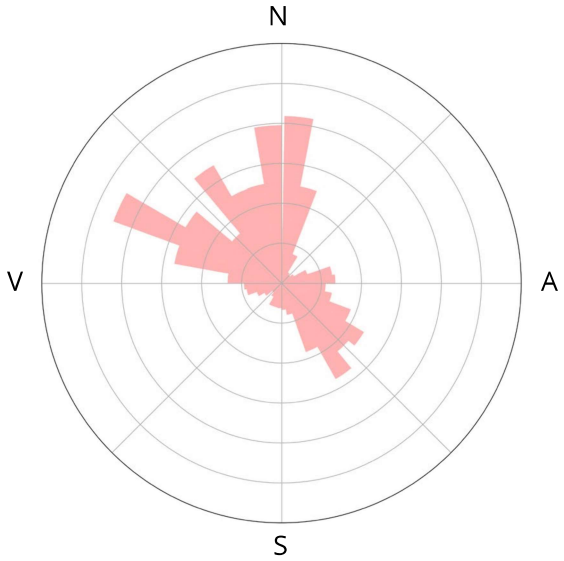
Vindrósir eru myndir sem sýna hvaða vindáttir eru algengastar. Það að angi teygi sig út frá miðjunni þýðir að sú átt er tiltölulega algeng.

Vindurinn skiptir okkur mismiklu máli eftir því hvað við erum að gera og og hvernig veðrið er að öðru leyti. Stundum viljum við mynda skjól í sólríkum rýmum til að gera góðan sólardag enn betri; hækka hitann þar sem við sitjum úti við og njótum blíðunnar. Aftur á móti eru aðrir dagar þar sem við þurfum skjól fyrir hvössum vindi, til þess að gera útiveruna bærilegri á ferð milli staða.

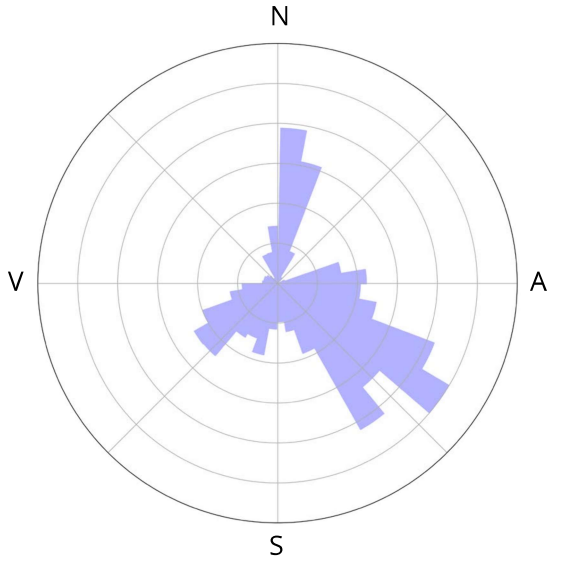
Vinstri vindrósin gildir fyrir hlý og þurr síðdegi (T>=12°C, raki<80%, kl. 12-20). Vindur blæs þá langoftast úr norðri eða norðvestri.

Hægri vindrósin sýnir vindáttir þegar vindur getur verið til ama, þ.e. 12 m/s eða meiri, óháð tíma. Þá þurfa hús og tré að verja okkur fyrir vindi úr suðaustri.

Vindrósirnar byggjast á mælingum á Reykjavíkur-flugvelli 2012-2021 og mótast að nokkru leyti af landslagi þar í kring en gefa hugmynd um vindafar á Digraneshálsi.



Hlý og þurr síðdegi
Hiti >=12°C, raki<80%, kl. 12-20



Vindhraði >= 12 m/s

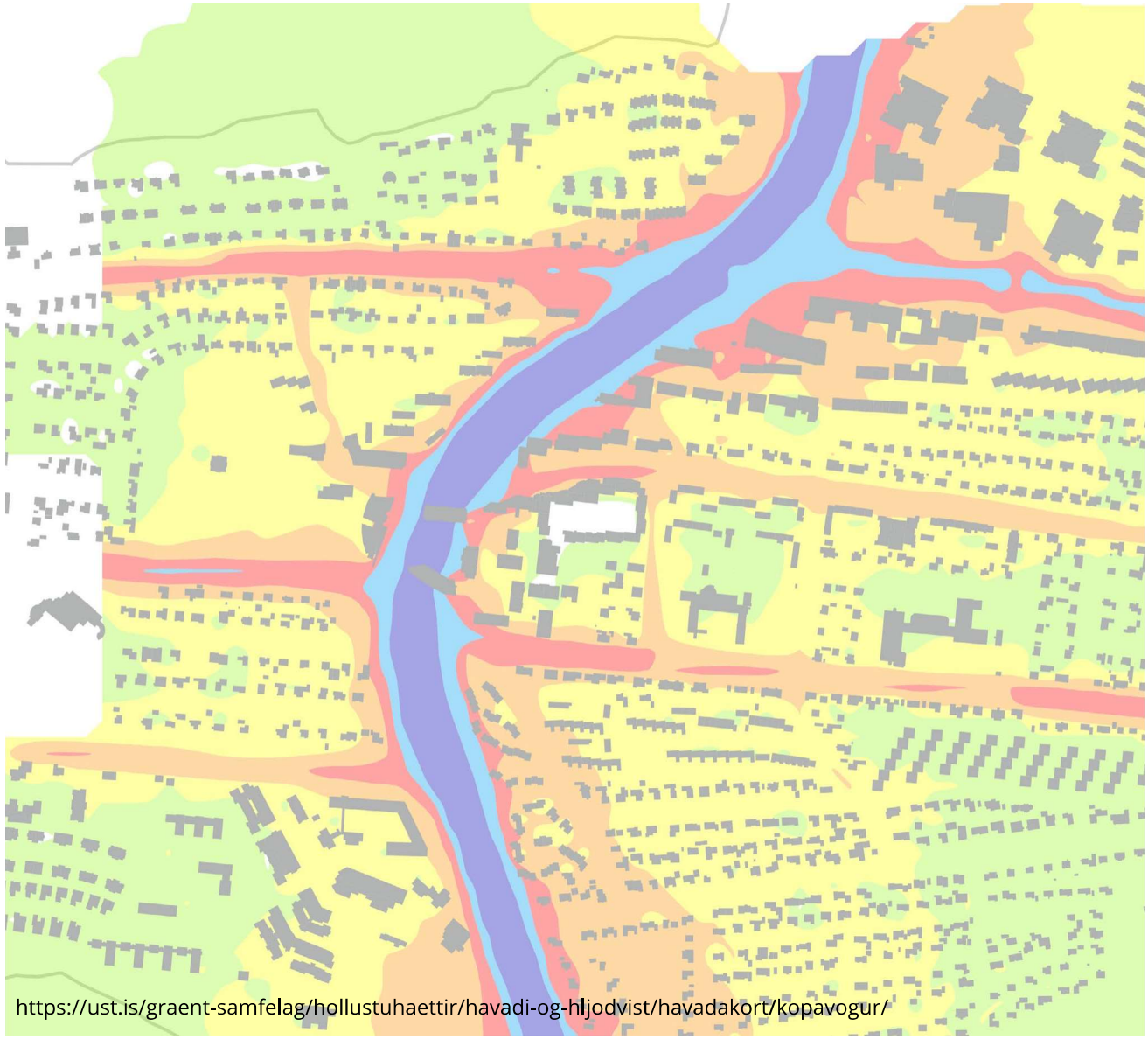
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

M Hvaða áhrif hefur umferðin?

Myndir hér til hliðar sýnir útreiknaðaðan hávaða frá umferð 2017. Hljóðstigin eru Lden dB(A) í 4 metra hæð. Hávaðinn er mestur á bláu svæðunum og mikill á rauðum svæðum en minni á gulum og grænum.

Umferðarhávaði dregur verulega úr gæðum umhverfisins, sérstaklega fyrir búsetu, viðkvæma starfsemi og útivist. Reynt er að bregðast við með því að reisa hljóðskerma og hafa byggð og útivistarsvæði í hæfilegri fjarlægð frá þungri umferð.

Eins og myndin sýnir veldur umferðin hávaða nokkuð út fyrir veginn sjálfan, sérstaklega á lægri svæðum enda ferðast hljóðið þar óhindrað. Efst á hálsinum er vegurinn milli veggja sem draga úr útbreiðslunni.



https://ust.is/graent-samfelag/hollustuhaettir/havadi-og-hljodvist/havadakort/kopavogur/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

N Hvaða leiðir velur útivistarfólk?

Myndin er frá fyrirtæki sem heitir Strava og framleiðir hugbúnað fyrir útivistarfólk, sem skráir ferðir sínar með snjallúrum og símum. Gulu leiðirnar eru fjölfarnastar.

Það er áhugavert að skoða hvaða leiðir fólk velur sér. Greiðfærni ræður valinu að hluta, t.d. aðskilinn hjóla- og göngustígur en það skiptir líka máli hve ánægjuleg og áhugaverð förin er. Í þeim efnum skipta gæði umhverfisins mestu máli, t.d. gróður, útsýni, skjól og öryggi.

Það sem vekur athygli á myndinni er að engar vinsælar leiðir eru yfir hálsinn austan Hafnarfjarðarvegar en þeim megin eru þó vinsæl svæði, bæði í Fossvogsdal og Kópavogsdal. Ástæðan getur verið sú, að hluta, að austan Hafnarfjarðarvegar er hálsinn hærri og leiðir því brattari.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

O Hver er ásýnd miðbæjarins?

Myndirnar eru teknar með nokkurra mínútna millibili og sýna ásýnd miðbæjarins á björtum vordegi frá Arnarneshæð og Bústaðavegi. Þessar hliðar blasa við þeim mikla fjölda sem fer um Hafnarfjarðarveg á hverjum degi.

Í miðbæjum eru gjarnan kennileiti sem draga bæjarbúa að hjarta bæjarins, þar sem veglegustu húsin og almenningsrýmin er að finna. Kennileiti njóta sín sérstaklega vel þegar þau standa uppi á hæð. Þannig nýtur Kópavogskirkja sín vel en hún er ekki hluti af miðbænum.

Vegna þess að Digraneshálsinn er hár og brattur og liggur í stefnu austur-vestur, verður ásýndin á sólbjörtum degi eins ólík og myndirnar sýna.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

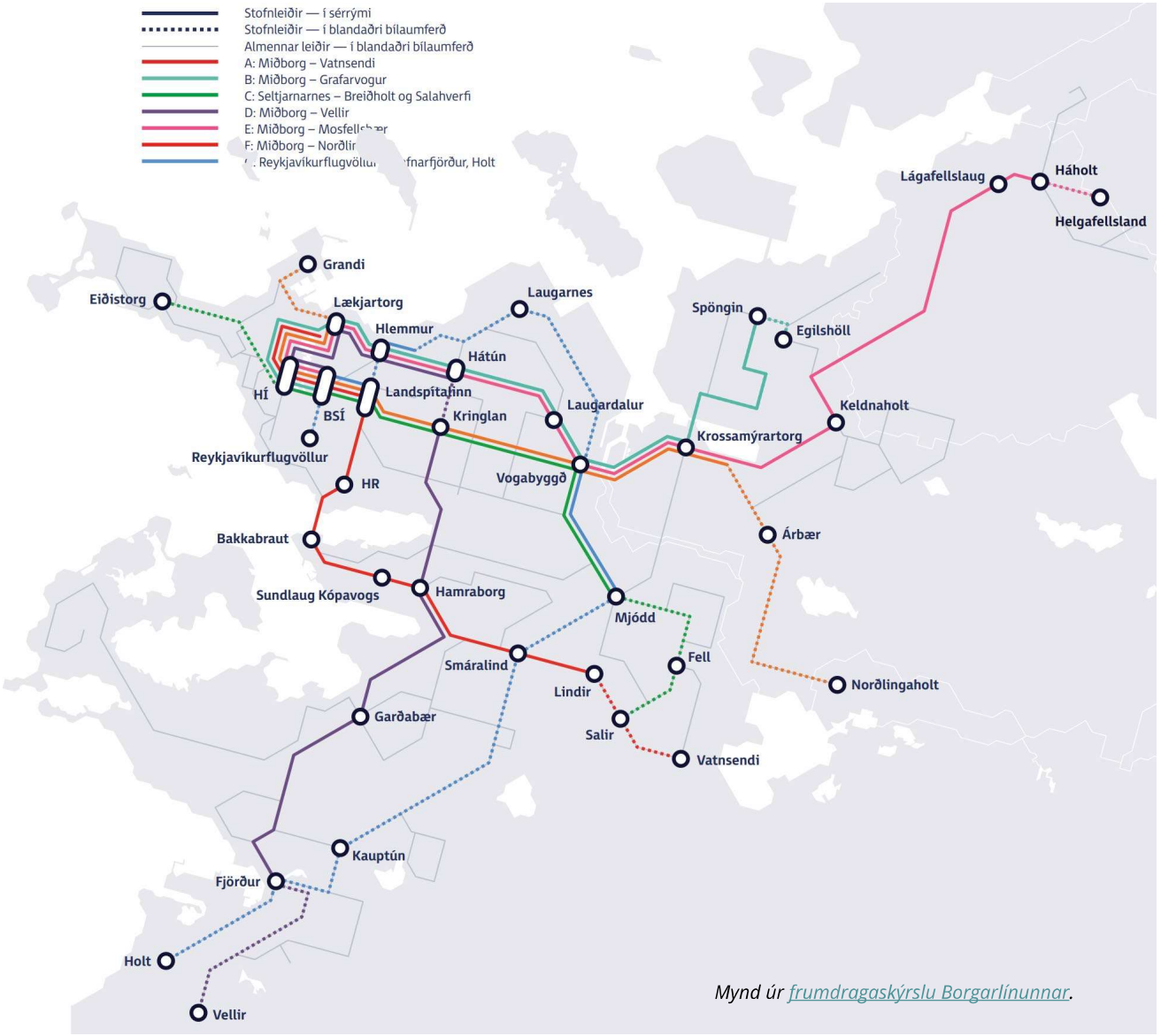
P Hvert er samspil Borgarlínu og byggðar?

Myndin sýnir áformað leiðanet Borgarlínu en nánari upplýsingar má fá á borgarlinan.is.

Borgarlínan er hágæða almenningssamgangnakerfi (e. Bus Rapid Transit) sem mun aka að mestu í sérrými og hafa forgang á gatnamótum. Borgarlínan og Strætó verða tvinnuð saman í heildstæðu, hágæða leiðaneti en auk þess verður áhersla lögð á að borgarlínustöðvar séu vel tengdar hjóla- og göngustígum.

Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum og þéttri byggð á helstu samgöngu- og þróunarásum og kjörnum höfuðborgarsvæðisins. Meginreglan er sú að næst Borgarlínustöðvum verði þéttleikinn mestur, sérstaklega við fjölfarnari stöðvar.

Miðbær Kópavogs er bæjarkjarni og á samgönguás samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2020-2040. Þar háttar þó þannig til að aðeins austan Hafnarfjarðarvegar og norðan Digranesvegar er færi á því hafa byggðina þétta. Gert er ráð fyrir að báðar Borgarlínuleiðir sem tengjast munu miðbænum aki eftir Hafnarfjarðarvegi sunnan miðbæjarins til þess að ná tengingu við íþróttamannvirki í Fífunni. Tenging eftir Digranesvegi myndi þó nýtast vel MK og íbúum austan miðbæjarins en erfiðara er að koma sérrými Borgarlínunnar við á þeim hluta.



Mynd úr frumdragaskýrslu Borgarlínunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



Myndin er tekin beint fyrir ofan Hálsatorg um kaffileytið á bongóblíðudegi í lok maí. Þar er ekki sálu að sjá.

Skjalasafn Akureyrarbæjar, 23.10.2023