



Umsögn skipulagsfulltrúa

Dags. 29. ágúst 2025

One nr: 2507150

Heiti: Bæjarlind 8-10

Efni: Umsögn um fyrirspurn varðandi breytingu á deiliskipulagi.

Forsendur máls

Dags. 1. júlí 2025 barst fyrirspurn frá Jóhönnu Helgadóttur fyrir hönd lóðarhafa vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir Bæjarlind 8-10. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs dags. 7. júlí 2025 var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Fyrirspurnin snýr að því að óskað er eftir afstöðu sveitarfélagsins til þess að gerð verði breyting á „deiliskipulagi lóðarinnar þannig að unnt sé að byggja nýtt húsnæði á lóðinni, með áherslu á íbúðir en starfsemi á fyrstu 2-3 hæðum í þeim hluta sem snýr að Reykjanesbraut. Samhliða yrði óskað eftir heimild til þess að fjarlægja núverandi byggingar. Horft er til þess að nýtingarhlutfall lóðarinnar geti verið í anda þeirrar nýtingar sem sett er fram í vinningstillögunnar Borg í mótun/grænn miðbær frá árinu 2021.“

Umsögn

Umrædd lóð stendur við mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Fífuhammsvegur. Skv. fyrirspurn er lagt upp með að aðkoma að lóð verði eins og í dag um tengingu við Lindarveg frá Fífuhammsvegi, en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að tenging sé beint frá Fífuhammsvegi.



Mynd 1 sýnir afmörkun og staðsetningu lóðar m.t.t. nágrennis.



Samræmi við aðalskipulag

Lóð er á miðsvæði (M-5) og þróunarsvæði (ÞR-6) skv. aðalskipulagi og er á þróunarsvæði.

Í töflu 2-14, bls. 52 segir um svæðið:

M-5, ÞR-6: Miðsvæði, Lindir, þróunarsvæði – sunnan við Fífuhammsveg. Glaðheimar-norðurluti teljast nær fullbyggðir að undanskildu því að við Bæjarlind 8-10 er í deiliskipulagi ráðgerð 10 hæða verslunar- og skrifstofubýgging. Nýtingarhlutfall á byggðum lóðum er um 0,5 en nýtingarhlutfall á óbyggðri lóð (Bæjarlind 8-10) er um 0,6 samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Á svæðinu er gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu. Sjá einnig umfjöllun í kafla 3.2.2 Miðsvæði, töflu 3-5 Yfirlit yfir miðsvæði.

Þá segir í töflu 3-5 bls. 60:

*b) M-5, ÞR-6. Bæjarlind sunnan við Fífuhammsveg, innan þróunarsvæðis ÞR-6. Á svæðinu er blönduð athafnastarfsemi, -iðnaður, verslun og þjónusta í fyrirtækjum af ýmsum toga. Nýtingarhlutfall byggðra lóða er að jafnaði um 0,5. Svæðið telst fullbyggt að undanskildu því að við Bæjarlind 8-10 er í deiliskipulagi ráðgerð 10 hæða verslunar og skrifstofubýgging. Nýtingarhlutfall þeirrar lóðar er áætlað um 0,6. Gert er ráð fyrir breytingum á jaðri svæðisins í tengslum við fyrirhugaða tengibraut undir Reykjanesbraut og síðar loki yfir Reykjanesbraut. Sjá umfjöllun um þróunarsvæði. Stærð þessa svæðis (b) er um 5-6 ha. **Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á M-5.** Stærð M-5 er samtals um 12 ha. Sjá einnig umfjöllun um þróunarsvæði í kafla 2.2.*



Mynd 2 sýnir svæðið á aðalskipulagsupprætti.

Skv. aðalskipulagi er í dag ekki gert ráð fyrir íbúðum á svæði M-5.

Í Bæjarlind og á svæðinu umhverfis gatnamót Reykjanesbrautar og Fífuhammsvegar er í dag verslunar – og þjónustustarfsemi og ekki fyrirhuguð íbúðauppbýgging þar í kring. Uppbýgging íbúða væri þannig ekki í samræmi við núverandi starfsemi á svæðinu.

Umferð og hávaði

Lóðin er í mikilli nálægð við Reykjanesbraut. Skv. umferðatölum Vegagerðarinnar er ÁDU (ársdagsumferð) 67.000. Þetta er töluvert mikil umferð og með því mesta innan Kópavogsbæjar.

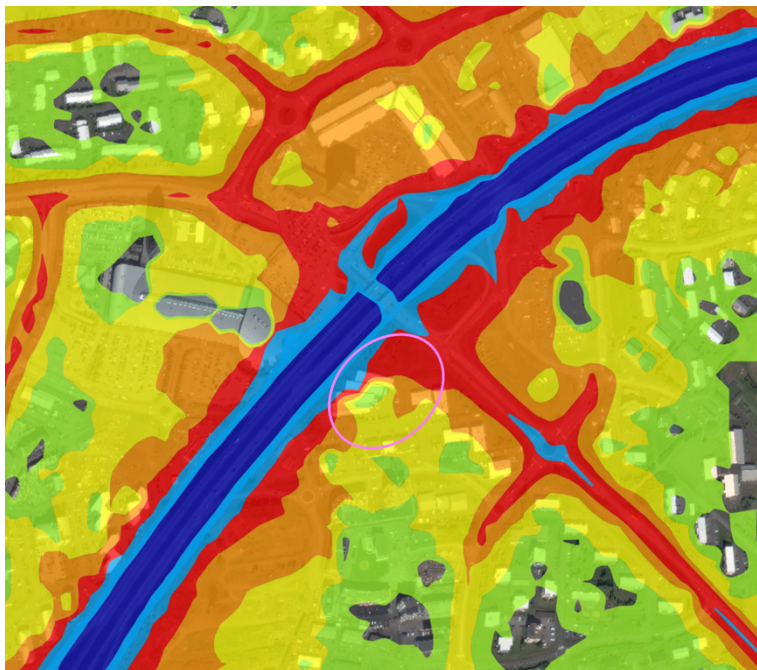


Einnig er þetta meiri umferð en við þau svæði sem sett hér fram til samanburðar (Tafla 1) þar sem íbúðarbyggð hefur þegar risið eða er fyrirhuguð.

Tafla 1 sýnir ÁDU fyrir Reykjanesbraut við lóðina og önnur svæði til viðmiðunar.

Gata	ÁDU 2024	Gata	ÁDU 2024
Reykjanesbraut vestan Fífuhammsvegjar	67.000	Hafnarfjarðarvegur við Lund	64.000
Reykjanesbraut austan Fífuhammsvegjar	70.000	Hringbraut við Hlíðarfót	47.000
Hafnarfjarðarvegur við Arnarnesháls	47.500	Sæbraut við Kirkjusand	20.500

Samkvæmt hávaðakorti frá 2022 er hátt hljóðstig á svæðinu eins og sjá má á Mynd 3.



Mynd 3 sýnir svæðið á hávaðakorti.¹

Eins og bent er á í fyrirspurn liggur fyrir niðurstaða úr samkeppni þar sem lagt er til að byggt verði yfir Reykjanesbraut, sem myndi væntanlega bæta hljóðvist á lóðinni. Hins vegar er óvissa um tímasetningu og útfærslu hvað þetta varðar og því ekki tímabært að byggja á lóðinni m.v. þær forsendur.

Það er mat skipulagsfulltrúa að vegna nálægðar við Reykjanesbraut og mislæg gatnamót sé lóðin ekki hentug staðsetning fyrir íbúabyggð, þrátt fyrir að gerðar verði ráðstafanir til að bæta hljóðvist.

Niðurstaða

Skv. aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á svæðinu. Skipulagsfulltrúi lítur neikvætt á fyrirspurnina þar sem ekki er æskilegt að byggja íbúðarbyggð á svæðinu vegna nálægð við Reykjanesbraut en hvetur lóðarhafa til að skoða aðrar útfærslur á uppbyggingu.

Virðingarfyllst f.h. skipulagsfulltrúa

Andrea Kristinsdóttir
verkefnastjóri aðalskipulags

¹ Hávaðakort Umhverfis- og orkustofnunar. Áður Umhverfisstofnunar. [Umhverfisstofnun](#) | [Kópavogur](#)

