Fylgiskjal 19

- Athugasemd – Hulda Jónasdóttir og Guðjón Ingólfsson

Kópavogi 18. Ágúst 2022

Kópavogsbær
b.t. Skipulagsdeildar
Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Við viljum byrja á því að nefna að ytri hönnun bygginga á reit 13 þykir okkur vera metnaðarfull og fagleg. Mikil bragabót fyrir bæinn að lagður skuli slíkur metnaður í hönnun blokkanna. Hins vegar eru nokkur atriði sem samt þarf að skoða.

Það veldur vonbrigðum að Kópavogsbær skuli ekki hafa tekið tillit til ákalls sem fram kom þegar vinnslutillagan var sett fram þess efnis að skipuleggja beri Kársnes sem eina heild þar sem allir þættir eru skoðaðir saman og að heildarbyggingarmagn liggi fyrir. Án þess er ekki hægt að taka upplýsta afstöðu til byggingarmagns og annarra þátta. Kópavogsbær hefur skipulagsvaldið í bænum og sem slíkt ber bænum að hafa hagsmuni Kópavogsbæjar að leiðarljósi og að svæðið þjóni íbúum þess fyrst og fremst.

Jafnframt var bent á það þegar fjallað var um vinnslutillögu svæðisins að reiturinn færi ekki inn á bæjarland. En í þess tilfelli er um að ræða perlu bæjarins. Í þessu skipulagi er gengið mjög nærri Kópavogshöfn án þess að hönnun þess svæðis sé fullmótuð.

Ákall hefur komið fram um að bærinn reikni með grænum svæðum. Hafnarsvæðið er og getur verið enn betra útivistarsvæði bæjarbúa. Núverandi áætluð byggð fer of nærri hafnarsvæðinu og of mikið inn á bæjarlandið. Lausnin er ekki landfyllingar og hefur það þegar komið fram hjá bæjarbúum að ekki er áhugi fyrir frekari landfyllingum á Kársnesi auk þess sem magn landfyllinga er komið út fyrir öll lagaleg mörk.

Kópavogsbær hefur þegar úthlutað part af strandlengju bæjarins til einkanota þar sem almenningur hefur ekki aðgang. Við skorum því á bæinn að gæta hagsmuna bæjarbúa varðandi hafnarsvæðið og verndi aðgengi að ströndinni. Frábært tækifæri sem nú er til staðar til að skipuleggja svæði neðan reits 13 sem grænt svæði. Slíkt svæði yrði öllum íbúum svæðisins til yndis þ.m.t. íbúum á reit 13. Það væri mikil sóun á þessu dýrmæta svæði að nýta það sem sem akstursbraut sorphirðubíla eða samgöngubraut fyrir gegnum streymisumferð nágranna sveitarfélaga. Við viljum sjá skipulag með góðu aðgengi til sjávar. Horfið verði frá bröttum steinahleðslum sem nú þegar eru víða í bænum. Rannsóknir sýna og dæmin sanna að brattar steinahleðslur drepa lífríki við ströndina og við fáum varg, mink og máv á kostnað annars lífríkis. Brattar steinahleðslur hefta aðgengi að strönd. Aflíðandi strendur og sem náttúrulegastar auka aðgengi bæði barna og fullorðinna að náttúrunni. Það er lag fyrir bæinn að leiðrétta þau slæmu áhrif sem brattar steinahleðslur valda.

Við kynningu á þessu skipulagi komu fram sjónarmið sem stangast á. Standlengjan var skilgreind annars vegar sem kyrrlátt útivistarsvæði, en hins vegar sem stofnbraut fyrir umferð. Kópavogsbær er aðili að alþjóðlegum skuldbindingum, ekki aðeins hvað varðar losun, heldur líka varðandi verndun á vistkerfi sjávar og stranda og endurheimt vistkerfa. Það er mjög skakkt að ætla að skaða lífríki annars vegar til að vera vistvænn hins vegar.

Kópavogsbær hefur hér frábært tækifæri til að skapa svæði við höfnina þar sem bæjarbúar geta notið kyrrláts útivistarsvæðis og nálægðar við náttúrna. Tökum ígrundaðar ákvarðanir með framtíðina í huga.

Með kveðju

Hulda Jónasdóttir og Guðjón Ingólfsson, Sunnubraut 31

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemd vegna reits 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Ingibjorg Gudmundsdottir <ingibjorg.gudmunds@googlemail.com>
Heiti	:	Athugasemd vegna reits 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 20:52:29
Höfundur	:	Ingibjorg Gudmundsdottir <ingibjorg.gudmunds@googlemail.com>

Kæri Kópavogsbær

Ég vil gera athugasemd við þá miklu þéttingu sem fyrirhuguð er á Reit 13 og sérstaklega við að byggt verði alveg að lóðarmörkum og áformum um landfyllingu fyrir breikkun göngustígs.
Ég er ekki mótfallin nýrri íbúðarbyggð en vona að hugað verði að velferð allra og náttúrunni.

Ingibjörg Guðmundsdóttir
041073-4979

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Matthias Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>
Heiti	:	Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 21:56:11
Höfundur	:	Matthias Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>

Góðan daginn,

Sem íbúar í vesturbæ Kópavogs í áratugi og núverandi og íbúar að Hafnarbraut 9 þá höfum við umtalsverðar áhyggjur af tillögu að breyttu deiliskipulagi að Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reit 13.

Þegar við keyptum íbúð okkar að Hafnarbraut 9 þá lá ekki fyrir þetta mikla byggingamagn og þær háreistu byggingar sem nú er verið að skipuleggja, enda hefur aldrei neitt heildar skipulag fyrir allt vestanvert Kársnesið verið gert heldur einungis deiliskipulagt í litlum bútum. Þar af leiðandi hefur okkur íbúum aldrei verið gefin upp heildar mynd af svæðinu.

Við gerum því eftirfarandi athugasemdir við ofangreint breytt deiliskipulag.

- Í deiliskipulaginu er ávallt talað um íbúðahæðir en við getum hvergi séð að getið sé um hver lofthæð íbúða sé. Þar getur munað umtalsvert sé miðað við lofthæð 2,45m vs 2,90m.
- Sem íbúðareigendur að Hafnarbraut óar okkur við að fá þetta háan múr rétt handan götunnar, múr sem kemur til með að skerða útsýni okkar til suðurs umtalsvert og skerða þ.a.l. verulega okkar lífsgæði og skyggja verulega á sólina allt árið meira og minna.
- Í minnisblaði frá Rúnari Bjarnasyni hjá Mannviti til Auðar Kristinsdóttur hjá Kópavogsbæ er tekið skýrt fram að ekkert atvinnuhúsnæði sé fyrirhugað á reitnum og talað er um 152 íbúðir. *"Svæði 13 er eitt af lykilsvæðum innan þróunarsvæðis á Kársnesi hvað uppbyggingu íbúðabyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 152 íbúðir.* ***Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi.*** *Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 13 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis. Aukið aðdráttarafl eykur eftirspurn eftir íbúðum á svæðunum sem með tímanum mun auka verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru."*
- Feitletraði textinn hér að ofan er ekki í samræmi við það sem talað er um annarsstaðar í minnisblaðinu, né heldur í samræmi við það sem kom fram á íbúafundinum 22. júní sl. Þar var sérstaklega tekið fram að ekkert atvinnuhúsnæði né önnur þjónusta væri fyrirhuguð á svæðinu. Samt er hugmyndin að íbúar á svæðinu getið stundað vinnu og sótt þjónustu innan svæðis. Þarna fer ekki saman hljóð og mynd að okkar mati. Engin matvöruverslun er í göngufjarlægð, og að okkur skilst ekki á teikniborðinu, og í rauninni engin þjónusta utan eins bakarís og eins veitingastaðar, sem hvort um sig verður seint talið fullnægjandi þjónusta fyrir íbúa svæðisins. Ísbúðir og sjoppur á hafnarsvæðinu í færanlegum húsum heldur ekki.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Sem íbúar að Hafnarbraut 9 þá skiljum við ekki hvernig innakstur í bílageymslu okkar kemur til með að vera sem og aðkoma sorpbíla að sorpgeymslum að Hafnarbraut 9 og förum fram á að fá skýr svör við því hvernig Kópavogsbær hefur hugsað það dæmi. Einnig, þá verður Hafnarbrautin greinilega gerð að botnlanga og er þá eftir að leysa dæmið með aðkomu sjúkra- og slökkviliðs að Hafnarbrautinni. Deiliskipulagið að Reit 13 hugar ekki að lausnum á þessum málum, en í þessu deiliskipulagi þarf að huga að lausnum á þessum mikilvægu atriðum.
- Ef taka á mið af því að nánast engin þjónusta né nokkurt aukið atvinnuhúsnæði verði á svæðinu, þá má reikna með því að tölur um umferð og samgöngur sem getið er um í minnisblaði frá VSÓ 26. apríl sl. séu verulega fjarri lagi og byggðar á óraunsærri bjartsýni eða draumórum. Óraunhæft er að ímynda sér að íbúar gangi eða hjóli í næstu matvöruverslun, eða hvaða verslun sem er, burðist með fjölda matarpoka eða noti Borgarlínuna, hvenær svo sem hún kemur til með að verða að raunveruleika.

Af ofangreindu þá má etv.halda að við séum alfarið á móti því að farið sé í uppbyggingu á svæðinu. Það er alls ekki rétt, en við erum fyrst og fremst gera athugasemdir við framkvæmdina, sem hefur nánast ekkert verið rædd við íbúa bæjarins, ekki síst þá sem næst reitnum búa, heldur er deiliskipulaginu nánast alfarið afhent verktökum og/eða fjárfestum. Þeirra hagsmunir fara ekki alltaf saman við hagsmuni nágrannanna.

Með kveðjum,
Matthías Kjartansson
Anna Guðrún Tómasdóttir
Hafnarbraut 9, 200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 22

- Athugasemd – Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz

Kópavogi 18. ágúst 2022

Efni: Deiliskipulagstillaga "Reitur 13" – umsögn

Það þarf vart að taka það fram hve mikilvægt er að mótun byggðar og breytingar á henni séu vel ígrundaðar og hafi hag fólksins að leiðarljósi, að byggðin verði örugg, vistvæn, stuðli að vellíðan og góðu samfélagi.

Þegar deiliskipulagstillaga fyrir reit 13 er skoðuð sækja að efasemdir um að nægjanlega vel sé hugað að framangreindum þáttum. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða til viðbótar við þá miklu fjölgun sem þegar hefur átt sér stað og á sér stað vestast á Kársnesinu. Fjölguninni fylgir að sjálfsögðu enn meiri umferð sem hefur áhrif á öryggi vegfarenda, lífsgæði, hljóðvist og mengun. Þá er lögð til mikil landfylling á svæðinu og mun hún valda eyðileggingu á náttúrunni, fjörunni og lífríki hennar. Það er heilandi að ganga meðfram ósnortinni fjörunni á sunnanverðu Kársnesi og brýnt að hún sé vernduð sem og söguleg menningarverðmæti á svæðinu.

Við viljum hvetja bæjaryfirvöld til að endurskoða deiliskipulagstillöguna og huga að þeim reitum sem eru í skipulagsferli eða óskipulagðir með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem hér eru reifuð.

Með vinsemd og virðingu,

Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz,

Sunnubraut 39 - Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Til	:	Skipulag
Frá	:	Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 11:45:28
Höfundur	:	Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>

Mína athugasemdir eru lítið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst lítið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég geri eftirfarandi athugasemdir við framlagða tillögu að breyttu skipulagi Kópavogsbæjar að Reit 13 við utanvert Kársnes.

Fyrst vil ég almennt mótmæla þeirri þróun sem Kópavogsbær hefur fylgt eftir á Kársnesinu þar sem strandlengjunni er raskað verulega fyrir mjög þétta og kalda byggð. Kársnes hefur verið byggt upp með einbýli, parhúsum og smærri fjölbýlishúsum en nú hafa verið gerðar verulegar breytingar þar á sem rýrir ásýnd og gæði okkar sem þegar búum Kársnesið. Ég bendi í þessu á landfyllinguna í Fossvogi og hvernig afar skemmtilegum stíg og umhverfi þar var fórnað fyrir háhýsi í anda allt of þröngra stórborga. Nú er gengið allveg ofan í íbúðum sem þarna eru. Þarna fer áfram græðgissjónarmið á kostnað þeirrar gæða sem íbúar á Kársnesinu hafa notið og jafnvel valið að flytja til. Jafnvel þó fyrri tillögu hafi verið breytt lítillega þá er þessi framlagða tillaga með sömu hugmyndafræði þéttleika og rasks.

Einnig óska ég skýringa á því hver munurinn er á framlögðum "Vinnslutillögum" og síðan þessari framlögðu tillögu að breyttu deiliskipulagi - er þarna verið að fara í annað lögformlegt ferli?

1. Framlögð tillaga að breyttu skipulagi gefur til kynna mjög þétta byggð sem reist verður við þunga umferðargötu (hluta Borgarlínu). Ég geri áfram athugasemdir við nýtingarhlutfall sem ég tel allt of hátt á reitnum mtt umferðar til/frá. - sér í lagi þar sem langt er í alla grunnþjónustu ss. skóla, leiksskóla, heilsugæslu osfrv.

2. í framlögðum teikningum er gert ráð fyrir að raska mjög landi við strandlengjuna, strandlengju sem nú er mikið nýtt til útivista almennings á Kársnesi. Nú þegar er lítil smábátahöfn og stígar að og frá en sunnan við hana hefur verið rætt um sjó-baðs aðstöðu. Undirrituðum sýnist augljóst að raska þurfi mjög strandlínu til að koma fyrir stígum og sjóbaðsaðstöðu og/eða Ylströnd sem ma. Skipulagsstofnun hefur gert athugasemdir við. Vernda ber ströndina en ekki raska til að koma þéttri byggð fyrir eða öðru á þessum fallega reit.

Úr fundargerð á veg Kópavogsbæjar :

" Það að útbúa ylströnd eru mikil inngrip í strandlengju á Kársnesi sem er að mestu friðlýst. Ylströnd sem yrði útbúin með landmótun og upphituðu lóni við strandlengju Kársnes getur haft mikil umhverfisleg áhrif á botnalíf og líffræðilegan fjölbreytileika við strandlengju. "

3. í mótmæli alfarið áformum um nýjan fyrirhugaðan hafnarkant til vesturs og suðurs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4. Gerð er athugasemd við fyrirhugaða hæð húsanna allt að 4 hæðum. Svo háar bygginga munu skerða mjög útsýni, birtu og hita að nærliggjandi húsum bæði á Þingholtsbraut og í fjölbýli við Hafnarbraut. Einnig er augljóst að fyrirhugað miðsvæði fyrir íbúa þessa complex verður í skugga síðdegis og því líklegt að verði ekki vinsælt til nota íbua. Við höfum haft í Hamraborg svona svæði sem nýtist ekkert vegna kulda og vind-trekks sem myndast. Nú þegar eru gerð sömu mistök í fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut, þar eru svæði sem lítið sem ekkert nýtist.

5. Gerð er athugasemd við fyrirhugað byggingar fyrirkomulag húsanna þar sem hæstu húsin innan reitsins eru yst og nyrst Þar með eru skugga áhrif frá sólarljósi hámörkuð í átt að Hafnarbraut en í dag njóta íbúðir þar sólargangs. Fólk nýtur sólar mest miðdegis og síðdegis og ber því að haga uppstillingu þannig að þegar miðdegissól og síðdegissól fái að njóta sín niður að íbúðum og að opnum svæðum. Þess vegna ættu hæstu íbúðir að vera sem mest í austri. Og alls ekki að hafa hæstu húsin í ystu línu. Hönnuðir virðast hafa gleymt þeirri staðreynd hve norðarlega á jarðkringlunni Kársnesið í við Kópavog er með lágum sólargang.

6. Gerð er athugasemd við umfang húsa á reitnum og þéttleikann. í stað þess að svæðið verði nýtt sem grænt svæði fyrir alla íbúa Kársnes eru þröngt skugga svæði sett inn í miðju bygginga og ekkert pláss til útvista ss. græn svæði eða slíkt. Ég mótmæli þessari græðgisvæðingu sem felur í sér allt of þétta byggð innan svæðisins..

7. Enn erum við að sjá þessa útópísku hugmyndafræði að allur almenningur leggi einkabílnum og verði hjólandi. Langt er í alla þjónustu frá þessu svæði hvort sem um ræði leikskóla, grunnskóla, menntaskóla, verslun, íþróttir, sund og hvað annað slíkt. Fólk á þessu svæði ásamt annari byggð úti á Kársnesinu sem þegar er orðin mjög þétt mun nýta sér einkabíl til að ferðast um. Auðvelt er að benda á það í dag að mjög íllfært er með kerrur og/eða hjól um Kársnesið og beinlínis hættulegt að senda börn gangangi eftir gangstéttum sem eru ílla ruddar vegna snjóa.

8. Nú þegar eru talsverð vandræði að finna bílastæði fyrir gestkomandi að fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut. Ég geri því athugasemd að ekki skuli vera gert ráð fyrir nægum bílastæðum við þessar íbúði og að lítið sem ekkert sé hugsað til umferðar frá og til hvort sem um er að ræða hjólandi eða í einkabíl.

9. í kynningu var sérstaklega bent á að ekki væri gert ráð fyrir neinni þjónustu á reit 13 en til athugunar væri að koma henni fyrir á frekari landfyllingu. Þessu er algerlega mótmælt, vel má koma fyrir þjónustu, kaffihúsum eða hverju sem er innan reitsins sem myndi einnig auka gæði svæðisins sem heildar og jafnvel draga okkur íbúa annarsstaðar af Kársnesi enn frekar að svæðinu.

Kv.
Sigurður Ingi Hauksson
300472-4519

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 24

- Athugasemd – Sigrún Óskarsdóttir og Valgarður Sverrisson

Kópavogi, 18.8.2022

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Við undirrituð eigendur fasteignarinnar að Þinghólsbraut 73 viljum koma neðangreindum athugasemdum á framfæri við framangreinda deiliskipulagstillögu:

- Deiliskipulagstillaga að íbúabyggðinni er alltof þétt og háhýsi passa ekki við heildarmyndina.
- Við gerum skýran greinarmun annars vegar á norðurhluta Kársness sem tengist Fossvoginum og er með fjölbýlishús og hins vegar sunnanvert Kársnes við Kópavog.
  Við sunnanvert Kársnes eru á nýlegum reit sem markast af Kópavogsbarði og Kópavogsbakka hús, sem eru í meira samræmi við einbýlishúsabyggðina sem nú er til staðar vestast á Kársnesi, þ.m.t. Þinghólsbraut.
  Húsþök með grasþökum hugnast okkur ekki, tískubóla sem passar ekki núverandi byggð.
- Óhugsandi er, að okkar mati, með öllu að taka hluta lóðar við Þinghólsbraut 75 undir íbúðarhús.
  Árin líða og aðstæður breytast EN það breytir ekki því að lóðin, sjávarmegin, hefur verið hluti af heimili fólksins á Þinghólsbraut 75 og hafa þau sinnt henni af mikilli natni alla tíð, í tæp 40 ár.
  Fordæmi og hefðir eru í öndvegi þegar dómstólar dæma í hinum ýmsu málum.
  Við teljum að þarna hafi myndast hefðarréttur til eiganda Þinghólsbrautar 75 og algerlega fráleitt ef bærinn áformar að taka lóðina eignarnámi og byggja þar hús.
- Framangreind deiliskipulagstillaga gerir umferð um Þinghólsbraut enn erfiðari en hún er í dag. Einnig þrengir hún að bílastæðamöguleikum vestast á Þinghólsbrautinni sem eru nú þegar til mikilla vandræða.
- Fjöruna fyrir framan Þinghólsbraut 73 og 75 má ekki eyðileggja undir húsnæði og bílakjallara. Hluti fjörunnar er á friðunarsvæði en þar sem því lýkur, viljum við að svæðið sé nýtt undir t.d. sjósund með tilheyrandi aðstöðu. Sjósundsaðstaðan í Fossvogi er löngu sprungin og æ fleiri nýta sér sjósund til að efla andlega og líkamlega heilsu sína. Góð sjósundsaðstaða héldist í hendur við hið glæsilega Sky Lagoon og Sundlaug Kópavogs sem er ein besta sundlaug landsins og vinsæl meðal fólks á Stór-Reykjavíkursvæðinu.
- Þarna má einnig sjá fyrir sér leigu á ýmsu tilheyrandi vatnasporti, kayjakleigu o.fl. Þetta svæði býður svo sannarlega upp á geislandi mannlíf, hægt væri að leigja út aðstöðu fyrir ísvagn og annars konar matarvagna.
- Ekki getum við séð hvernig borgarlínan eigi að rúmast á því svæði sem nær frá bensínstöðinni og niður á Hafnarbraut eða að viðunandi breidd sé á Borgarholtsbraut til að rúma Borgarlínuna með þessum fáránlega stóru vögnum.
- Við væntum þess að bæjarstjóri fari yfir og geri breytingar á fyrirhugaðri borgarlínu. Við ættum að geta notað strætisvagnana sem til eru og eru hálf tómir. Það tekur tíma að skapa nýja venju hjá fólki. Ekki hefur verið hugað að bílastæðum fyrir fólk sem ekur frá heimili sínu og myndi svo hugsanlega taka borgarlínuvagn til vinnu sinnar eða náms
- Við erum ekki löglærð en treystum Helgu Jónsdóttur, lögfræðingi og leiðtoga Vina Kópavogs til að benda á lagagreinar ef þörf er á.

Virðingarfyllst,

Sigrún Óskarsdóttir kt.300961-2159 og Valgarður Sverrisson kt. 010359-2289

Þinghólsbraut 73, vesturbæ Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemd við reit 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemd við reit 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 20:00:54
Höfundur	:	Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>

Góðan daginn

Ég sendi þessa athugasemd hér fyrir neðan til ykkar í febrúar síðastliðnum. Miðað við núverandi tillögu af svæðinu þá hefur lítið sem ekkert af því sem ég gerði athugasemd við breyst og því ákvað ég bara að endursenda hana núna frekar en að skrifa nýja. Upplifi þetta sem stórslys í uppsiglingu.

Tölvupósturinn frá því í febrúar

Ég geri hér athugasemd við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79 - einnig kallað svæði 13.

Ég er hlynnt að það sé byggt á þessu svæði en mér finnst núverandi byggingarmagn allt of mikið með tilheyrandi útsýnismissi fyrir núverandi íbúaeigendur á svæðinu. Einnig sárvantar fleiri græn svæði sem og bílastæði fyrir komandi íbúðir. 0,75-1 bílastæði (hámark) á íbúð er of lítið í svæði sem er með enga þjónustu í göngufæri.

Í nýafstöðnum kosningum á Okkar Kópavogur voru margir íbúðareigendur sem óskuðu eftir fleiri bílastæðum við Hafnarbraut. Þar hefur komið skýrt í ljós að svona lítill bílastæðafjöldi virkar ekki enda langt í næstu matvöruverslun, leikskóla og grunnskóla.

Miðað við þessa tillögu er ekki gert ráð fyrir verslunar og þjónusturýmum sem þýðir að fólk mun þurfa að labba út í Bónus á Nýbýlavegi ef það vill komast í stóra matvöruverslun. Þ.a.l. verða allir þessir eigendur á bíl enda virkar billaus lífstíll bara ef hlutir eru í göngufæri og á verstu vetrarmánuðunum þá virkar hann ekki alltaf þá heldur.

Ég óska því eftir að bærinn endurskoði þessa tillögu, hanni svæðið upp á nýtt með minna magni íbúða, mun fleiri grænum svæðum og fleiri bílastæðum. Einnig óska ég eftir því að bærinn framkvæmi nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnesið.

kkv
Þóra
--
Þóra Marteinsdóttir
Borgarholtsbraut 20
200 Kópavogur
Ísland

Tel. +354-867-9193

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:38:20
Höfundur	:	Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>

Góðan daginn,

Ég styð uppbyggingu og fegrun á Kársnesinu, það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt sem er smart. Hins vegar eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndi ég vilja sjá grænt útivistarsvæði en enga bílaumferð hvort sem er fyrir íbúa til og frá bílakjallara eða ruslabíllinn og heldur ekki hjóla hraðbraut. Ef það þarf nauðsynlega bíla aðgengi þarna fyrir neðan þarf að minnka umsvif byggingarmagns til þess að skilja nóg pláss eftir þar fyrir neðan fyrir almenning til að njóta. Myndi t.d vilja sjá torg þar sem ég get sleppt börnum mínum áhyggjulaus við hraða umferð rafknúinna hjóla og að börnin mín geti leikið sér í sandfjörunni sem er svo frábær í víkinni rétt við þetta svæði og má alls ekki fórna með landfyllingu. Ég hef jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut og Kópavör sem hafi einnig áhrif à Sunnubraut.

Með von um góðar undirtektir
Arnar Þór Emilsson
Sunnubraut 41

Sent from my iPad

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabyggðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasaumsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að drasliið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabyggð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabyggð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

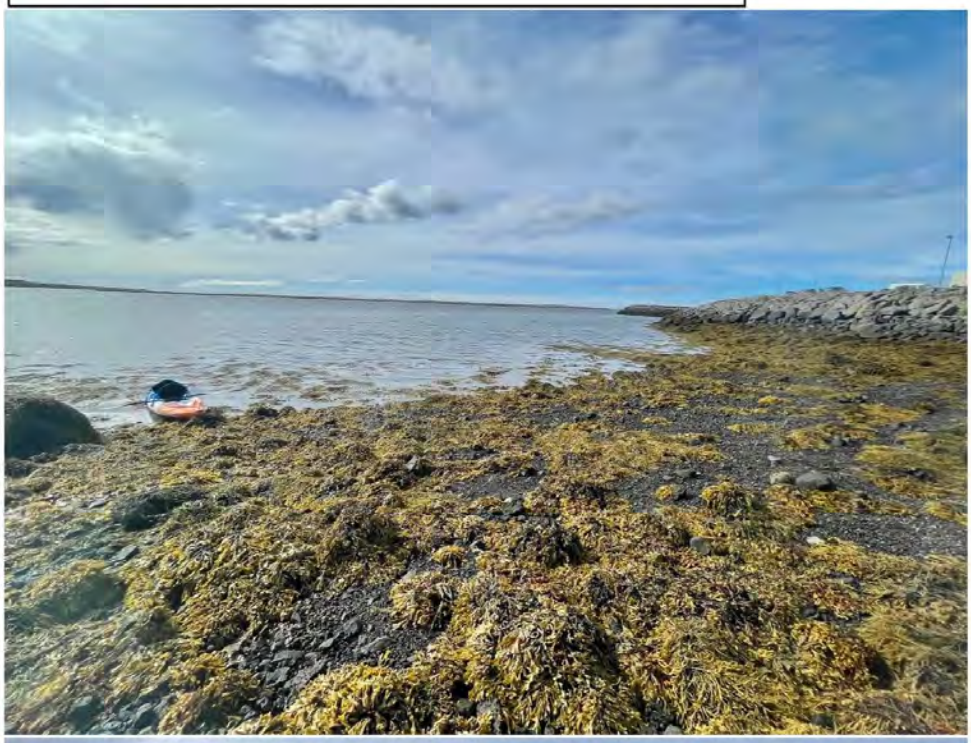
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Landfylling.
  Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrlegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsiðkunar. **Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga.**
  Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi.
  Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrihugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.

Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.
  Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaraðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skonar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundi hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyra í hjólaskýli eða geymslu.

- Birtuskilyrði
  Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsumál.

- Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.
  Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þeas reit 13 og hafnarsvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.

Berglind Aðalsteinsd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemd frá íbúa

Til	:	Skipulag
Frá	:	Boas Hallgrimsson <boas@hjalli.is>
Heiti	:	Athugasemd frá íbúa
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 23:48:20
Höfundur	:	Boas Hallgrimsson <boas@hjalli.is>

Vinsamlegast staðfestið móttöku

Kársnesið hefur verið ævintýralegur hluti af höfuðborgarsvæðinu, svolítið þorp í borg. Á Kársnesi hefur byggðin verið dásamlega blönduð og sérstök, einstök. Hlýleg fjölbýlishús í bland við tvíbýli og einbýli, sérviturt græjufólk með tækjadellu, einyrkjar, lítil fyrirtæki, strandlengjan sem rammar inn nesið. Ævintýralegur staður. Undanfarið hefur þó farið að bera á ákveðinni einsleitni í uppbyggingu.

Við fjölskyldan erum nýlega flutt heim eftir sjö ára búsetu á erlendri grundu. Þar kynntumst við, óafvitandi, hugmyndinni um 15 mínútna hverfið. Við bjuggum í hverfi þar sem skóli barna okkar var í fimm mínútna göngufjarlægð, vönduð kjörbúð, pósthús, veitingastaðir, heilsugæsla og önnur þjónusta var ekki mikið lengra frá. Þegar við fluttum utan þá höfðum við ekki heyrt þetta hugtak notað, 15 mínútna hverfi. Við heyrðum af því síðar og eitthvað sambærilegt hefur verið notað til þess að lýsa því samfélagi sem á að verða til á Kársnesi. Okkar er upplifun er ekki sú að Kársnesið sé 15 mínútna hverfi, hreint ekki.

Þétting byggðar hefur verið í forgrunni, sem er gott og vel, en þjónustu er ábótavant og svo virðist sem ekki hafi verið hugsað út í það hvað það er sem skapar mannlíf við skipulagningu Kársnes. Ef vel á að takast til hlýtur að þurfa að huga að þéttingu byggðar með skilvirkni að leiðarljósi. Umhverfisáhrif ættu að vera lágmörkuð, huga skyldi að öruggu og heilbrigðu borgarumhverfi þar sem bæði menn og náttúra þrífast sem best. Leitast skyldi eftir líflegum borgarbrag og huga að almenningsrýmum með þarfir sem flestra í huga. Gott væri ef vinnustaðir gætu verið í göngufæri. Vistkerfi skyldu varðveitt. Ekkert af þessu virðist hafa verið haft til hliðsjónar í skipulagi á nýjum hverfum á Kársnesi.

Það kann að vera einhverjum þyki þessi mynd máluð full dökkum litum, en það er sannarlega svo að engin lágvöruverslun er á Kársnesi, nýbyggingar eru reistar án þess að í þeim séu rými fyrir almannaþjónustu. Kársnesið er staður til þess að koma „heim“ á til þess að sofa. Ekki til þess að lifa. Græn svæði og fjara eru undirlögð og okkur þykir það miður.

Ég skyldi þó ekki gera lítið úr því að Kópavogssundlaug er einstök og Rútstúnið og Kirkjuholt er magnað en hví ekki að ramma enn frekar inn sérstöðu Kársness og búa til blómleg svæði og skemmtileg fyrir íbúa svæðisins og til þess að laða að gesti? Kársnes gæti haft mikið aðdráttarafl vegna útsýnis, náttúrufegurðar og grænna svæða, slíkum hugmyndum virðist vera fórnað til þess að byggja íbúðir fyrir fólk til þess að sofa og borða í til þess að fara svo annað.

Verði reitur 13 að þeim veruleika sem kynntur hefur verið fyrir íbúum Kársness þá bætist við enn einn klasinn af fjölbýlishúsum sem hafa þann tilgang einan að taka upp land sem annars mætti nýta undir græn svæði og lifandi. Umferð mun, eðli málsins samkvæmt, aukast til muna með tilheyrandi slysahættu, hávaða- og svifryksmengun. Sjálfbær þróun í skipulagi á að leggja áherslu á að nýta innviði, fara vel með auðlindir og samþætta félagslega, efnahagslega og umhverfislega hagsmuni samfélagsins. Það þarf að horfa til framtíðar, til komandi kynslóða og hvað börnin okkar erfa eftir okkar dag.

Það er í það minnsta mín skoðun og því skora ég á bæjarstjórn að endurskoða það skipulag sem kynnt hefur verið fyrir íbúum fyrir mína hönd og minna.

Bóas Hallgrímsson

Framkvæmdastjóri Hjallastefnunnar / CEO

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13,

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil ég mótmæla því mikla byggingarmagni sem ráð er gert fyrir á þessum lóðum. Þéttleikinn er í engu samræmi við byggðina á Þinghólsbraut. Einnig er það mjög sorglegt og ekki í samræmi við lög að við íbúarnir fengum ekkert að koma að mótum tillögunnar fyrr en eftir að Vinabyggð var búin að teikna allt upp og gera allt eftir sýnu höfði þar sem gríðarlegt byggingarmagn er alfarið haft til að hámarka gróða á sölu íbúða. Ekkert er hugsað til að létta okkur íbúum lífið t.d. með góðum grænum svæðum og er skelfilegt að sjá hvernig verktakar hafa komist upp með að byggja hrikalega þétt hérna fyrir norðan okkur þar sem ekki eru nein græn svæði.

Þetta svæði sem um ræðir er það síðasta hér yst á Kársnesinu þar sem hægt sé að gera ráð fyrir grænum reitum sem verða okkur íbúum og öðrum til ánægju og bæta lífsgæði á svæðinu. Ég skora á ykkur að taka tillit til þess og samþykkja ekki tillöguna eins og hún er. Allt tal um bætt vinnubrögð við samráð við íbúa er hjóm eitt ef þessi tillaga verður samþykkt.

Það sem snýr að mér persónulega er mikil undrun á að það skuli vera ráðgert að fjáfestingaraðilar skuli fá leyfi til að byggja fyrir útsýni mitt. Þeir eiga að geta tekið glæsilegt útsýni sem ég hef haft í nær 60 ár og er mikill hluti af virði minnar fasteignar, og selt öðrum til þess að græða. Fasteignasalar sem ég hef talað við hafa nefnt það við mig að Kópavogsbær geti verið skaðabótaskyldur ef virði minnar eignar lækki vegna þessa bygginga.

Allt útsýni mitt á Skerjafjörðinn og Snæfellsjökul verður tekið frá mér.

Samkvæmt nýlegri frétt Viðskiptablaðsins hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Svara verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag.

Ég vil að lokum ítreka fyrri athugasemdir sem komið hafa fram frá okkur íbúum hér á Þinghólsbrautinni.

Með kveðju

Eggert Matthíasson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir Elín Edda

Til	:	Skipulag
Frá	:	Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir Elín Edda
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 12:32:36
Höfundur	:	Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>
		Viðhengi Aths Deiliskipulag Reitur 13.pdf

Til þeirra sem málið varðar

Sendi ykkur hér með athugasemdir við deiliskipulag reits 13.

Með góðri kveðju,

Elín Edda Sigurðardóttir
Hraunbraut 44
200 Kópavogi

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabyggðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasaumsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að drasliið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabyggð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabyggð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

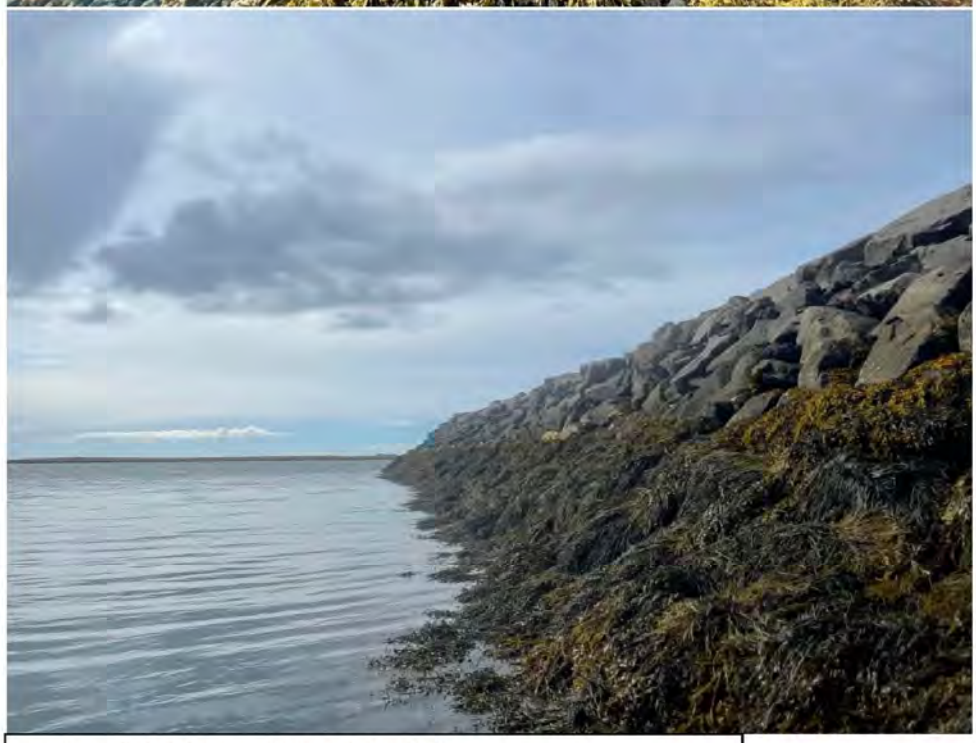
- Landfylling.

  Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrlegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsiðkunar. **Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga.**
  Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi.
  Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrihugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.

Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.
  Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaraðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skonar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundi hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyra í hjólaskýli eða geymslu.

- Birtuskilyrði
  Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsumál.

- Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.
  Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þeas reit 13 og hafnarsvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:40:51
Höfundur	:	Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>

Athugasemdir við núverandi deiliskipulag í Kársnesi, svæði 13

Ég tel að núverandi deiliskipulag bjóði ekki upp á ásættanlegar tillögur til að koma til móts við blómstrandi mannlíf, menningu og lýðheilsulegar þarfir íbúa á svæðinu auk þess sem þær ýta undir að hverfið verði eingöngu ómanneskjulegt svefnhverfi og að eignir muni tapa verðgildi. Því vil ég að skipulagið verði endurskoðað m.t.t. þess að m.a. sé gætt að lýðheilsu, útivist og uppbyggilegri menningu á sameiginlegum svæðum.

Ég geri hér með athugasemd við núverandi deiliskipulag sem lagt hefur verið fram til kynningar á grundvelli eftirfarandi:

a. Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að ljúka við nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnes áður en einstakir reitir eru samþykktir. Núverandi tillaga býður ekki upp á sameiginleg svæði til samveru og menningar heldur ýtir undir kæfandi þéttingu byggðar og erfiðleika við að tæmingu verði þess þörf.

b. Hæð húsa í norðaenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut og Þinghólsbraut.

c. Byggðin er of nálægt sjónum og þar með tapast fallegt og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbúða.

Það er jákvætt að til standi að hreinsa til í hverfinu og fegra en mikilvægt er að skoða vandlega út frá hvaða forsendum er gengið og tjalda ekki til einnar nætur undir áhrifum frá aðilum með gróðarhagsmuni eina að leiðarljósi. Best væri að skipuleggja svæðið í samvinnu við íbúa hverfisins og því núverandi tillaga verður ekki framkvæmd í sátt við þá. Ég skora því að bæjaryfirvöld að efna loforð sín um samráð við íbúa og vinna þetta mál betur, í samráði við íbúa.

Með von um að langtíma hagsmunir, velferð og lýðræði ráði ferðinni,

Halldóra Pálsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Fylgiskjal 32
- Athugasemd – Harpa Halldórsdóttir og Jón Pálmar Þorsteinsson

Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi

Til	:	Skipulag
Frá	:	Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:57:53
Höfundur	:	Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>

Góðan daginn,

VIð styðjum uppbyggingu og fegrun á Kársnesinu en það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt á reit 13 sem er ósættanlegt fyrir okkur íbúa við Þinghólsbraut. Eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndum við vilja sjá grænt útivistarsvæði en þar sem sárlega vantar grænt svæði vestast á nesinu.
Við höfum jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut sem nú þegar er afar þröng og illskiljanlegt hvernig á að vera pláss fyrir aukna umferð í þessari þröngu og annars rólegu götu.

Við viljum meira samráð við íbúa strax!

Bestu kveðjur,
Harpa Halldórsdóttir
Jón Pálmar Þorsteinsson
Þinghólsbraut 68

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir við reit 13 Kársnesi

Til	:	Skipulag
Frá	:	Helga Thorolfsdottir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við reit 13 Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 13:46:01
Höfundur	:	Helga Thorolfsdottir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>

Sæl og takk fyrir kynninguna og þær breytingar sem hafa verið gerðar á tillögunum á ferlinu.

Ég geri athugasemd við að skipulagið/byggingarnar á reit 13 voru kynntar með bryggjunni og bátshúsinu sem ekki hefur verið samþykkt. Það gerir það að verkum að það verður ekki eins skýrt að verið er að taka mjög gott svæði til afþreyingar og útivistar undir byggingar og veg. Ekki hefur verið ákveðið hvernig verður staðið að byggingu bryggjunnar og þá ekki heldur hvernig aðkoman að henni ætti að vera. Er það ekki rétt skilið að ekki er verið að leita umsagnar um skipulag bryggjnnar?

Ég geri athugasemd við að samþykkt sé skipulag á einum reit áður en að fyrir liggur samþykkt hverfaáætlun/skipulag fyrir Kársnesið í heild. Það er nauðsynlegt til að hægt sé að gera sér grein hvar útivist og afþreying með sjávarútsýni verður og hvernig umferðarþungi verður þegar allir þróunarreitir eru byggðir.

Ég óska eftir að vita hver mun greiða fyrir hafnarkantinn sem er nauðsynlegur ef færa þarf göngustíginn og hjólastíginn til að pláss sé fyrir innkeyrsluna inní hverfið?

Ég var að átta mig á að ég átti að skila þessu fyrir kl. 13:00 í dag og ég er því rúmlega hálftíma sein með mínar athugasemdir. Takk fyrir að gefa mér tækifæri til að koma með athugasemdirnar þó ég sé aðeins of sein,

Virðingarfyllst,
Helga Þórólfsdóttir
kt: 0411563419
Naustavör 26

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

19. ágúst 2022

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

Athugasemdir vegna deiluskipulags á Reit 13: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi Reit 13:

Sem íbúi á Kársnesi og áhugamanneskja um sjálfbærni vil ég koma á framfæri þessum athugasemdum við deiluskipulag á Reit 13.

Strandlengja Kópavogs er ein mesta perla bæjarins og það sem Kópavogsbær státar sig réttilega af í kynningu á bænum og gæðum þess að búa í Kópavogi. Það er ánægjulegt að verið sé að skipuleggja þetta svæði sem býður uppá mjög marga möguleika fyrir útivist í náttúrulegu umhverfi, þá sérstaklega sjósport. Á undanförnum árum hefur það aukist mjög að fólk nýti strandlengjuna og voginn til útivistar.

Deiluskipulagið gerir ráð fyrir að byggt sé fram á hafnarbakkann og síðan gerð landfylling fyrir aðgengi fyrir sjúkrabíla, sorphirðu, innkeryslu í bílakjallara ásamt hjóla og göngustig og „kyrrlátu útivistarsvæði". í fyrsta lagi þá fer ekki saman bílaumferð og stofnstígar og kyrrlátt útivistarsvæði og í öðru lagi þá er óeðlilegt að fjárfestar séu að skipuleggja byggð á bæjarlandi sem ekki er séð að hafi verið úthlutað samkvæmt Úthlutunarreglum Kópavogsbæjar (gr. 10 og gr 17).

Til upprifjunar:

Úthlutun lóða 10. gr.

„Allar lóðir skulu auglýstar á vefsíðu Kópavogsbæjar í tvær vikur að lágmarki áður en þeim er úthlutað. Miða skal við að úthlutanir fari fram mánaðarlega."

Framsal byggingarréttar og lóðaskil 17. gr.

„Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarétt fyrr en að loknu byggingarstigi 5, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig (nú ÍST. 51: 2001 4. útg.), nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs."

Varðandi landfyllinguna þá vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar og að auki er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga. Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi. Að auki eru þessar fyrirætlanir í andstöðu við **Heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna número 14 Líf í vatni.**

Kópavogsbær hefur unnið að innleiðingu á heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna og orðið fyrsta sveitafélagið á Íslandi til að gera slíkt. *„Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar".* Miðað við áætlanir Kópavogsbæjar á Reit 13 þá er ekki séð að tillit sé tekið til skuldbindinga Kópavogsbæjar við sáttmála Sameinuðu Þjóðanna um Heimsmarkmiðin.

Tekið af heimasíðu Kípavogs:

„14.2 *Eigi síðar en árið 2020 verði gengið vel um vistkerfi sjávar og stranda og þau vernduð á sjálfbæran hátt til að koma í veg fyrir skaðleg áhrif, þar á meðal með því að grípa til aðgerða til að endurheimta og hlúa að vistkerfunum og njóta ábatans."*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Almennt virðist skipulagi á Reit 13 ekki vera í takt hugmyndafræði um sjálfbærni, **en sjálfbærni þýðir að gætt sé að því að jafnvægi sé á milli samfélaglegra þátta, umhverfisþátta og fjárhagslegra þátta.** Ekki er annað séð en að við skipulag á Reit 13 fái fjárhagslegur ávinningur fjárfesta meira vægi á kostnað umhverfislegra- og samfélagslegra þátta.

Ég skora á Kópavogsbæ að fara ekki út í sjó með frekari landfyllingu sem spillir náttúru og hefur mögulega óafturkræf áhrif á búsvæði fugla og gróðurs. Fjaran er full af lífi sem gefur útivistarsvæðinu við sjóinn mikið gildi. Eitt af því sem gerir Kársnesið aðlaðandi til búsetu er aðgengi að fjöru og náttúru með tilheyrandi fjölbreyttu dýralífi. Kópavogur hefur alþjóðlega mikilvægt náttúruverndargildi og það er komið nóg af eyðileggingu fjörunnar. Það ætti að aðlaga byggð að núverandi landi í stað þess að eyðileggja fjöru sem hefur áhrif á möguleika komandi kynslóða til að njóta ríkis móður náttúru.

Ég vona að Kópavogsbær hafi metnað og áræðni til þess að horfa til framtíðar og standa vörð um hið náttúrulega umhverfi á Kársnesi.

Virðingarfyllst,

Sigurborg Arnarsdóttir

Sunnubraut 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 13:53:44
Höfundur	:	Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>

Ég bið og vona að ráðamenn í Kópavogi muni það sem okkur var lofað í desemberbyrjun 2016 þegar vinningstillagan um Spot on Kársness var kynnt:

"Sjálfbært lifandi hverfi hvort tveggja fyrir íbúa og atvinnulíf"

"Verslun og þjónusta verða áhersluatriði í uppbyggingu vestasta hluta Kársness."

"Náttúrufegurð"

"Útivistarmöguleikar svæðisins munu njóta sín í framtíðarskipulagi svæðisins,

"Áhersla verður lögð á opin svæði, greiðfæra hjólastíga og gott aðgengi að strandlengjunni. "

"Sérstaklega verði hugað að góðri tengingu við eldri byggð á Kársnesi sem er eitt rótgrónasta hverfið í Kópavogi."

"Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð nokkurra fjölbýlishúsa, margvíslegri atvinnustarfsemi og ferðatengdri þjónustu."

Vinsamlega komið þessum fyrirheitum nú þegar í framkvæmd og stöðvið tafarlaust allar aðrar framkvæmdir sem brjóta í bága við þær. Mikil er ábyrgð ykkar!

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

Til	:	Skipulag
Frá	:	jane appleton <janeappleton@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 11:39:53
Höfundur	:	jane appleton <janeappleton@gmail.com>

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

Undirritaður Kópavogsbúi er kunnugt um og tekur undir athugasemda sem þegar hafa verið settar fram - svo sem að í skipulagstillögunni felst of þéttar og háar byggingar, að þetta land (og landfylling) gæti nýst betur, og ítrekað vandamál um of hraða fjölgun íbúa á Kársnesi - en vill að auki gera sérstaka athugasemd við umhverfisþætti þessa skipulagstillögu.

Einstök athugasemd til áréttingar um umhverfisþætti þessarar skipulagstillögu

- **Svo virðist sem í tillögunni sé lagt til að rífa steinsteyptar byggingar sem eru burðarvirkar og í góðu ástandi. Steinsteypu-rif er ein umhverfisspillandi starfsemin og á skjön við stefnu Kópavogsbæjar um að fylgja bæði bókstaf og anda sjálfbærnimarkmiða Sameinuðu þjóðanna. Undirritaður telur ekkert bendir til þess að fullnægjandi ástandsskoðun hafi farið fram, sem bendir til þess að í besta falli sé litið fram hjá þessum meginþætti tillögunnar og í versta falli að með þessu sé vísvitandi hunsað þessi umhverfisþáttur.**

Full ástæða er til að taka tillit til þeirra athugasemda sem fram hafa komið hingað til. Þessi tillaga á ekki að snúast um hvernig eigi að græða sem mest og sem hraðast á sölu illa skipulagðra íbúða. Þetta snýst um hvað er best til lengri tíma litið fyrir umhverfið og íbúana. Það er tækifæri til að vel nýta þetta land - tækifæri sem núverandi deiliskipulagstillaga er að eyða.

Með kveðju,
Jane Victoria Appleton
Vallargerði 16
070673-2589

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir við deiluskipulag á reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Ég sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil harðlega mótmæla þessum byggingarframkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á þessum lóðum. Magnið er alltof mikið og í engu samræmi við þá byggð sem þegar er þar fyrir, á Þinghólsbrautinni er rótgróin einbýlishúsa byggð og blokkir passa þar engan veginn ínn. Ég hef búið hér í 20 ár og það sem hefur alltaf heillað mig við Kársnesið er að það var eins og lítið þorp, rólegt hverfi sem gott var að ala upp börn og gott að eldast. Það byggingarmagn sem fyrirhugað er að rísi hér mun hafa mikil áhrif á okkur íbúa sem búum hér fyrir,t.d hefur bílaumferð nú þegar aukist mikið eftir að allar þessar byggingar hafa risið á Kársnesinu undanfarin ár og ekki á það eftir að minnka með tilkomu allra þessara nýju bygginga, og það að breyta þinghólsbrautinni í einstefnu er ekki til bóta. Sem íbúi á Kársnesinu finnst mér slæmt að við fáum ekki að sjá heildarmyndina um hvernig hverfið mun líta út þegar allt er tekið saman, það er bara sýndur einn reitur í einu og greinilegt miðað við hvernig bæjaryfirvöld svara að þau vita það ekki heldur,og þegar þau voru spurð út í ýmis vandamál sem strax eru sjáanleg var svarið alltaf " það verður skoða þegar að því kemur" eða " þetta reddast" sem sýnir að hér ráða einhverjir fjárfestar sem sjá gróða í því að byggja sem flestar íbúðir án tillits til áhrifa sem það hefur á umhverfi og íbúana sem búa þar í næsta umhverfi, " kynningarfundurinn" sem haldin var með okkur íbúum á Þinghólsbrautinni sýndi það líka. Það var greinilegt að bæjaryfirvöld voru búin að gefa Vinabyggð frjálsar hendur við skipulagningu þessa reits. Mér þykir vænt um Kársnesið og finnst það að virkilega sorglegt að skipulagning þess sé komið í hendur á fjárfestum sem líta bara á það sem tækifæri til að græða meira, skipulagningin á að vera hjá bæjaryfirvöldum og íbúum þess

Með kveðju
Kristjana Guðný Pálsdóttir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir við skipulag á reit 13

Til	:	Skipulag
Frá	:	Solveig Helgadottir <solveighelgadottir@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir við skipulag á reit 13
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	18.08.2022 22:55:29
Höfundur	:	Solveig Helgadottir <solveighelgadottir@gmail.com>
		Viðhengi Athugasemd_reit_13.docx

Vinsamlegast staðfestið að hjálagt viðhengi með athugasemdum við skipulagi á reit 13 hafi borist ykkur.

--
Kær kveðja,
Sólveig Helgadóttir

Ég flutti fyrir ári síðan aftur til Íslands með eiginmanni og fjórum börnum eftir langa búsetu erlendis. Úti bjuggum við í þéttbýlu úthverfi stórborgar fjarri hinu margumtalaða félagsneti fjölskyldu og nánustu vina. Engu að síður gátum við látið hversdaginn ganga upp með alauðveldasta móti. Þetta var mögulegt fyrir sakir vandaðs borgarskipulags. Skipulags sem kerfisbundið þrengdi að einkabílnum og gerði okkur fært að fara allra okkar ferða með almenningssamgöngum, gangandi eða hjólandi. Strætóstoppistöð var beint fyrir framan húsið og hjólastígar allsstaðar breiðir og beinir og aðskildir frá gangbrautum og götu. Börnin fengu leikskóla- og grunnskólavist í 5 mínútna göngufjarlægð, næsta stóra matvöruverlun~~lágvöruverslun~~ var 500 metra frá okkur sem og íþróttasvæði, heilsugæsla, apótek, veitingastaðir og kaffihús. Hver kjarni hverfisins var byggður utan um leikvöll þar sem börn gátu hlaupið ein um án ótta við bílaumferð. Þegar gerði vonskuveður, einsog t.d. nærri 30 stiga frost á veturna, bauðst okkur meira að segja að fara með börnin á yfirbyggð og hituð leiksvæði. Auk þess var í borginni gætt að því með öllu móti að varðveita græn svæði í öllum hverfum, sérstaklega umhverfis vötnin í nágrenninu þar sem allir áttu sjálfsagðan rétt á að nýta sér landkosti. Engum hefði dottið í hug að óttast uppbyggingu íbúðahverfis á þessum sameiginlegu auðlindum borgarinnar. Í þessu umhverfi varð það okkur og börnunum eðlilegur hluti hversdagsins að hreyfa okkur úti, bæði milli staða en einnig til að njóta þess sem nærumhverfið bauð upp á. Við hjónin grínuðumst oft með það að ef það væri ekki fyrir vinnuna (sem var í 5 km fjarlægð í miðbænum) þá þyrftum við aldrei að fara út fyrir okkar 500 metra radíus.
En svo fór að fjölskyldan og Ísland kallaði okkur heim. Við vildum viðhalda sama lífsstíl og við höfðum tamið okkur og leituðum að húsnæði á svæði þar sem lagt væri upp með að mikilvægasta þjónusta væri í göngufæri og auðvelt að fara allra okkar ferða án bíls. Úr varð Kársnesið enda var uppbyggingu þessa gamla bæjarhluta lýst sem leið til að skapa sjálfbæran bæjarhluta.
Það urðu því mikil vonbrigði að átta sig á því hvað þessi loforð um 15 mínútna göngufjarlægð eru teygjanleg. Á Kársnesinu virðist uppbygging nær eingöngu hafa orðið í formi þéttingar byggðar með einsleitri fjölbýlishúsabyggð og þjónustastarfsemi fyrir almenning vart að finna ~~teljandi á fingrum annarrar handar~~. ~~Það er algjör skortur á~~ lágvöruverðsverslun skortir og leikskólar eru svo þétt setnir að ekki reyndist minnsti möguleiki fyrir okkur að koma að yngri dætrum okkar nema í austarhluta Kópavogs. Á sitthvorum staðnum. Grunnskólinn er löngu sprunginn og átta ára dóttir okkar endaði í 28 manna bekk. Nyrðri strandlengjan hefur nú verið stækkuð með sífelldum landfyllingum sem á er~~u~~ byggt~~á~~ hvert fjölbýlishúsið á fætur öðru, Sky Lagoon þekur risasvæði við höfnina og meinar aðgang að sjónum, iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðir, umferð vöruflutningabíla er stöðug og almenn bílaumferð orðin svo þung að ungum börnum er ekki treystandi einum út að leika sér. Áfram er þó skortur á nauðsynlegri þjónustu og ekki í sjónmáli að það sé tryggt þrátt fyrir orð bæjaryfirvalda að það verði „líklega" af því. En bara ef byggðin er þétt enn meira!
Staðreyndin er hinsvegar sú að við fjölskyldan enduðum í bæjarhluta þar sem við höfum nær ekkert að sækja. Verslun er öll utan Kársnessins og börnin fengu að lokum pláss í leik- og grunnskóla í Reykjavík þar sem það var eina leiðin til að hafa þær allar á sama stað og samtvinna þannig skólagöngu þeirra við þörf okkar hjóna til að mæta til vinnu. Bót í máli hefur þó verið að á Kársnesinu er frábær sundlaug og nokkrir leikvellir og dásamlegt er að komast niður í fjöru að leika sér. Við vonuðum að bærinn væri á réttri leið þegar nýr leikvöllur opnaði fyrir neðan Sunnuhlíð.
~~Botninn~~ Steininn tók hinsvegar ~~algjörlega~~ úr þegar kynnt voru enn ein áformin um þéttingu á Kársnesinu, á svokölluðum reit 13, á syðri hluta strandlengju Kópavogs. Þar á, enn og aftur, að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

leggjast í ~~stórar~~ landfyllingar og stefnt er að byggingu 150 íbúða á þessum pínulitla reit. Þannig á þessi skjólsælasti og sólríkasti hluti strandlengju allra Kópavogsbúa í grunninn að nýtast þeim fáu einstaklingum sem þarna eignast íbúð. Ég skil vel að þörf er á húsnæði og styð þéttingu byggðar. En ekki á kostnað þess að nýta ekki landkosti í hag allra og byggja upp sjálfbæra kjarna þar sem unnt er að minnka bílanotkun í samræmi við stefnu bæjarins. Skipulagsmál eru flókin en ég skora á Kópavogsbæ að skipuleggja allt Kársnesið í samráði við íbúa áður en réttur til deiliskipulags er óafturkræft seldur einstaklingum sem engin kvöð hvílir á að skipuleggja svæðið til yndis öllum bæjarbúum.

„Sveitarstjórnarkosningar eru að mörgu leyti ólíkar alþingiskosningum. Það á sér eðlilegar skýringar; málefni sveitarfélagsins snerta okkur með beinum hætti nær daglega. Þar fara börnin okkar í leikskóla og skóla, þar skiptir máli hvort verslanir og þjónustufyrirtæki séu til staðar og hvar þau eru staðsett, íþróttafélögin standa okkur nærri, menningin hefur áhrif á okkur, við sækjum útivistarsvæðin, það skiptir máli hvort og hvenær götur eru ruddar eða sópaðar og þannig mætti lengi telja."

Í anda þessara orða ~~(hvaðan eru þau fengin?)~~ Ásdísar Kristjánsdóttur í maí 2022 skorum við sérstaklega á meirihluta og bæjarstjórn~~ar~~ Kópavogs að efna loforð 47, 52 og 88 ~~séu uppfyllt~~ í samstarfssamningi sínum Áttavita til árangurs. -Þannig gefst okkur raunverulega ~~og okkur gefist~~ færi á að skila börnunum okkar betri, grænni og fallegri Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir

Til	:	Skipulag
Frá	:	Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>
Heiti	:	Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	19.08.2022 10:59:55
Höfundur	:	Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>

Góðan dag

Mínar athugasemdir eru lítið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst lítið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég undirrituð, Þórleif Kristín Hauksdóttir, kt 210477-3739, íbúi á Borgarholtsbraut 31, geri hér með eftirfarandi athugasemdir við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3, Þinghólsbrautar 77 og 79, svokallaðan reit 13:

1. Ég geri athugasemdir við hæð fjölbýlishúsanna sem teiknaðar sem Þinghólsbraut 91-93 ásamt Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 14. Ég tel að hæð þessara bygginga muni hafa veruleg áhrif á sólskin á svalir og útsýni fyrir byggingar á Hafnarbraut 9 þar sem móðir mín býr.
2. Ég geri athugasemdir við hversu langt til norðurs fjölbýlishúsið að Bryggjuvör 14 er teiknað en það mun hafa veruleg áhrif á útsýni og skuggamyndun á byggðina í kring
3. Ég geri athugasemdir við þéttleika byggðar á reitnum og tel að vinnslutillagan beri með sér að íbúafjöldinn verði allt of mikill á svona litlu svæði.
4. Ég geri athugasemdir við fjölda bílastæða per íbúð á reitnum, en það er ekki raunhæft að ætla að margar íbúðir verði án bílastæða, sér í lagi þar sem langt er í alla þjónustu, s.s. matvöruverslanir, heilsugæslu, skóla og fleira. Ekki er raunhæft að ætla að allir geti nýtt sér borgarlínu, eða séu hjólandi. Í dag er þegar mjög þétt byggð á Kársnesinu og <u>eins og við sáum sl. vetur var mjög lítið rutt á göngustígum og t.d bara önnur hlið Borgarholtsbraut var rudd þannig að gangandi vegfarendur þurftu að kljúfa háa ruðninga sunnan megin götunnar.</u>
5. Ég geri athugasemdir við lítið hlutfall grænna svæða á þessum reit sem og reitum í kring, það er órökrétt að ætla að fylla með landfyllingu til að koma eins mörgum íbúum fyrir og hægt er á kostnað grænna svæða á Kársnesinu. Á þessari tillögu vantar t.d. alveg græn svæði en litlu grænu punktarnir milli húsanna teljast ekki til grænna svæða.
6. Ég geri athugasemdir við að neðsti hluti byggðarinnar sé það nálægt núverandi strandlengju að það verði að útbúa landfyllingu til að koma megi bryggjunni fyrir og því mannlífi sem þar á að vera ásamt þeirri eyðileggingu á núverandi vistkerfi sem þar er.
7. Ég geri athugasemdir við að gert sé ráð fyrir að Hafnarbraut verði botnlangi og að henni verði lokað við reit 13 en miðað við fjölda fólks sem býr við götuna verður hún allt of þröng til þess hægt sé að keyra um götuna sem og að sjúkra- og slökkvilið mun ekki hafa nægilegt rými til athafna. Einnig er ekki hægt að hafa götuna lokaða og með fá bílastæði við húsin ef tekið er tillit til fyrirhugaðrar atvinnustarfsemi sem er áætluð á neðstu hæð í Hafnarbraut 9.

Einnig vil ég koma á framfæri hugmynd minni að því að snúa teikningunni við, þ.e. að hafa hærri fjölbýlishúsin austan megin á reitnum og hafa þá lægri húsin neðst en það myndi bæta verulega útsýni og sólskin íbúða við Hafnarbraut sem og búa til skjól fyrir byggðina.

Ég skora á skipulagsyfirvöld að endurskoða vinnslutillöguna með tilliti til vilja íbúanna.

Kveðja
Þórleif K Hauksdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 40

- Athugasemd – Oddur Ingólfsson

Til	:	Guðmundur G. Gunnarsson;Skipulag;Ásthildur Helgadóttir - sviðsstjóri umhverfissviðs
Frá	:	Auður D. Kristinsdóttir
Heiti	:	Fwd Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	22.08.2022 07:39:07
Höfundur	:	Oddur Ingólfsson

Get Outlook for iOS

From: Oddur Ingólfsson - HI
Sent: Sunday, August 21, 2022 11:46:32 PM
To: Auður D. Kristinsdóttir
Subject: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79

Sæl Auður,

Það er erfitt að skrifa enn og aftur athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79, eftir að hafa sent inn töluvert af athugasemdum og fyrirspurnum. En við þeim hafa hvorki fengist efnisleg svör eða raunveruleg viðbrögð, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir.

Í rauninni er ekki annað ásættanlegt en að þessi deiliskipulagstillaga verði tekin upp frá grunni. Einu almennilegu vinnubrögðin eru að sjá til þess að gerð verði deiliskipulagstillaga í samráði við íbúa og í samhengi við heilsteypt skipulag Kársnessins og vesturbæjar Kópavogs; í samræmi við nýtingu landgæða, þjónustu og samgöngur.

Furðu margt er óljóst í þessu ferli, þ.e. hvernig deiliskipulagstillaga er komin til og hvert hlutverk bæjarins og fulltrúa hans hefur verð í ferlinu. Meðal annars er brýnt að skýra hver íhlutun og kostnaður bæjarinns hefur verið - og mun verða - vegna flutnings hjálparsveitar skáta af svæðinu.

Það er einnig erfitt að hlusta og horfa á starfsmenn verkfræðistofu rökfæra fyrir umferðarburðarðargetu með borgarlínu og brú og meintri minnkun á notkun einkabíla í hverfi sem ekki býður upp á nærþjónustu. Þess ber að geta að bent hefur verið á með gögnum að forsendur umferðaspár VSO séu einfaldlega rangar.

Hér eru aðeins nefnd nokkur atriði af fjölmörgum sem hafa enn ekki verið ásættanlega útlistuð. Alvarlegar spurningar af ólíkum toga vakna, spurningar á borð við:

Er það rétt að Vinabyggð sé búin að selja lóðir sínar með byggingarrétti?

Hver er hagur og/eða hagnaður bæjarfélagsins af þessum framkvæmdum?

...

Athugasemdir mínar, sem íbúa við Þinghólsbraut og í næsta nágrenni áætlaðra framkvæmda, er að byggð er allt of þétt og spár um umferð eru rangar. Ekki er gætt að samfellu við byggð við Þinghólsbrautina og auk þess byggt of hátt, sérstaklega vestast við Þinghólsbrautina. Einnig er farið allt of nálægt ströndinni og aðstaða þar gerð mjög takmörkuð. Nauðsynlegt er að taka upp allt ferlið frá grunni og vinna deiliskipulagstillögu í samhengi við heildarskipulag vesturbæjar Kópavogs og útfrá Borgarlínu og brú. Það er að segja, þegar liggur fyrir hvernig þessar samgöngu æðar eru skipulagðar. Eins þarf að fara vel yfir hvernig ferlið allt hefur gengið fyrir sig og læra af því hvernig best er að vinna bæjarskipulag í samráði við bæjarbúa og bæjarfélaginu til

hagsbóta.

Kkv

Oddur, Þinghólsbraut 80

Professor Oddur Ingolfsson
Department of Chemistry, Science Institute
University of Iceland, Dunhaga 3
107 Reykjavik, Iceland
ICELAND

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 11.07.2022

Kópavogsbær
Skipulagsfulltrúi
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 7. júlí 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kópavogur
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. júní 2022 var lagt fram bréf Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem óskað er eftir umsögn vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvarar 1-3 og Þinghólsbrautar 77 og 79. Svæði 13 á þróunarsvæðinu á Kársnesi, ÞR-1 skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og samþykktu aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.
Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa
Helena Stefánsdóttir
Helena Stefánsdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsdeild Kópavogs
Digranes 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 18.07.22

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Veitur hafa rýnt deiliskipulag við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi þess í stað. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Til að anna fyrirhugaðri uppbyggingu á reitnum óska Veitur eftir lóð fyrir dreifistöð við gatnamót Bakkabraut og Bryggjuvör, sjá meðfylgjandi teikningu.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Anna Berta Heimisdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Tilvísun 2020010033 | Garðabæ | 10. ágúst 2022

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi
Fannborg 2
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79, breytt deiliskipulag.

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar ofangreinda breytingu á deiliskipulagi. Deiliskipulagið hefur ekki bein áhrif á vegi eða önnur mannvirki í umsjá Vegagerðarinnar en fyrirhugað er að Borgarlína muni aka efir Borgaholtsbraut og Bakkabraut. Samkvæmt samningi Vegagerðarinnar við Betri samgöngur er Vegagerðinni falið að taka að sér að undirbúa framkvæmdir Samgöngusáttmála á höfuðborgarsvæðinu en Borgarlína er partur af þeim sáttmála. Jafnframt er fyrirhugað að stofnstígur liggi eftir Bakkabraut og áfram meðfram ströndinni um Kársnesið.

Skipulagsreitur.
Fyrirhugað er að vinna sérstakt deiliskipulag fyrir þær leiðir sem Borgarlína mun fara um. Tryggja þarf að skipulagsreitur á auglýstu deiliskipulagi komi ekki til með að skarast við fyrirhugaðan deiliskipulagsreit vegna Borgarlínu. Þegar er í gildi deiliskipulag fyrir umræddan reit samkvæmt skipulagsvefsjá.

Veglína.
Beygja á mótum Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar er afar kröpp. Tryggt að tveir Borgarlínuvagnar, eða önnur hönnunarfararartæki, geti mæst í beygjunni.

Gatnamót.
Mót Borgarholtsbrautar, Bakkabrautar, Bryggjuvarar og bryggjusvæðis eru ekki útfærð m.t.t. umferðaröryggis. Ætla má að Bryggjuvör og bryggjusvæði séu víkjandi og sett verði biðskylda á þá strauma en afstaða Bryggjuvarar gagnvart Borgarlínuleið er ekki góð. Ljóst er að sorpbílar, neyðarakstur, þjónusta við smábáta og fleiri þurfa að komast inn á Bryggjuvör. Vegamót þessi eru sérlega varhugaverð þar sem gert er ráð fyrir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda um svæðið og inn á stofnstíg. Eindregið er mælt með að Bryggjuvör muni liggja hornrétt á Borgarholtsbraut og Bakkabraut. Tryggja þarf samfellu í stígakerfi og þá sér í lagi hvað varðar stofnstíg og tengingu annara stíga við stofnstíg.

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

vegagerdin
@vegagerdin.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hæðarsetning.
Kóti er á aðkomuvegi að bílakjallara er tilgreindur en ekki er ljóst hvaða hæðarkerfi hann tilheyrir.

Ljóst er að náið samspil er á þessum stað á milli byggingareitar og samgangna og mikilvægt er að þetta verði unnið saman svo vel fari. Vegagerðin óskar eftir samráði hvað varðar útfærslur og lausn mála.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Vegagerðin

Fullgilt rafrænt undirritað

ERNA BÁRA HREINSDÓTTIR
Kennitala: 041066-5639
2022-09-15 13:42:05 GMT
Ástæða: Undirritun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Isavia
Innanlandsflugvellir

Kópavogsbær
Umhverfissvið Kópavogs, skipulagssvið
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Reykjavíkurflugvelli, 15. ágúst 2022
2206023KA

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Vísað er til erindis Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem kynnt var tillaga að deiliskipulagsbreytingu og óskað eftir umsögn Isavia um tillöguna. Beðist er velvirðingar á töfum á umsögn vegna sumarleyfa og annarra anna.

Félagið hefur farið yfir fyrirliggjandi gögn sem vísað var á á vef bæjarins og vekur athygli á eftirfarandi:

Hámarkshæð bygginga samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er rúmlega 20 m.y.s. Hæð hindranaflata á umræddu svæði er frá um 28 m.y.s. Flugvélar í aðflugi og brottflugi frá flugvellinum geta því verið nærri húsum. Að mati félagsins er æskilegt að vakin sé athygli á þessari nálægð í deiliskipulaginu og jafnvel gerðar auknar kröfur til hjóðvistar húsanna vegna þessa.

Þá er lögð áhersla á að leitað sé allra leiða til að tryggja að kranar og önnur tímabundin tæki eða búnaður sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranaflötinn. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná t.d. til byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og sækja þarf um leyfi ef líkur eru á að tæki eða búnaður fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvalla ehf.

Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðabær • Hafnarfjörður • Kópavogur
Mosfellsbær • Seltjarnarnes

Guðmundur G. Gunnarsson ritari skipulagsdeildar
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogur, 16. ágúst 2022
Tilvísun: K-17793

Sent á netfangið: skipulag@kopavogur.is

Efni: Breytt deiliskipulag Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77-79.

Til umsagnar er tillaga að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79 sem er svæði 13 á þróunarsvæði á Kársnesi, ÞR-1 samkv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150, á 2-4 hæðum þar sem 4. hæðin verður inndregin. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs. Framlengdur umsagnarfrestur er til 19. ágúst.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við framlagða breytingu á deiliskipulagi en vill koma með nokkrar ábendingar er varðar skipulagið og framkvæmdir þeim tengdum.

Ábendingar.

- Hljóðvist og lykt. Samspil íbúðabyggðar og nálægrar atvinnustarfsemi í þéttu skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikilvægt er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar t.d. hljóðvist innan bygginga. Jafnframt er ástæða til að gera ítarlegar kröfur á framkvæmdatíma um hljóðvarnir og að framkvæmdaraðilum verði gert að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða tímalengd framkvæmda í samræmi við ákvæði reglugerðar um hávaða.
- Hönnun leiksvæða – fallvarnir. Leik- og dvalarsvæði eiga að vera á grænum svæðum á yfirborði jarðar en einnig á 2. hæð. Huga þarf að fallvörnum frá leik- og dvalarsvæðum á 2. hæð.
- Mengaður jarðvegur. Á reitnum hefur verið ýmiskonar atvinnustarfsemi í gegnum tíðina. Mögulega er jarðvegur og efni í húsgrunnum mengað. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið þegar grunnar eru teknir til að kanna jarðvegsmengun og mögulega endurnýtingu eða hreinsun jarðefna.
- Niðurrif bygginga. Til niðurrifs mannvirkja þarf starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sérstaklega skal gæta að spilliefnum í niðurrifi s.s. asbesti. Niðurgrafnir oliutankar geta verið á svæðinu. Þá þarf að fjarlægja varlega og gæta að því að þeir eða lagnir að þeim geta lekið.

Hlíðasmári 14 • 201 Kópavogur • Sími 550 5400 • www.heilbrigdiseftirlit.is • hef@heilbrigdiseftirlit.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Umgengni á lóðum og bílastæðum. Til að tryggja skilvirka notkun lóða og bílastæða og góða umgengni, getur verið til bóta að selja og afhenda fjöleignarhús og lóðir með tilbúnum samþykktum og húsreglum og láta sérstakt lóðafélag annast um rekstur bílastæða og lóða.
- Forsendur breyttra ferðavenja – þjónusta. Á reit 13 er ekki gert ráð fyrir öðru en íbúðabyggð fyrir utan mögulegu bátaskýli. Ein forsenda fyrir minni notkun einkabíla og aukinni göngu og hjólreiðum er að nærþjónusta sé aðgengileg þar á meðal matvöruverslun. Benda má á að það þarf að gera ráð fyrir húsnæði fyrir matvöruverslun svo og húsnæði fyrir annarri nauðsynlegri þjónustu á vesturhluta Kársness. Aðgengi gangandi og hjólandi er alltaf möguleg í þéttri byggð en bílastæði eru takmarkandi þáttur fyrir aðkomu bíla. Krafan um aðgengi á bíl, má ekki verða til þess, að ekki megi bjóða upp á nauðsynlega þjónustu í þéttri byggð. Erlendis er aðgengi bíla í þéttri byggð leyst með gjaldtöku í bílastæðum fyrir utan verslanir og þjónustu.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Árni Davíðsson

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Qualified Electronic Signature
SVERRIR AÐALSTEINN JÓNSSON
2022-08-19 08:57:31 GMT
GoPro

Qualified Electronic Signature
AXEL BENEDIKTSSON
2022-08-19 10:02:00 GMT
GoPro

UMHVERFIS STOFNUN

Kópavogsbær
Guðmundur G. Gunnarsson
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 18. ágúst 2022
UST202206-159/A.B.
10.04.03

Efni: Tillaga - Deiliskipulag - Bakkabraut - Bryggjuvör - Þinghólsbraut – Kópavogsbær

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 16. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79.

Í greinargerð kemur fram breytin gengur út á að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús, á 2-4 hæðum, rísi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150. Gert er ráð fyrir 0,75-1 bílastæði pr. íbúð og að u.þ.b. 90% þeirra verði í innbyggðum og niðurgröfnum bílageymslum.

Auk uppbyggingar húsnæðis er gert ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti/steingarði til vesturs og suðurs, með um 730 m² landfyllingu.

Umhverfisstofnun tekur æskilegt að það sé metið hver áhrif aukinnar umferða hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og gæludýra, sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið.

Friðland

Í greinargerð umhverfismats segir að ekki er sérstök umfjöllun um hvort grípa þurfi til sérstakra ráðstafana þegar byggt er nálægt friðuðu svæði, en fyrirhuguð landfylling myndi ekki ná inn á friðað svæði.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um í tillögunni hvort framkvæmdir geti á einhvern hátt haft áhrif á hinu friðlýsta svæðið. Skv. 54. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir að „*Ef starfsemi eða framkvæmdir utan friðlýsts svæðis, sem leyfisskyldar eru samkvæmt öðrum lögum, geta haft áhrif á verndargildi friðlýsta svæðisins skal taka mið af því við ákvörðun um veitingu leyfis. Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar áður en leyfi er veitt. Setja má skilyrði til að koma í veg fyrir skaða af starfseminni eða framkvæmdunum á hinu friðlýsta svæði.*"

Mikilvægt fuglasvæði og náttúruminjaskrá

Umhverfisstofnun bendir á að innan skipulagssvæðisins er mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Álftanes – Skerjafjörður.[1] Auk þess er svæðið skilgreint á náttúruminjaskrá[2] og nefnist það Bessastaðanes – Gálgahraun og fjörur frá Bala að Kársnesi. [3]

[1] https://www.ni.is/is/dyr/fuglar/mikilvaeg-fuglasvaedi/alftanes-skerjafjordur
[2] https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/
[3] https://natturuminjaskra.ni.is/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

UMHVERFIS STOFNUN

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um svæðin og það metið hver áhrif tillögunnar eru á verndarsvæði.

Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að leitað sé álit hjá Náttúrustofu Kópavogs varðandi áhrif tillögunnar á lífríki og fuglalíf.

Landfylling og mengandi efni

Umhverfisstofnun bendir á að æskilegt er að það komi fram hversu mikið efni í rúmmetrum þarf í landfyllinguna.

Í greinargerð umhverfismats segir að hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Umhverfisstofnun telur ofangreinda framkvæmd um meðhöndlun jarðvegsmengandi efna vera óljósa. Umhverfisstofnun telur æskilegt að fjallað sé nánar um meðhöndlun jarðvegs í tillögunni og bendir stofnunin á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikil jarðvegur verður grafin upp á skipulagssvæðinu

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé í umhverfismati, ef við á, um áhrif hreinsunar og meðhöndlun á menguðum jarðvegi, þar sem m.a. eru skoðuð lyktarmengun vegna loftunar og möguleg áhrif á vatn.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Sverrir Aðalsteinn Jónsson
teymisstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

FW: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi

Til	:	Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá	:	Sigríður Björk Jónsdóttir - SLS <Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>
CC	:	Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir - SLS <Soley.Sigurgeirsdottir@skipulag.is>
Heiti	:	FW: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	02.09.2022 09:51:26
Höfundur	:	Sigríður Björk Jónsdóttir - SLS <Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>
	Viðhengi	image002.jpg image001.jpg

Komdu sæl Hildur

Það er rétt að áður hafði verið tilkynnt í samráði við skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar að stofnunin myndi gefa umsögn um tillöguna á auglýsingartíma, sbr. tölvupóstur dags. 18. febrúar.
Þann 7. júní sl. barst erindi frá Kópavogsbæ þar sem óskað var eftir umsögn deiliskipulagstillöguna en vegna verkefnaálags hjá stofnuninn í sumar hefur því miður ekki verið unnt að vinna umsögn um tillöguna fyrir lok kynningartíma sem framlengdur var til 19. ágúst.

Stofnunin mun fara yfir deiliskipulagið þegar gögn berast að loknum auglýsingatíma sbr. 3.mgr. 41. gr skipulagslaga.

Með kveðju,
Sigríður Björk

Sigríður Björk Jónsdóttir
Sviðsstjóri, svið deiliskipulags / Division Head, Neighbourhood and Site Planning
Skipulagsstofnun - National Planning Agency
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland - Iceland
sími 595 4100
Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is
www.skipulag.is
www.facebook.com/skipulagsstofnun

Skipulagsstofnun

Frá: Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir <hildur.ros@kopavogur.is>
Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 13:52
Til: Skipulagsstofnun - SLS <skipulag@skipulag.is>
Efni: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi

Góðan daginn

Ég er að fara yfir athugasemdir og umsagnir varðandi tillögu að breyttu deiliskipulagi.
Okkur hefur ekki borist umsögn frá ykkur. Ég vildi því til öryggis grennslast fyrir um hvort það hafi eitthvað misfarist.

Hafi þið einhverjar athugasemdir eða ábendingar?

Við sendum ykkur, skipulagstofnun, bréf þann 7. júní síðast liðin þar sem óskað var eftir umsögn.
Athugasemdafrestur var til 5. ágúst en framlengdur til 19. ágúst.

Kveðja

Hildur Inga Rós
Arkitekt
Umhverfissvið | skipulagsdeild

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi

Til	:	Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá	:	Ragnheiður Einarsdóttir <ragnheidure@straeto.is>
CC	:	Fyrirspurnir Strætó <fyrirspurnir@straeto.is>;Jóhannes Svavar Rúnarsson <johannesru@straeto.is>;Valgerður Gréta Benediktsdóttir <valgerdur@straeto.is>;Sólrún Svava Skúladóttir <solrun@straeto.is>
Heiti	:	RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	02.09.2022 09:42:33
Höfundur	:	Ragnheiður Einarsdóttir <ragnheidure@straeto.is>

Viðhengi image005.jpg
image004.jpg
image002.gif

Sæl Hildur,

Við erum ekki með athugasemdir við deiliskipulagið.

Með bestu kveðju,

Ragnheiður Einarsdóttir | Samgöngusérfræðingur
ragnheidure@straeto.is | s. 865 2152

Strætó bs | Hesthálsi 14 | 110 Rvk | +354 540 2700
Skilmálar/Disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Náttúrufræðistofa Kópavogs

Kópavogi 2. september 2022

Umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um Deiliskipulag fyrir Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólbraut 77, 79

Með bréfum, dagsettu 7.júní 2022 var farið fram á umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um breytingar á deiliskipulagi á utanverðu Kársnesi.

Deiliskipulagið nær til svæðis sem þegar er mikið raksað vegna byggðar og er á suðurhluta svæðis sem myndað er á fyrri tíð með uppfyllingum. Breytingarnar felast í að svæði með blandaðri starfsemi víki fyrir íbúðabyggð að mestu.

Þar sem svæðið er þegar mikið raskað frá náttúrulegu ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athguasemdir við framlagt deiliskipulag. Áherslu á blágrænar ofanvatnslaustnir er þó fagnað og skipulagsyfirvöld hvött til að huga að slíkum lausnum víðar við nýframkvæmdir og endurnýjanir. Hluti framkvæmda við Borgarlínu kemur í gegn um svæðið en öflugri og bættum almenningssamgögnum er fagnað. Að lokum er bara mynnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndar á sunnan verðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis.

Finnur Ingimarsson

Forstöðumaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi

Til	:	Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá	:	Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS <Sigrun.H.Kristjansdottir@samgongustofa.is>
CC	:	Halldór Ó. Zoega - SGS <halldor.zoega@samgongustofa.is>
Heiti	:	RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer	:	2009744
Málsaðili	:	Vinabyggð ehf.
Skráð dags	:	01.09.2022 16:11:16
Höfundur	:	Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS <Sigrun.H.Kristjansdottir@samgongustofa.is>
		Viðhengi image001.png

Sæl Hildur,

Samgöngustofa gerir ekki aðrar athugasemdir en þær að við framkvæmdir skuli fara að ákvæðum Hafnalaga nr. 61/2003 og Laga um vitamál nr. 132/1999.

kk Sigrún

Með kveðju / Best regards,

Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS

Deildarstjóri lögfræðideildar - stjórnsýslu- og þróunarsvið

Samgöngustofa

Icelandic Transport Authority
Ármúli 2, 108 Reykjavík Iceland
Sími / Phone +354 480 6000
www.samgongustofa.is / www.icetra.is

Verndum umhverfið, prentum sem minnst
Fyrirvari við tölvupóst - email disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Fylgiskjal 51

- Skýringarmynd – auglýst tillaga lögð yfir loftmynd

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. SVÆÐI 13

1 : 500

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Loftmynd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 52

- Skýringarmynd – Ýtarlegri skuggavarpsmyndir

Vorjafndægur kl 17

Sumarsólstöður kl 17

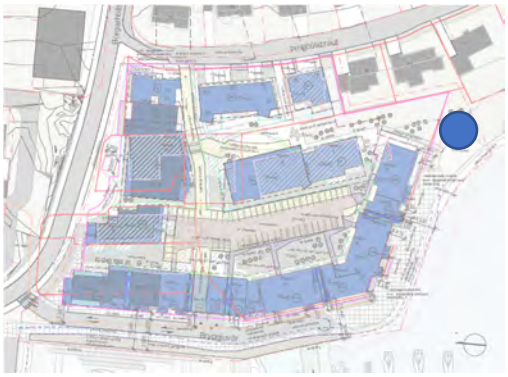
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Haustjafndægur kl 17

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 53

- Skýringarmynd – Leiksvæði á suðurhluta skipulagssvæðis



mögulegt útlit á dvalar- og leiksvæði – á skipulagssvæði reits 13

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 54

- Skýringarmynd – Áform bæjaryfirvalda um dvalar- og leiksvæði á hafnarsvæði

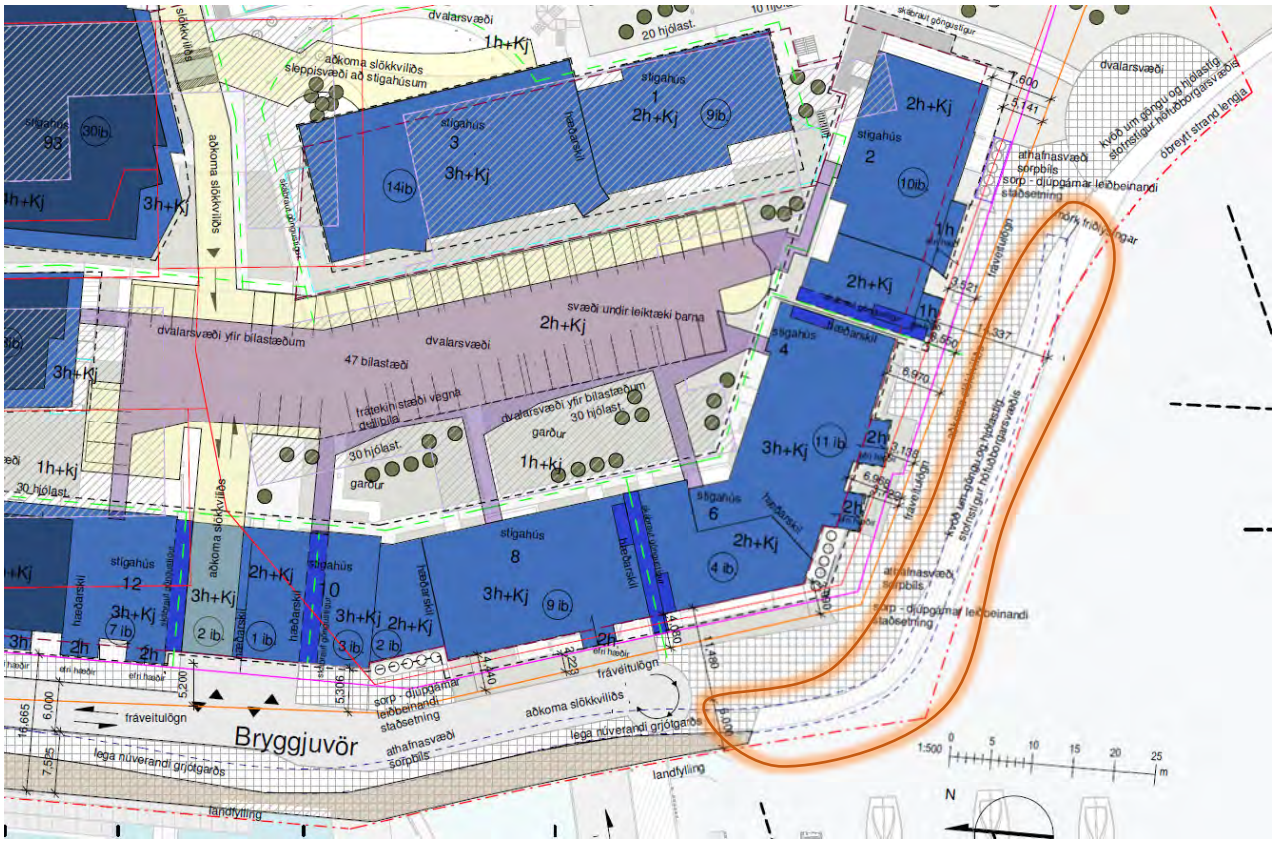
yfirlitsmynd – deiliskipulag reitur 8 – Bakkabraut 9-23

áform bæjaryfirvalda um dvalar- og leiksvæði á hafnarsvæði (svæði/reitur 8) norð-vestan megin við reit 13.

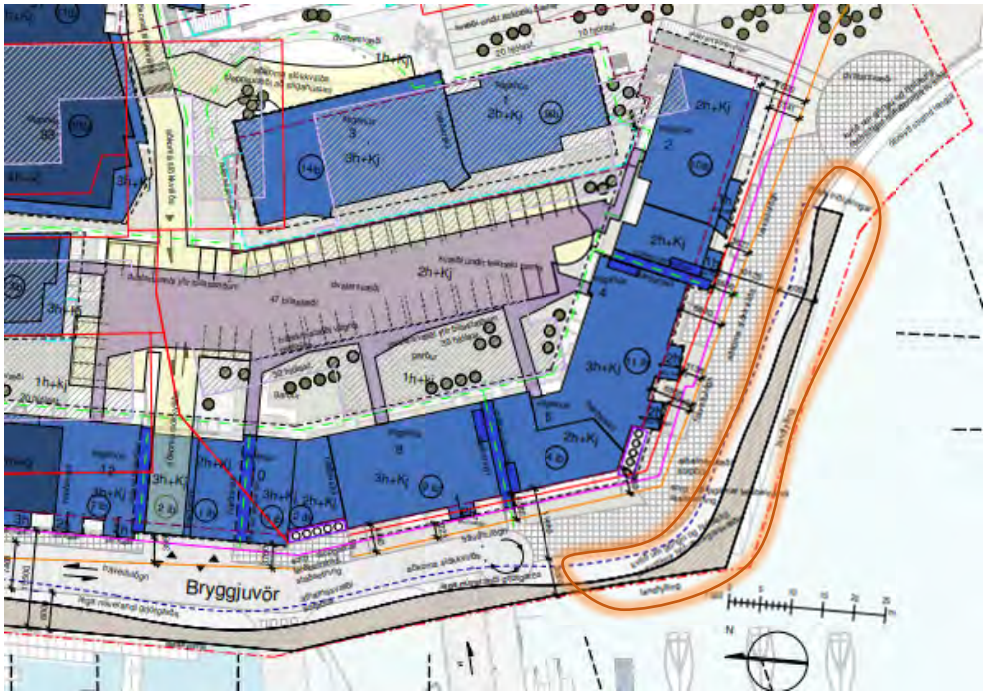
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 55

- Skýringarmynd – Landfylling minnkuð



tillaga eftir breytingu



tillaga fyrir breytingu

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026