



# **Borgarlínan í Kópavogi.**

## **Bakkabraut norðan Vesturvarar og gatnamót.**

Breytt deiliskipulag Kársneshafnar

Forsendur  
Ferill málsins  
Athugasemdir og umsagnir  
Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum  
Niðurstaða



## Forsendur

Áætlanir Borgarlínu gera ráð fyrir borgarlínustöð við Bakkabraut norðan við krossgatnamót Vesturvarar og Bakkabrautar. Deiliskipulagsbreyting þessi ákvarðar henni stað við norðurmörk lóða Hafnarbrautar 27 og Vesturvarar 30. Þannig tengist hún stofnstíg göngu- og hjólreiða sem liggur eftir strandlengjunni.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær einungis til umferðarmannvirkja. Engar byggingar eru innan þess svæðis sem breytt er. Skipulagsbreytingin nær eingöngu til þess gatnarýmis sem tengist fyrirhugaðri Fossvogsbrú og þeim samgöngumannvirkjum sem henni fylgja.

Lóðarmörkum nærliggjandi lóða er breytt og innviðum Borgarlínu afmarkað 25m breitt bæjarland við stöðina. Innan þess er reiknað með að komist með góðu móti fyrir gang- og hjólastígar sitt hvoru megin (5m), brautarpallar sitt hvoru megin og 7m breytt sérrými Borgarlínu. Nákvæm útfærsla stöðvar ákvarðast í verkhönnun Borgarlínu. Byggingarreitur er vítt afmarkaður yfir 67 lengdarmetra. Innan þess svæðis mega og skulu öll mannvirki og götugögn stöðvarinnar rísa. Þar með talið skýli, bekkir, tillibekkir, grindverk, handrið og pollar, hjólastæði, ruslastampar, upplýsingaskilti, auðkennismerki stöðvar, sértæk lýsing og rampar

## Ferill máls

Á fundi bæjarstjórnar þann 22. október 2024 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Kársneshafnar – Bakkabraut norðan Vesturvarar og gatnamót.

## Athugasemdir og ábendingar

Breyting á deiliskipulagi Kársneshafnar – Bakkabraut norðan Vesturvarar og gatnamót, var kynnt á heimasíðu Kópavogs og á skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 639/2025. Einnig voru birtar auglýsingar í fjölmiðlum. Kynningartími var frá 19. maí- 3.júlí 2025 . Alls bárust ábendingar frá 6 aðilum. Hægt er að sjá umsagnirnar í heild sinni inn á skipulagsgátt undir málsnúmeri 639/2025.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Skipulagsstofnun
2. Veitum
3. Landsneti
4. Reyni Karlssyni hrl, fh Fasteignafélagsins B34 ehf Vesturvör 34
5. Vegagerðinni – Höfuðborgarsvæði
6. Logos f.h. lóðarhafa Vesturvör 30a

## Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

### 1. Skipulagsstofnun

Gerir ekki efnislega athugasemd

### Umsögn Kópavogsbæjar

Ekki þörf á viðbrögðum



## 2. Veitur ehf

Veitur benda á að bæði 132 kV háspennustrengur og aðrir háspennustrengir liggja í svæðinu þar sem verið er að breyta deiliskipulagi. Vert er að taka fram að 132 kV strengurinn var áður færður út fyrir framkvæmdasvæði Borgarlínu og brúar milli Kársness og Reykjavíkur. Komi til frekari breytinga á legu Borgarlínu eða brúar, sem krefst þess að strengurinn verði færður, fellur sá kostnaður alfarið á þann aðila sem óskar eftir slíkri breytingu. Veitur leggja áherslu á að fullt tillit verði tekið til lagna og innviða fyrirtækisins við áframhaldandi skipulags- og framkvæmdavinnu. Þá er brýnt að haft verði náið samráð við Veitur á öllum stigum undirbúnings og útfærslu hönnunar

### Umsögn Kópavogsbæjar

Áfram verður tekið fullt tillit lagna og innviða Veitna við áframhaldandi skipulagsvinnu. Varðandi samráð við Veitur við undirbúning og útfærslu hönnunar ásamt framkvæmdum innan skipulagssvæðisins vísar Kópavogur einnig á Betri samgöngur sem eru í forsvari við verkhönnun Fossvogsbrúar og Bakkabrautarstöðvar.

## 3. Landsnet

Gerir ekki efnislega athugasemd

### Umsögn Kópavogsbæjar

Ekki þörf á viðbrögðum

## 4. Reynir Karlsson hrl, fh. fasteignafélagsins B34 ehf Vesturvör 34

Umbjóðandi minn, eigandi lóðarinnar nr. 34 við Vesturvör, gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða skerðingu á lóð sinni samkvæmt deiliskipulagstillögu. Lóðin og húsnaðið eru sérhönnuð fyrir starfsemi Guðmundar Jónassonar ehf. (GJ Travel), sem rekur ferðaþjónustu með hópferðabílum. Slík starfsemi krefst rúmgóðrar lóðar fyrir stæði og umferð stórra bifreiða.

Tillagan felur í sér skerðingu lóðarinnar um 521 m<sup>2</sup> að austanverðu, sem nemur 6,73% af heildarstærð lóðarinnar. Þetta hefur veruleg áhrif á nýtingu hennar, sérstaklega þar sem skerðingin nær yfir stæði fyrir allt að 15 metra langa hópferðabíla. Ef skerðingin nær fram að ganga verður ekki lengur hægt að leggja bílunum við austurmörk lóðarinnar né aka inn á lóðina frá suðri.

Umbjóðandi minn leggur til að veggur verði settur upp á lóðarmörkum til að draga úr skerðingunni, í samræmi við meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Ef það reynist ómögulegt, er lagt til að innakstur verði frá norðri og að lóðin verði stækkuð til suðurs, þar sem Vesturvör að sunnanverðu verður hvort sem er lokuð gata. Þannig mætti viðhalda starfsemi GJ Travel án raskana.

Umbjóðandi væntir þess að Kópavogsbær skoði málið með hagsmuni starfseminnar í huga og neyti allra úrræða til að koma til móts við framkomnar tillögur. Réttur er áskilinn til að koma að frekari gögnum og skýringum eftir því sem tilefni gefst.

### Umsögn Kópavogsbæjar

Miðað við legu Fossvogsbrúar eins og hún er sýnd í gildandi deiliskipulagi er óhjákvæmilegt að skerða lóð Vesturvarar 34. Þar sem skipulagsbreytingin skerðir síst mikilvægan hluta lóðarinnar, hvar lengst er í byggingar, ekki eru skilgreindaar inn- eða útkeyrslur á umræddu svæði, gróður er ekki til staðar,



gróin svæði eða önnur landmótun er það mat skipulagsfulltrúa að umrædd skerðing um 6,73% teljist óveruleg.

Innkeyrsla frá Vesturvör í suðri getur haldist óbreytt. Mögulegt er að færa hana vestar ef það bætir aðkomu að skástæðum og athafnasvæði hópferðabíla.

Leitast hefur verið við að marka fláa og landmótun eins knappt pláss og mögulegt er til að lágmarka lóðarbreytingar.

#### 5. Vegagerðinni – Höfuðborgarsvæði

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi en bendir á eftirfarandi.

Á lágsvæðum við sjó þar sem hætta er á sjávarflóðum setur Vegagerðin viðmið um lágmarks land- og gólfhæðir, og er þá tekið mið af jarðskorpuhreyfingum og sjávarstöðuhækkunum sem ákvarðaðar eru hverju sinni miðað við nýjustu upplýsingar. Hafa skal sérstakt samráð við Vegagerðina

#### Umsögn Kópavogsbæjar

Ekki þörf á viðbrögðum

#### 6. Logos f.h lóðarhafa Vesturvör 30a

Blomstra ehf., eigandi fasteignarinnar að Vesturvör 30a, gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi Kársneshafnar vegna Borgarlínu. Félagið telur að breytingin hafi veruleg áhrif á réttindi og hagsmuni þess.

Í fyrsta lagi er bent á að stærð lóðarinnar að Vesturvör 30 sé röng í skipulagstillögunni. Samkvæmt lóðarleigusamningi og opinberum skráningum er stærðin 13.521 m<sup>2</sup>, en tillagan gerir ráð fyrir skerðingu niður í 11.830 m<sup>2</sup>, sem nemur 12,54%. Blomstra krefst að stærðin verði leiðrétt í samræmi við staðfest gögn.

Í öðru lagi er gerð athugasemd við staðsetningu borgarlínustöðvar. Félagið telur að stöðin skerði lóðarréttindi umfram það sem nauðsynlegt er og leggur til að hún verði færð um 80 metra norðar, þar sem óráðstafað land er til staðar. Slík tilfærsla myndi draga úr skerðingu og bæta tengingu við stofnstíg meðfram sjónum.

Í þriðja lagi er gagnrýnd útfærsla botnlanga norðan lóðarinnar, sem hefur neikvæð áhrif á umferðaröryggi og aðgengi. Blomstra leggur til að lóðin verði stækkuð til norðurs í stað þess að skapa botnlanga.

Í niðurstöðu er krafist að meðalhófs verði gætt og að valkostir sem draga úr skerðingu á lóðarréttindum verði skoðaðir. Breytingin hefur veruleg áhrif á verðmæti fasteignarinnar og framtíðarnýtingu hennar og verður ekki skert bótalaust. Félagið áskilur sér rétt til frekari athugasemda.

#### Umsögn Kópavogsbæjar

Rétt er að misræmis gætir í lóðarstærð á uppdrætti. Í lóðarleigusamning er vísað til samþykkt lóðarblaðs sem segir lóðina 13.521m<sup>2</sup>. Skipulagsuppdráttur hefur verið leiðréttur í samræmi við þessa skráningu, og verður nýtt lóðarblað gert fyrir Vesturvör 30 (landnúmer 187661), sem nær yfir fasteignir með staðföng Vesturvör 30A, 30B og 30C. Breytingum á lóðarmörkum verður þinglýst samkvæmt nýju lóðarblaði.



Staðsetning stoppistöðvar Borgarlínu á Bakkabraut hefur verið gaumgæfilega skoðuð. Ekki mögulegt að færa stoppistöðina norðar vegna langhalla vegar frá Fossvogsbrú og aðkomuboga hans að Bakkabraut.

Einnig er óhægt um vik að færa stöðina fjær lóðarmörum í austur vegna legu Bakkabrautar, sem tengja þarf við beint í gegnum gatnamót. Óæskilegt er að staðsetja borgarlínustöð sunnan gatnamóta Vesturvarar – Bakkabrautar vegna innkeyrslna og blöndunar umferðar

Leitast hefur verið við að marka borgarlínustöðinni eins knappt pláss og mögulegt er til að lágmarka lóðarbreytingar. Óhjákvæmilega mun skerðing lóðarinnar hafa áhrif á bílastæði innan hennar. Aðrar lóðarbreytingar sem gætu verið gerðar á nýju lóðarblaði falla utan skipulagsbreytingar þessarar.

Hvernig göturými botnlanga sem athugasemd vísar til er ráðstafað er utan skipulagsmarka deiliskipulagsbreytingarinnar.

Botnlangi norðan við lóð þjónar einnig sem aðkoma að Vesturvör 34. Meðan atvinnustarfsemi er með óbreyttum hætti á hafnarsvæðinu er óhægt um vik að breyta núverandi gatnakerfi meira en nauðsyn krefur.

Öllum breytingum á lóðastærðum verður þinglýst með nýjum lóðarblöðum. Gert verður nýtt lóðarblað fyrir Vesturvör 30 (landnúmer 187661) sem á eru fasteignir með staðföngin Vesturvör 30A, 30B og 30C. Skipulagsuppdráttur hefur verið leiðréttur miðað við lóð eins og hún er skilgreind á gildandi lóðarblaði sem lóðarleigusamningur vísar í.

#### Niðurstaða umsagnar

Gerðar hafa verið smávægilegar leiðréttingar og lagfæringar á skipulagsgögnum í kjölfar ábendinga til samræmis við ofangreint. Tillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og rammahluta aðalskipulags fyrir borgarlínu í Kópavogi.

Skipulagsfulltrúi leggur til við skipulags- og umhverfisráð að tillagan með áorðnum breytingum dags. 1. október 2025 verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H Kristjánsdóttir  
verkefnastjóri

