Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08 2026

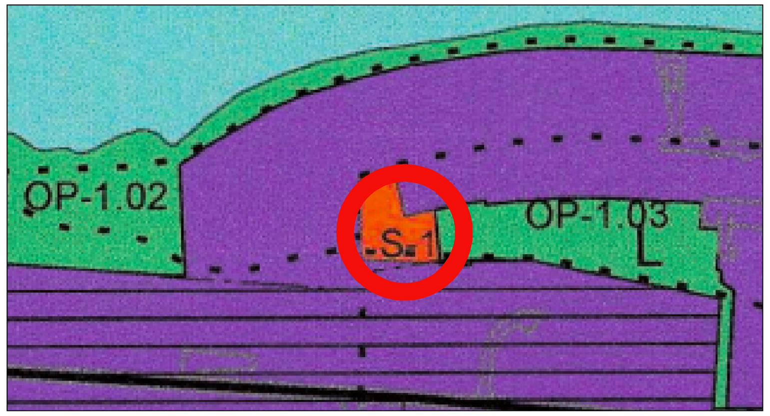
Kársnes- Bryggjuhverfi
Naustavör 13. Leikskóli.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILIKIPULAGI

KYNNINGARUPPDRÁTTUR

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. október 2025. ONE / 25061878



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Stjórnartíðindi B-deild nr:_______________

Samþykkt deiliskipulags breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____________ 2026.

Kópavogi, dags.

____
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Greinargerð: Vísað er í gildandi deiliskipulag Bryggjuhverfis við Kársnes, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. mars 2005 m.s.br. samþykktar í bæjarstjórn 28. maí 2019 og 12. janúar 2021. Svæðið sem breytingin nær til er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem samféalgsþjónustureitur (S-1) þar sem gert er ráð fyrir leikskóla í bryggjuhverfinu.

Forsendur og rök fyrir breytingunni: Í gildandi deiliskipulagi fyrir Naustavör 13 samþykkt í bæjarstjórn 12. janúar 2021 er gert ráð fyrir 900 m^2 leikskóla. Til þess að hægt sé að uppfylla þær rýmiskröfur sem gerðar eru til nútíma leikskóla er talin þörf á því að auka byggingarmagn lóðarinnar svo hægt sé að koma fyrir um 80 plássum eins og fyrirhugaður leikskóli gerir ráð fyrir. Hækka þarf gólfkóta fyrirhugaðs leikskólans vegna hæðamismunar gatna Naustavarar til vesturs og norðurs. Með því að hækka gólfkótan verður hægt að aðlaga byggingunna betur að landhalla og tryggja aðgengi að suður og norðurhlið byggingar.

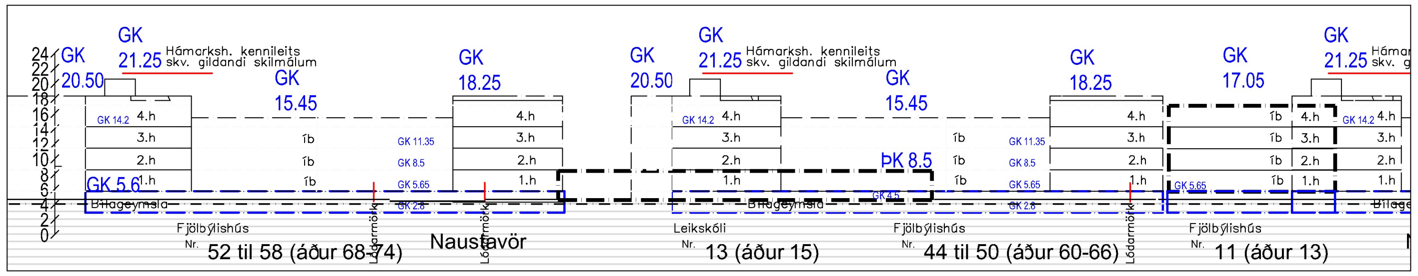
Tillaga að breytingu: Í breytingunni felst að lóðarmörkum Naustavarar 13 verði breytt og þau aðlöguð að lóð bílastæða Naustavara 44-50 til norðausturs, að nýjum göngustíg austan megin við lóðina og að göngustíg til vesturs. Gerð er ný göngutenging austan megin við leikskólalóð við núverandi stíg, sem liggur milli lóðar Naustavara 11 og bílastæða fyrir lóð nr. 44-50, að núverandi göngu- og hjólastíg sunnan megin við leikskólalóð. Lóð stækkar úr 4.600 m^2 í 4.884m^2. Byggingarmagn eykst um 312 m^2, fer úr 900 m^2 í 1212 m^2. Nýtingarhlutfall fer úr 0.20 í 0.25. Hámarks þak- og vegghæð fyrirhugaðs leikskóla hækkar um 2 metra, fer úr 4 metrum í 6 metra hæð. Gólfkóti leikskóla hækkar úr 4.5 í 5.3 (Reykjavíkurhæðakerfi). Aðkoma að lóðinni helst óbreytt. Fyrirkomulag bílastæða breytist lítillega. Hringtorg við gatnamót Naustavara er fellt úr skipulagi. Fráveitulögn er færð út fyrir lóðarmörk leikskólalóðar. Heimilt er að setja yfirbyggt hjólastæði á leikskólalóð og óupphitað smáhýsi fyrir geymslu undir 15m^2 að stærð. Staðsetning er ekki bindandi. Fallið er frá kvöð um skógrækt innan leikskólalóðar en sett er kvöð um gróður og lauftré. Aðkoma að lóð, bílastæði, gata og göngustígar verður nánar útfært við hönnun og er sú breidd sem sýnd er á uppdrætti ekki bindanci. Uppdrættur er í Reykjavíkurhæða- og hnitakerfi.

Uppfært eftir grenndarkynningu dags. 20. febrúar 2026 í samræmi við athugasemd á kynningartíma frá Heilbrigðiseftirlitinu: Framkvæmdadeild Kópavogsbæjar lætur framkvæma sýnatöku á jarðvegi á svæðinu og hafi samráð við Heilbrigðiseftirlitið á hönnunar og framkvæmdatíma.

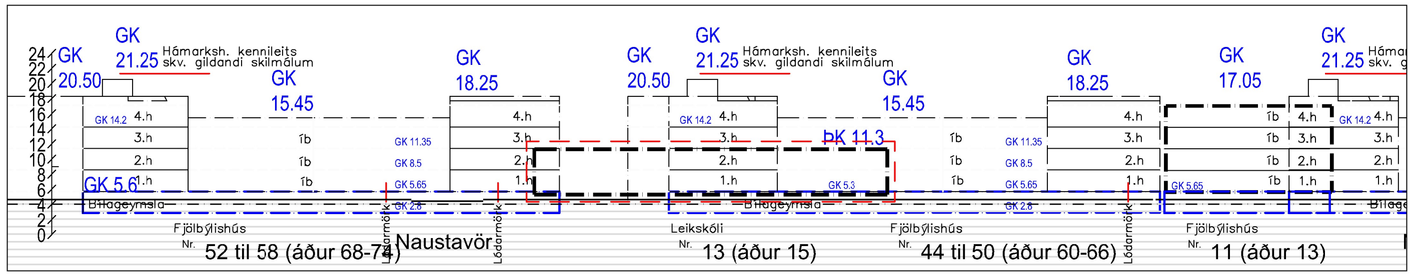
SKÝRINGAR

3H+K — HÁMARKSHÆÐ FJÖLDI ÍBÚÐARHÆÐA OG KJALLARI	Í: ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
BYGGINGARREITIR: FÖST HÚSALÍNA, REITUR HÆÐA, REITUR KJALLARA	Í+A: ÍBÚÐAR-OG/EÐA ATVINNUHÚSNÆÐI
	B: BÍLASTÆÐI
	B-1: BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
	INNKEYRSLUR Í BÍLAKJALLARA
KENNILEITI Sjá skilmála 2,6	KVÖÐ UM TRJÁGRÓÐUR
LÓÐAMÖRK	ÞÉTTUR TRJÁGRÓÐUR/ SKÓGRÆKT
MÖRK DEILISKIPULAGS	GRÓÐURBELTI SKV. LÝSINGU Í GREINARGERÐ 1.2.3
Mörk breytinga	OPIN SVÆÐI (GRAS EÐA LEIKVELLIR)
Kvöð um gróður/lauf- eða barrtré Staðsetning leiðbeinandi	EINKAGARÐAR

kvöð er um gróður sem sýndur eru á uppdrætti

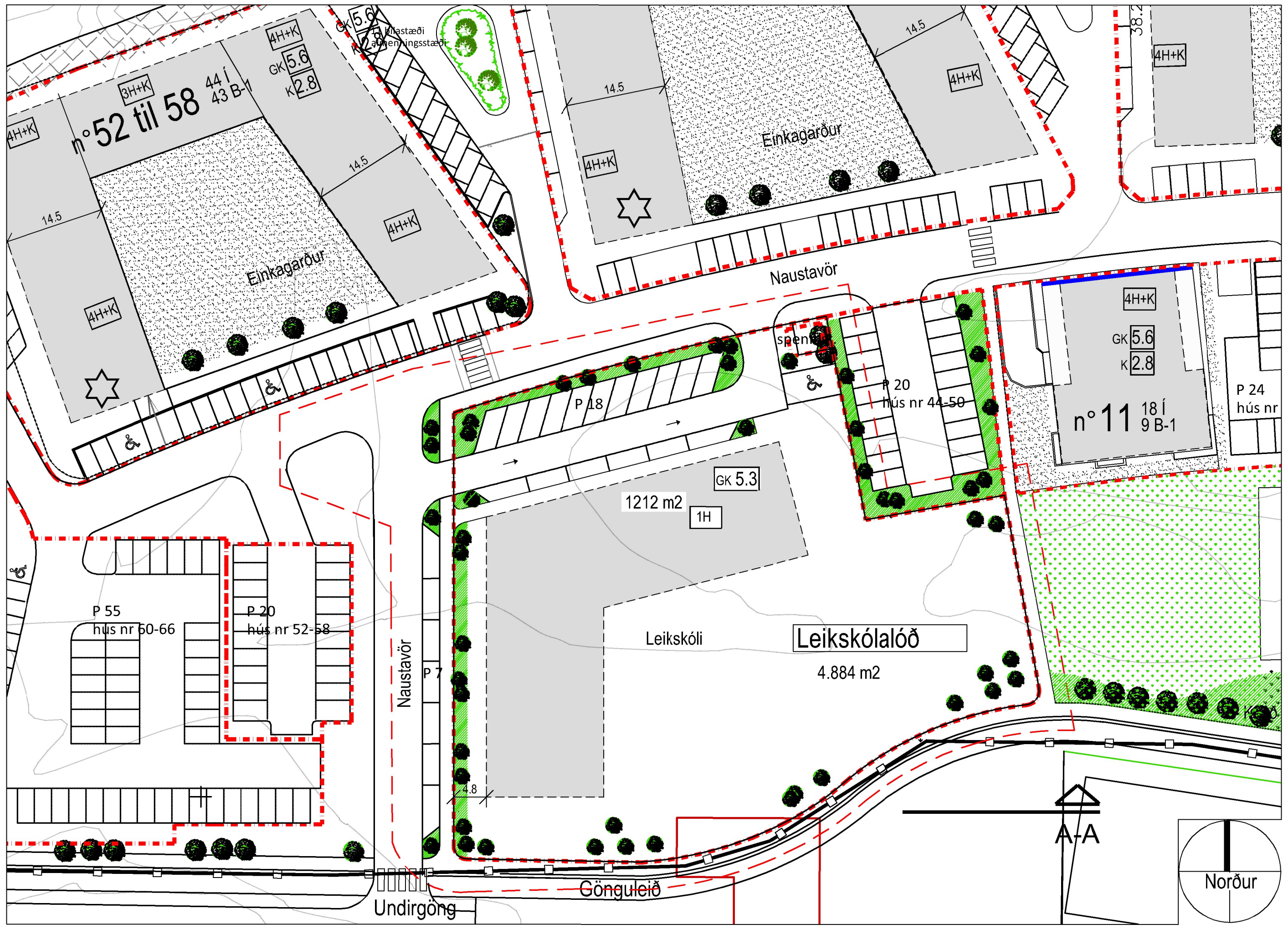


Hluti úr gildandi deiliskipulagi: Kársnes- Bryggjuhverfi. Naustavör 13. Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. mars 2005 m.s.br. samþykktar í bæjarstjórn 28. maí 2019 og 12. janúar 2021. Sneiðing A-A mkv. 1:1000



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Kársnes- Bryggjuhverfi. Naustavör 13. mkv. 1. Sneiðing AA mkv. 1:1000

Hluti úr gildandi deiliskipulagi: Kársnes- Bryggjuhverfi. Naustavör 13. Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. mars 2005 m.s.br. samþykktar í bæjarstjórn 28. maí 2019 og 12. janúar 2021. mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Kársnes- Bryggjuhverfi. Naustavör 13. mkv. 1:1000

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið / Skipulagsdeild

Kópavogi, 24. október 2025 og uppfært 20. febrúar 2026.
Elín Mjöll Lárusdóttir arkitekt.

S:\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Bryggjuhverfi\25061878 Naustavör 13. Breytt Deiliskipulag. Leikskóli\02 Breyting Á Deiliskipulagi. Gildar Útgáfur CAD Og PDF\Bryggjuhverfi. Naustavör 13. Leikskóli. Breytt Deiliskipulag.Uppfærður.dwg

A3