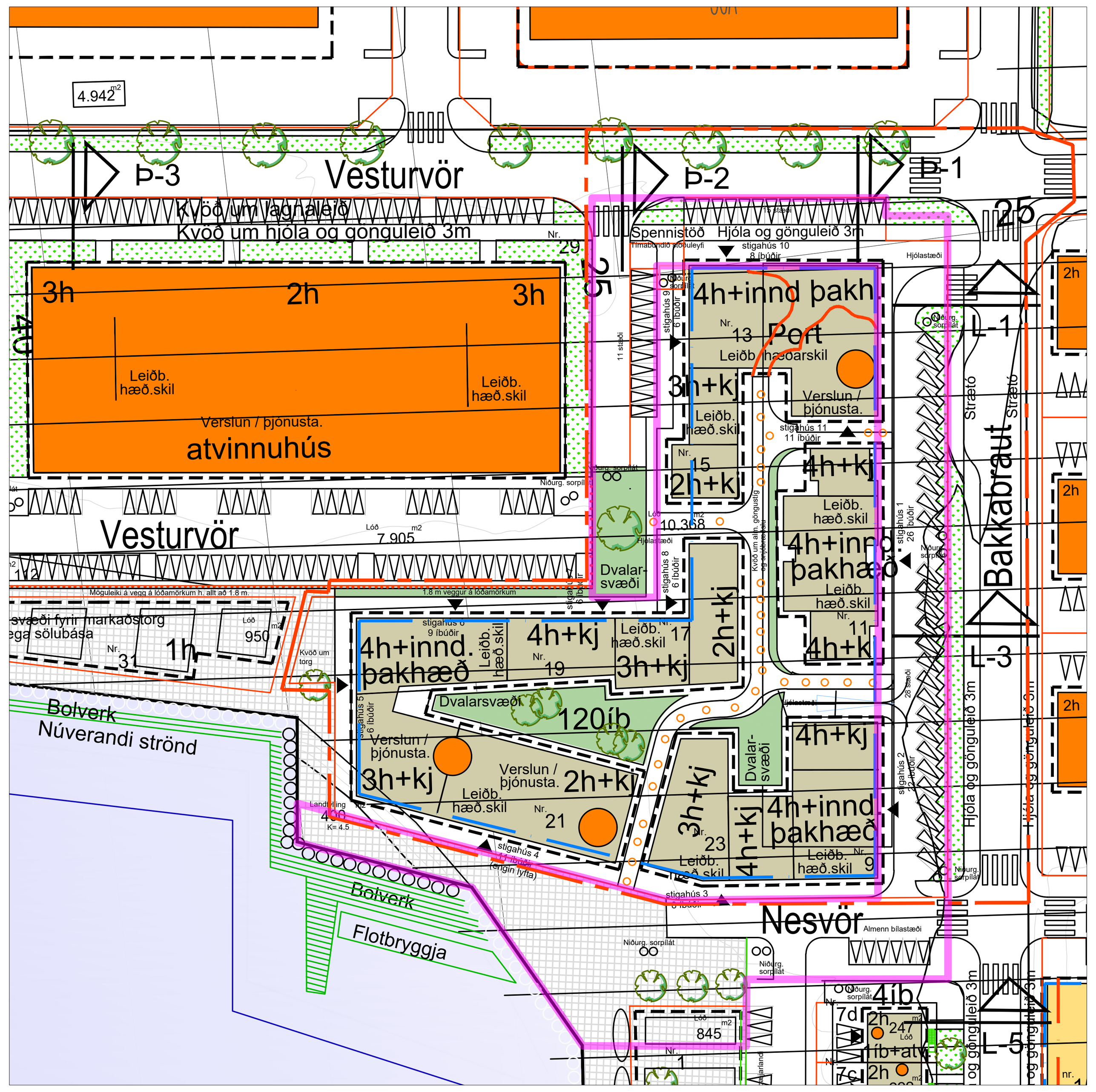
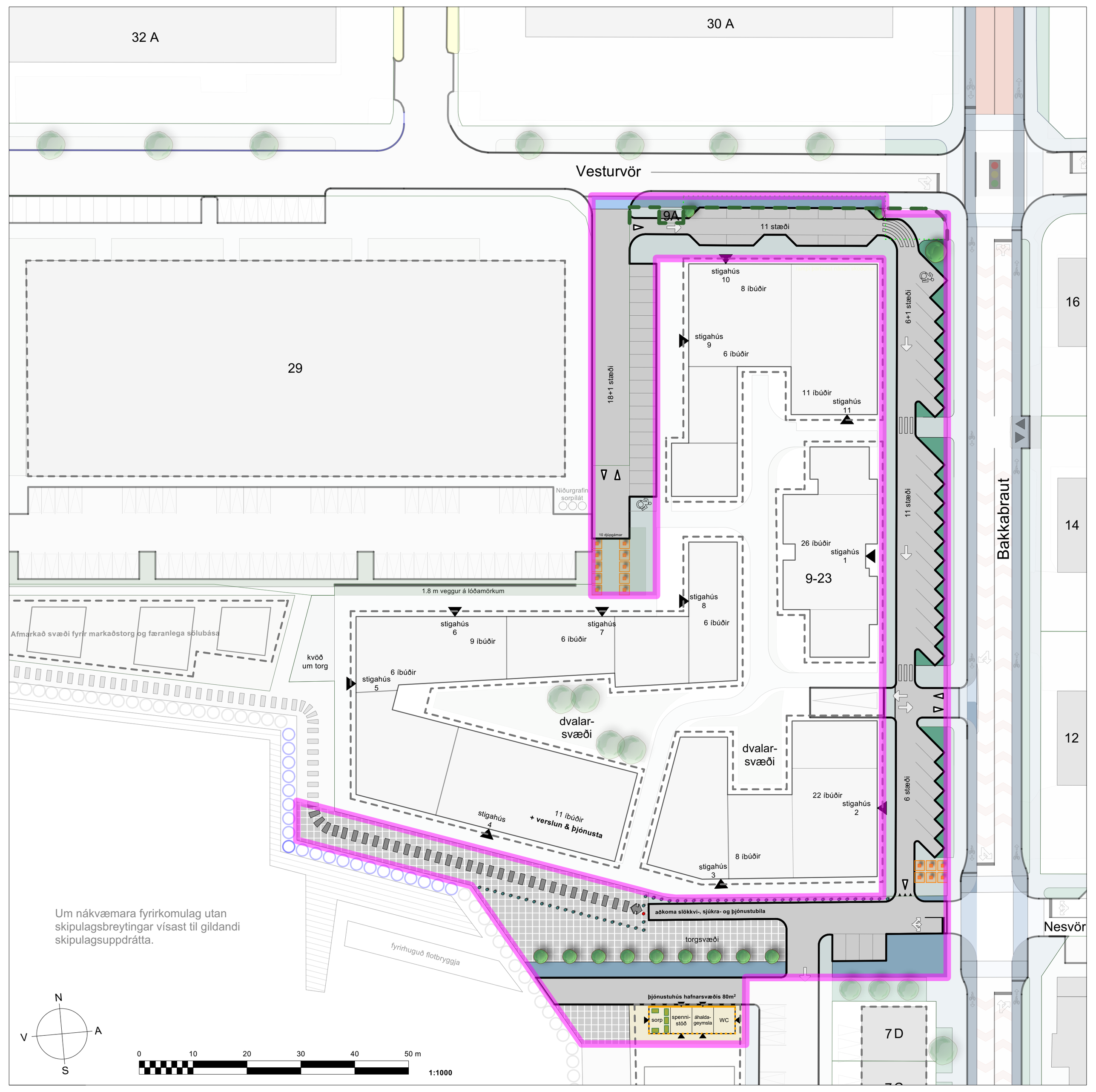
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI KÁRSNESHAFNAR
AÐKOMA AÐ BAKKABRAUT 9 - 23

One 2508452



Hluti úr samþykktu deiliskipulagi Kársneshafnar með síðari breytingum í mkv. 1:1000 og afmörkun skipulagsbreytingar.
Uppdráttur sýnir síðustu heildstæðu deiliskipulagsbreytingar sem voru samþykktar í bæjarstjórn Kópavogs 13. desember 2022.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi, 1:1000
Skipulagsbreyting sýnd ofan einfölduðum uppdrætti gildandi skipulags með síðari breytingum þess.

Skýringar gildandi breytinga (uppfærðar miðað við gildandi uppdrátt)

- byggingarreitur
- leiðbeinandi byggingarlína
- byggingarreitur kjallara
- stórgrýti til varnar ágangi sjávar
- stórgrýti til varnar ágangi sjávar, núverandi
- leiðbeinandi hæðarskipting
- viðbygging og/eða nýbygging verslunar-, þjónustu- og íbúðarhúsnæðis
- viðbygging og/eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis
- hindrunarflötur flugs
- mörk skipulagsbreytingar
- lóðarmörk
- Áætluð aðkoma í íbúðar- og athafnahús
- opið svæði
- kvöð um torg og gróður
- dvalarsvæði

Skýringar tillögu að breyttu deiliskipulagi

- mörk skipulagsbreytingar
- núverandi lóðarmörk
- aflögð lóðarmörk
- ný lóðarmörk
- gata
- gangstétt / gangstígur innan lóðar
- gangstétt / gangstígur á bæjarlandi
- afmörkun bílastæða
- inn- og útakstur af lóð
- stólpar / pollar
- tré og gróður
- akstursstefnur
- djúpgámar
- akstursleið með takmörkunum
- inngangur í byggingar
- byggingarreitur
- bundin byggingarlína
- leiðbeinandi byggingarlína

Greinargerð

Breytingarsaga

Gildandi skipulagsbreyting á svæðinu var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 13. desember 2022.
Sá uppdráttur er breyting á deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 24. október 2017 og var skipulagsbreyting á upphaflegu skipulagi hafnarinnar, *Kársneshöfn Kópavogi, tillaga að deiliskipulagi athafnasvæðis*, sem samþykkt var í bæjarstjórn 23. janúar 1990.

Forsendur, markmið og tilgangur skipulagsbreytingar

Síðan fyrst voru samþykktar tillögur að uppbyggingu á þróunarsvæði Kársness hafa verið sett fram markmið og áætlanir um verulega eflingu almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Stærsti liður þeirra er gerð Borgarlínu og veruleg uppbygging hjóla- og göngustíga. Þ.m.t. gerð brúar yfir Fossvog, sem þjóna mun almenningssamgöngum auk gangandi og hjólandi vegfarendum. Akstursleið Borgarlínu mun verða eftir Bakkabraut og þaðan upp á Borgarholtsbraut. Með hliðsjón af umferðaröryggi, skilvirkni gatnamóta Bakkabrautar-Vesturvarar og umhverfislegra gæða er óhjákvæmilegt að taka skipulag gatnarýmis Kársneshafnar til endurskoðunar. Enda samþykkti skipulagsráð á fundi sínum 16. október 2017, þegar deiliskipulagsbreyting svæðisins var samþykkt, *"að unnin verði nánari útfærsla á hönnun bæjarlandsins á deiliskipulagssvæðinu. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og efnisval m.a. hvað varðar frágang hafnar, torg, opin svæði, bolverk, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna."* Deiliskipulagsbreyting þessi leggur línurnar fyrir hönnun lóðar og akstursleiðir, bílastæði og stíga innan hennar. Nákvæm útfærsla gróðurs og lýsingar, auk umfangs og yfirborðs stíga og gatna ræðst við gatnahönnun. Með hliðsjón af samþykkt skipulagsráðs verður nánara skipulag gatnarýmis utan lóðar útfært í sérstöku deiliskipulagi fyrir Borgarlínu um Kársnes. Þar verður nánar, í heildstæðu skipulagi göturýmisins, kveðið á um breiddir stíga og gatna, gróður í göturými og stoppistöðvar almenningsvagna.

Umfang og afmörkun

Skipulagsbreytingin nær til aðkomu svokallaðs reits 6 innan svæðis 8, á þróunarsvæði Kársness. Þ.e. lóð Bakkavarar 9 sem var sameinuð úr lóðum 9, 11 og 13 með deiliskipulagsbreytingu árið 2017. Einnig er spennistöðvarlóð, Bakkavör 9A innan skipulagssvæðisins. Skipulagbreytinging nær til afmarkaðs svæðis innan lóðar Bakkavarar 9. Innan þess eru og verða einungis umferðarmannvirki (gangstétt, bílastæði og gata/akstursleið), djúpgámar, götugögn og gróður í göturými. Engar breytingar eru gerðar á byggingarreitum, byggingarmagni, ytra byrði né innra fyrirkomulagi bygginga, enda eru þær utan þess svæðis sem breytingin nær til.

Núverandi ástand

Við gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar er uppbygging samkvæmt skipulagi á Bakkabraut 9 langt komin. Lóð, aðkoma og bílastæði eru ófrágengin. Hjólavísar eru málaðir á Bakkabraut en stígar eru ekki sérstaklega skilgreindir sem hjóla og gönguleið eins og gildandi uppdráttur sýnir og tilgreinir 3m breiða. Strætisvagnaútskot hefur ekki komist til framkvæmda enda aka strætisvagnar ekki um Bakkabraut. Lítil spennistöð stendur við vesturhorn lóðar á sviðuðum stað og gert var ráð fyrir tímabundnu stöðuleyfi hennar.

S:\2025\25173\t_SS\Teikniblöð\25173 Kársneshöfn svæði 8 deiliskipulagsbreyting til auglýsingar_251001

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:

Í breytingunni fellst m.a. að innkeyrsla við gatnamót Bakkabrautar-Vesturvarar leggst af. Í stað hennar verður gerð akbraut um lóðina norðanverða þannig að akstursaðkoma að lóðinni verður um Vesturvör. Einnig er skilgreind innkeyrsla á lóðina til móts við skábraut niður í bílakjallara reitsins.

Norðan megin nýbygginga verður 3 til 3,5m breið einstefnu aðkomugata innan lóðar og meðfram henni bílastæði til beggja hliða. Koma þau í stað stæða sem sýnd voru á eldra skipulagi með aðkomu hornrétt frá Vesturvör. Þar liggi 2m breið gangstétt samsíða Vesturvör og norðanverðum lóðarmörkum Bakkabrautar 9. Fyrirkomulag bílastæða á yfirborði innan lóðar og breidd stéttar við húshlið verður nánar ákvörðuð við lóðarhönnun Bakkabrautar 9, en fjöldi stæða helst sá sami og fyrir breytingu, 54 stæði. Mæliblaði lóðar verður í framhaldinu breytt þannig að akstursleið fyrir horn Bakkabrautar liggi innan lóðar Bakkabrautar 9 og gangstétt meðfram Vesturvör liggi á bæjarlandi.

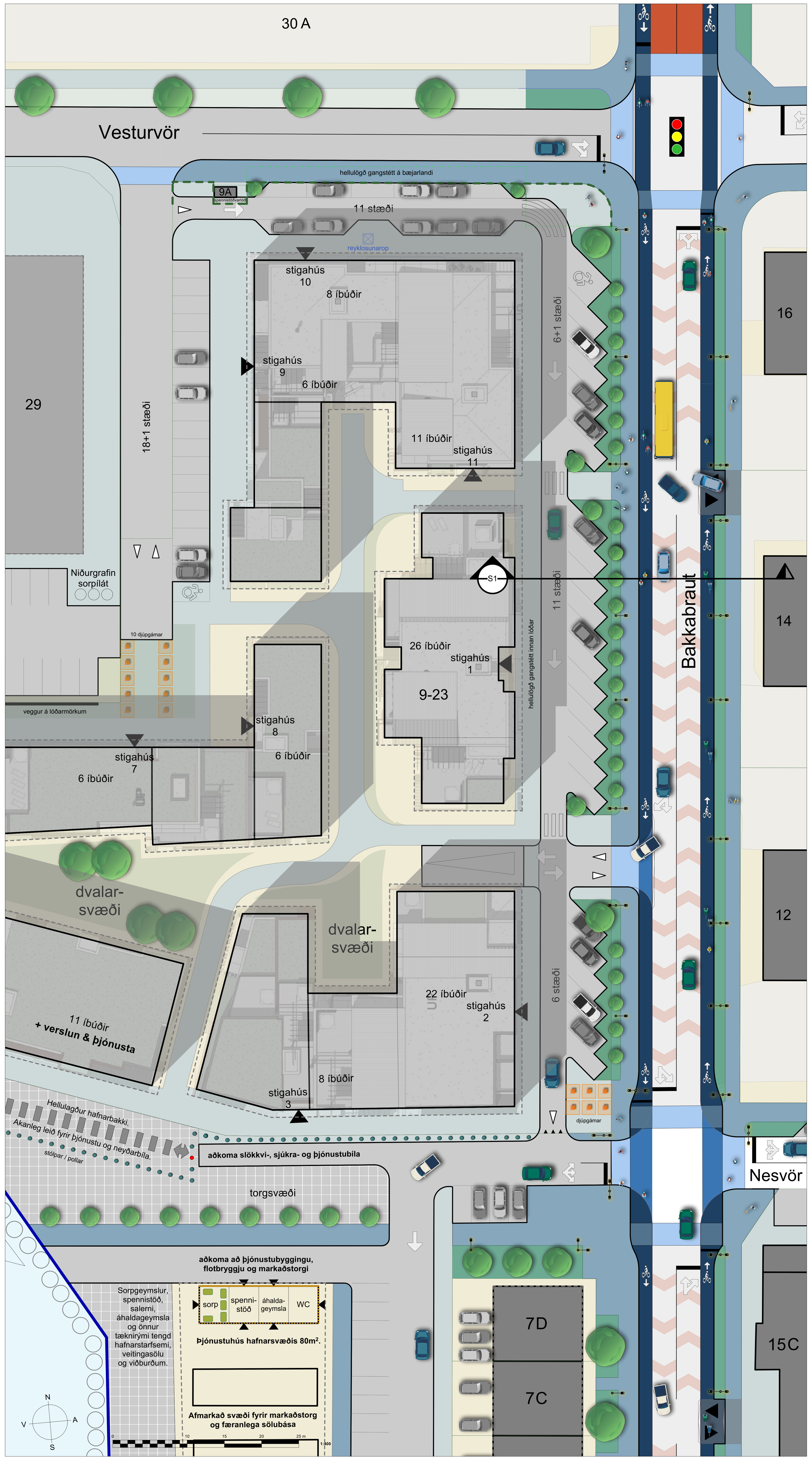
Hvort innan lóðar verði komið verði fyrir skástæðum (eins og uppdráttur sýnir) eða samsíðastæðum er undir lóðarhafa komið. En bílastæðaröð skal í öllu falli vera brotin upp á a.m.k. tveimur stöðum til að koma fyrir gönguleiðum að húshlið. Annarsvegar á móts við port að stigahúsi 11, hins vegar gönguleið sitt hvoru megin við innkeyrslu að bílakjallara. Skv. fyrirliggjandi áætlunum um Borgarlínu er fyrirséð að útskot Strætó sem sýnt er á gildandi skipulagi falli út og göngu- og hjólastígar/reinar meðfram Bakkabraut verið aðskildir. Einstefna verður á hjólaleiðum sitt hvoru megin Bakkabrautar.

Staðsetningum niðurgrafinna sorpíláta (djúpgáma) fækkar og þær sameinaðar í horni baklóðar þar sem dvalarsvæði minnkar að sama skapi. Bílastæðum fækkar meðfram Bakkabraut og Vesturvör eins og uppdráttur sýnir en fjölgar við aðkomugötu baklóðar. Spennistöð er sýnd í sinni raunverulegu legu innan lóðar sem henni var afmarkað á mæliblaði áður en skipulagsbreyting þessi tók gildi. Lengd spennistöðvarhúss er 3m, breidd 1,4m og hæð 1,55m. Við uppbyggingu á nærliggjandi lóðum má vera að þörf fyrir spennistöðvar breytist. Ef svo verður er spennistöð þessi víkjandi.

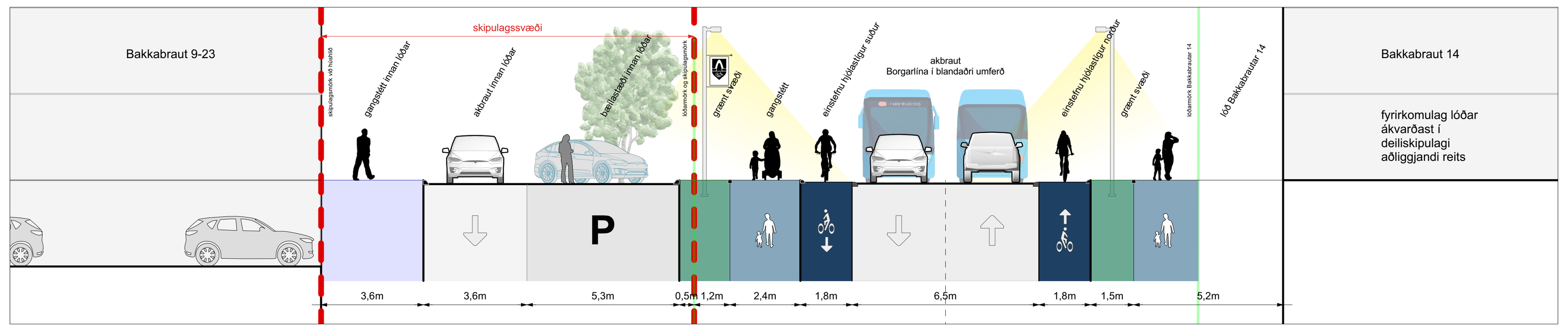
Sunnan lóðar er framhald Nesvarar í vestur skilgreint nánar. Endi götunnar þjónar sem aðkoma slökkvi-, sjúkra og þjónustubíla. Við Nesvör tengist aðkomugata Bakkabrautar 9 og akstursleið í suður með aðkomu að vesturhlið Bakkabrautar 5A - 7D, þjónustubyggingu og fyrirhugaðri flotbryggju. Við Nesvör verða fjögur bílastæði á bæjarlandi.

Milli þjónustuhúss og Bakkabrautar er einnig hellulagt torgsvæði með göngutengingu að flotbryggju. Akstursvæði neyðarbíla verði afmarkað með stólpum sem hamlar akstri um hafnarbakka nema í undantekningartilvikum. Nákvæm hönnun hafnarbakka, þ.m.t. yfirborðsefni, staðsetning gróðurs, lýsingar og götugagna ákvarðast nánar við landslagshönnun hafnarsvæðisins.

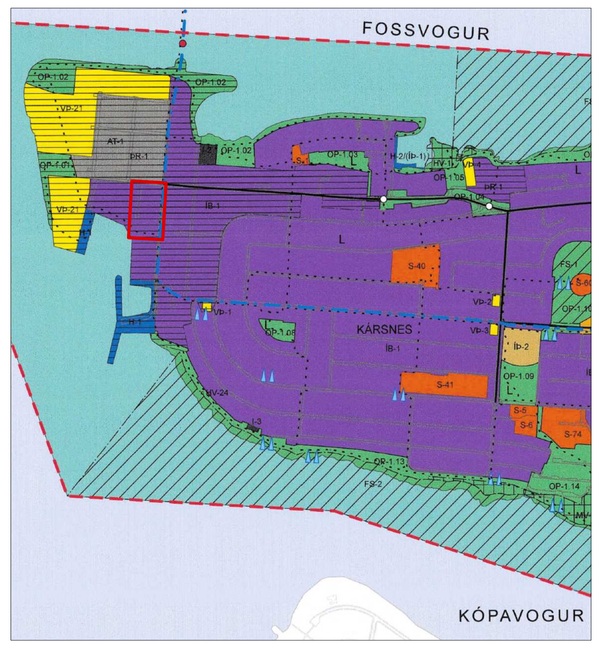
Byggingarlínur innan áður afmarkaðs byggingarreits fyrir markaðstorg og færanlega sölubása eru skilgreindar nánar með bundinni bygginarlínu sem er í línu við norður vegg Bakkabrautar 7D og leiðbeinandi bygginarlínum til austurs og vesturs. Þar má reisa allt að $80m^2$ einnar hæðar þjónustubyggingu fyrir hafnarsvæðið, 16m langa og 5m breiða, sem hýst getur m.a. sorpgeymslu, tengivirki, spennistöð, áhaldageymslu, almenningssalerni eða aðra þá notkun sem framtíðarstarfsemi við höfnina krefst. Hæð byggingar má vera allt að 3m með mænishæð allt að 3,5m. Útlit byggingar og utanhússklæðning skal taka mið af skilgreiningu svæðisins sem hverfiskjarna eins og honum er lýst í Rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um vestanvert Kársnes. Byggingin fellur innan lóðarmarka og byggingarreits sem samþykktur var á fyrri skipulagsbreytingu. Lóðarblað verður gefið út fyrir lóðina og nýtingarhlutfall hennar ákvarðað með síðari breytingum þegar rammaskipulag kemst til framkvæmda og önnur mannvirki e.t.v. skipulögð á lóðinni.



Skýringaruppdráttur, 1:400
Hluti skipulagssvæðis ásamt einfölduðum og skematískum uppdrætti af núverandi skipulagi lóðar og aðliggjandi svæða. Gatna- og stígakerfi sýnt eins og fyrirhugað samfara breytingum vegna Borgarlínu og framtíðaruppbyggingu þróunarsvæðis. Fyrirkomulag utan skipulassvæðis einungis til skýringar, þ.m.t. grunnmynd og skuggavarp nýbygginga.



Skýringaruppdráttur, snið S1, 1:200
Aðkomugata Bakkabrautar 9 ásamt áætluðu fyrirkomulagi Bakkabrautar með tilkomu Borgarlínu.



Úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, ekki í mælikvarða.
Staðsetning skipulagssvæðis:

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Ferill skipulagsgerðar og málsmeðferð

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs 18. ágúst. 2025 var lögð fram tillaga Orra Gunnarssonar skipulagsfræðings hjá VSÓ Ráðgjöf f.h. umhverfissviðs Kópavogsbæjar að breyttu deiliskipulagi Kársneshafnar. Ráðið samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga, dags. 5. ágúst 2025 verði auglýst og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 26. ágúst var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt

í skipulagsráði Kópavogs þann ____________________ 2025

og í bæjarstjórn Kópavogs þann ____________________ 2025.

Tillagan var auglýst frá ____________________ 2025

með athugasemdafresti til ____________________ 2025.

____________________ ____________________

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________________ 2025.

Skipulagsgögn:
Skipulagsuppdráttur þessi og greinargerð á A1 blaði.

Kortagrunnur:
Landupplýsingakerfi Kópavogs SHAPE gögn september 2022

Hnitakerfi: ISN93 **Kvarði: 1:1000, 1:400 og 1:200 (A1)**

2	1.10.2025	Deiliskipulagsbreyting, tillaga til auglýsingar
1	5.8.2025	Deiliskipulagsbreyting, tillaga kynnt skipulagsráði
Útg.	Dags.	Tilefni

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 25173 Kársneshöfn svæði 8 deiliskipulagsbreyting   Dags: 1.10.2025

Skipulag: OG   Yfirfarið: OG/RÞÞ

Kópavogsbær