



Kársnes- Bryggjuhverfi. Naustavör 13. Leikskóli

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur

Ferill málsins og tillaga að breyttu deiliskipulagi

Athugasemdir og umsagnir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Samantekt og niðurstaða

Fylgigögn



Forsendur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi nær til lóðarinnar nr. 13 við Naustavör, yfir hluta götu Naustavarar til vesturs og norðurs og við hluta af lóðinni til austurs. Nánar afmarkað skipulagssvæði er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem samfélagsþjónustureitur (S-1) þar sem gert er ráð fyrir leikskóla í bryggjuhverfinu. Breytingin nær einnig að hluta til yfir á svæði sem skilgreint er sem opið svæði (OP-1.03) og íbúðarbyggð (ÍB-1). Í gildi er deiliskipulag Bryggjuhverfis við Kársnes, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. mars 2005. Á deiliskipulaginu hafa verið gerðar sextán breytingar frá gildistöku, þar af tvær fyrir umrædda lóð.

Ferill máls og tillaga að breyttu deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27. október 2025 var samþykkt að grenndarkynna tillögu að breytingu á deiliskipulaginu „Kársnes- bryggjuhverfi“ fyrir hagsmunaaðilum að Naustavör 11, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 og Vesturvör 12 og 14.

Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit fyrir leikskóla úr 900 m² í 1212 m², stækkun lóðarinnar úr 4.600 m² í 4.884 m² og hækkun byggingarreits úr 4m í 6m. Einnig hækkar gólfkóti byggingar úr 4,5 í 5,3. Gerð er ný göngutenging austan megin við leikskólalóðina.

Tillagan var kynnt á vefsíðu Kópavogsbæjar og í Skipulagsgátt, málsnr. 1644/2025. Auk þess var tillagan aðgengileg í þjónustuveri Kópavogsbæjar. Kynningartími var frá 12. desember 2025 til 15. janúar 2026.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Veitur ohf.
2. Helgi Magnús Baldvinsson
3. Unnur Erna Óskarsdóttir
4. Óskar Einarsson
5. Birgir Örn Arnarson
6. Kristján Björgvinsson
7. Atli Örn Jónsson
8. Þórarinna Söbech
9. Ragnar Þórir Guðgeirsson
10. Ólafur Örn Ólafsson
11. Guðjón Magnússon
12. Fjóra Finnsdóttir
13. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness



Athugasemdir, umsagnir og viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

1. Veitur ohf.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir.

2. Helga Magnús Baldvinsson, Naustavör 44

2.1.

Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við hækkun hússins, aukið byggingarmagn og aukið skuggavarp.

Umsögn 2.1.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Naustavör 13, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. mars 2005 m.s.br. samþykkt 28. maí 2019, er gert ráð fyrir fjögurra deilda leikskóla á lóðinni. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er áfram gert ráð fyrir jafn mörgum deildum og ekki verið að fjölga börnum.

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni til að auka gæði fyrirhugaðrar leikskólabyggingar og að hönnun byggingarinnar uppfylli þær kröfur sem gerðar eru til leikskólahúsnæðis skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 um hönnun leikskóla. Við nánari útfærslu og hönnun á tengingu gatnanna Naustavarar og Vesturvarar kom í ljós verulegur hæðarmunur milli nýrrar götu Naustavarar og fyrirhugaðs leikskóla. Sá gólfkóti sem gefinn er upp til viðmiðunar í gildandi deiliskipulagi er of neðarlega í landi miðað við hæðarsetningu fyrirhugaðrar tengingar Naustavarar, vestan lóðarinnar við Vesturvör. Í ljósi þess er lagt til að gólfkóti leikskólans verði hækkaður til að aðlaga betur landhalla lóðarinnar við tengingu við aðliggjandi götur. Hækkun þakkóta er til kominn svo hægt sé að byggja tvíhallandi bárujárnsþak ofan á leikskólann sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um lágmarkshalla bárujárnsþaks s.br. gr. 10.5.4. Fyrirhugaður leikskóli verður á einni hæð eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Samkvæmt skuggavarpsgreiningu sem Lota ehf. vann fyrir Kópavogsbæ dags. 20. nóvember 2025 og var uppfærð 6. febrúar 2026 (sjá nánar í fylgiskjöllum) hefur hækkun leikskólans frá gildandi deiliskipulagi óveruleg áhrif á nærliggjandi byggð hvað skuggavarp varðar. Samanburður á skuggavarpsgreiningum fyrir gildandi deiliskipulag og tillögu að breyttu deiliskipulagi sýnir að breytingin orsaki ekki aukna skuggamyndun yfir sumarmánuðina, frá mars til september. Í janúarmánuði eykst skuggamyndun lítillega á hluta lóða nr. 52-58 og 44-50 og byggingar nr. 44, 50 og 52 við Naustavör.

2.2

Einnig er viðbúið að hluti umferðar vegna leikskólans fari um Naustavör og með stækkun hans þá eru meiri líkur á umferðarhnútum fyrir framan Naustavör 44-50. Með þessu breytingum er verið að breyta ásýnd hverfisins og koma aftan að fólki með svo viðamiklum breytingum sem gerðar eru eftir að fólk hefur flutt í hverfið.

Umsögn 2.2.

Sjá umsögn 2.1. Ekki eru gerðar breytingar á fyrirkomulagi bílastæða eða umferðar á norðurhluta lóðarinnar gegnt Naustavör 44-50. Gert er ráð fyrir einstefnu um bílastæði innan lóðar leikskólans sem ætlað er að draga úr hættu á umferðartöfum. Áhrif á inn- og útakstur Naustavarar 44-50 eru metin óveruleg þar sem ekki er gert ráð fyrir stöðugri umferð frá bílastæðum og kjallara. Gatnamótin koma til með að hafa álíka virkni og hliðstæð T-gatnamót. Áfram verður gert ráð fyrir aðkomu inn í hverfið frá tveimur gatnamótum við Vesturvör, úr austri og vestri. Unnið er að útfærslu umræddra gatnamóta Naustavarar og Vesturvarar.

3. Unnur Erna Óskarsdóttir, íbúi að Naustavör 50

Tekið er undir framkomnar athugasemdir vegna hækkunar húss að Naustavör 13. Það er óviðunandi að seinni tíma breytingar á deiliskipulagi hafi svo afgerandi áhrif á íbúa við Naustavör bæði hvað varðar skuggavarp og væntanlega stórauðna umferð um götuna.



Umsögn 3.1.

Sjá umsögn 2.1. og 2.2.

4. Óskar Einarsson, formaður stjórnar Húsfélags Naustavara 20-26

Samkvæmt framkominni breytingartillögu virðist felld úr gildi áform um aðkomu í Naustavörina að vestan um hringtorg frá Vesturvör. Nú er aðeins um eina aðkomu í hverfið að ræða að austanverðu (um hringtorg frá Vesturvör ofan Siglingaklúbbsins). Umferð er þegar þung á álagstímum og mikil slyshætta skapast þar sem göngu- og hjólastígur þverar akstursleið við horn Siglingaklúbbsins. Að óbreyttu mun aukin bílaumferð samhliða leikskólarekstri því auka slyshættuna. Mikilvægt er að skipulagi um greiða akstursleið inn í hverfið að vestanverðu verði ekki breytt.

Umsögn 4.1.

Sjá umsögn 2.2. um aðkomu inn í hverfið. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hringakstur verði á gatnamótum við lóð nr. 13 og 52-56 við Naustavör. Í tillögunni er þetta fyrirkomulag endurskoðað vegna þrengsla við gatnamótin og T gatnamót talin ákjósanlegri kostur fyrir umferð um Naustavör. Pláss fyrir slíkan hringakstur er það lítið að ólíklegt væri að gatnamótin myndu virka sem hringtorg eða að ökumenn myndu aka í hring eins og virkni hringtorga gerir ráð fyrir. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er fallið frá hringtorgi og gegnumakstur um gatnamótin gerður skýrari og virkni þeirra augljósari. Áfram verður gert ráð fyrir aðkomu inn í hverfið frá tveimur gatnamótum við Vesturvör.

5. Birgir Örn Arnarson, íbúi að Naustavör 44

5.1.

Gerðar eru alvarlegar athugasemdir vegna staðsetningu bílastæðis við leikskólann og áhrifum á aðgengi íbúa Naustavara 44-50, bæði hvað varðar útkeyrsluna úr bílageymslu á lóð og líklega notkun starfsmanna og foreldra/forráðamann barna í leikskólanum á bílastæði lóðarhafa.

Umsögn 5.1.

Sjá umsögn 2.2. Stæði sem staðsett eru innan lóðarmarka við Naustavör og annarsstaðar eru ætluð sem bílastæði íbúa og gesta þeirra. Séu aðrir að nýta stæðin geta lóðarhafar merkt stæðin og bannað notkun annarra á þeim.

5.2

Óskað er eftir því að bærinn kynni betur ástæður hækkunar skólans og stækkunar byggingarmagns.

Umsögn 5.2

Sjá umsögn 2.1

5.3

Að lokum er koma fram sjónarmið um mikilvægi þess að gengið verði frá nýrri akstursleið inn í hverfið áður en framkvæmdir við leikskólann hefjast þar sem núverandi akstursleið stendur engan vegin undir aukinni umferð.

Umsögn 5.3

Verið er að hanna vestari gatnamót Naustavara og Vesturvara. Samkvæmt núverandi áætlunum mun gatnagerð við gatnamótin og vegtengingu við Naustavör standa yfir á svipuðum tíma og bygging leikskólans.



6. Kristján Björgvinsson, formaður húsfélagsins að Naustavör 36-42

6.1

Gerð er alvarleg athugasemd við þá umferð sem mun tengjast leikskólanum og virðist vera beint í gegnum götuna með tilheyrandi álagi og slysaþættu á háannatíma þegar íbúar far til vinnu og koma heim. Það virðist sem áður fyrirhugað hringtorg sem var vestar og var aukaaðkoma í hverfið sé horfið. Þessi vegtenging inn í hverfið er bráð nauðsynleg og þarf að koma áður en framkvæmdir hefjast.

Umsögn 6.1

Áfram er gert ráð fyrir að Naustavör tengist Vesturvör um tvenn gatnamót við austur- og vesturenda götunnar. Í tillögunni er gerð breyting á fyrirkomulagi gatnamóta innan Naustavara, þar sem áður var gert ráð fyrir hringakstri er lagt til að verði T-gatnamót. Er það metin eðlilegri ráðstöfun m.t.t. þess pláss sem er til ráðstöfunar fyrir gatnamótin.

Sjá umsögn 2.2, 4.1 og 5.3

6.2

Einnig koma fram sjónarmið um að bílastæða við leikskólann séu of fá, að þau nægja ekki fyrir starfsfólk og foreldra 80 barna sem koma og sækja börn sín þarna. Talið er að stæði íbúa í kringum leikskólann verða nýtt í tengslum við leikskólann.

Umsögn 6.2

Sjá umsögn 5.1. Ekki er verið að breyta fyrirkomulagi eða fjölda bílastæða á lóðinni. Fjöldi er sá sami og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi samtals 18 stæði. Bílastæði sem eru á bæjarlandi og utan lóða eru ómerkt og opin almenningi. Um 38 bílastæði eru á bæjarlandi í nálægð við leikskólalóðina eða innan við 115 m radíus frá lóðinni. Þá er lóðin á samgöngumiðuðu svæði, svæði 2, önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Viðmið um fjölda bílastæða á lóð fyrir leikskóla er eitt stæði fyrir starfsmenn og viðmið um hjólastæði er 0.5/100 m² á starfsmann + 20 stæði/100 nemendur. Áætlaður fjöldi stöðugilda á fjögurra deilda leikskóla er 25 starfsmenn. Gera má ráð fyrir að almenn bílastæði á bæjarlandi í nálægð við lóðina verði nýtt að hluta til af þeim sem sækja starfsemi leikskólans.

6.3

Einnig er tekið undir aðrar athugasemdir varðandi skuggavarp.

Umsögn 6.3

Sjá umsögn 2.1

7. Atli Örn Jónsson, formaður stjórnar húsfélagsins að Naustavör 44-50

7.1

Íbúar Naustavara 44-50 gera alvarlegar athugasemdir við bæði núverandi og fyrirhugað skipulag og óska eftir ítarlegri upplýsingum, rökstuðningi og virku samráði áður en endanleg ákvörðun er tekin um útfærslu verkefnisins.



Umsögn 7.1

Málsmeðferð tillögunnar er í samræmi við málsmeðferðarreglur skipulagslaga 123/2010. Um óverulega breytingu á deiliskipulagi er að ræða og var hún grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem hagsmunaaðilum er gefinn kostur á að koma sínum sjónarmiðum á framfæri. Ekki eru lagðar til grundvallar breytingar á gildandi deiliskipulagi en æskilegar breytingar til að auka gæði fyrirhugaðs leikskólahúsnæðis. Frá upphafi hefur verið gert ráð fyrir leikskóla á umræddri lóð. Breytingin felur ekki í sér fjölgun leikskólalássa frá gildandi deiliskipulagi og því sem íbúar á svæðinu hefðu mátt gera ráð fyrir. Þá er meðferð málsins einnig í samræmi við verklagsreglur Kópavogsbæjar um íbúasamráð í skipulagsmálum dags. 11. september 2025 um gagnsæi, samráð, upplýsinga- og endurgjöf.

7.2

Almennar athugasemdir

Með hliðsjón af samsetningu núverandi íbúa í Naustavör er ljóst að nýting leikskólans mun að stórum hluta koma úr öðrum hverfum. Því mun rekstur leikskóla af þessari stærðargráðu leiða til verulega aukins umferðarpunga inn í hverfið, einkum á álagstímum að morgni og síðdegis. Slíkur umferðarauki hefur í för með sér: aukið ónæði, verulega öryggisáhættu, skert aðgengi íbúa að eigin húsnæði. Í reynd munu íbúar Naustavara 44-50 bera meginþungann af þessum breytingum. Því er brýnt að tekið verði fullt tillit til þessa við hönnun, skipulag og umferðarlausnir, og að leitast verði við að beina umferð frá hverfinu fremur en inn í það. Við leggjum jafnfram áherslu á að bygging leikskólans og endanlegur frágangur bílastæða, aðkomu og umferðarmannvirkja verði hannað og leyst samtímis, en ekki sem aðskilin verkefni.

Umsögn 7.2

Sjá umsögn 2.1 og 5.3. Í kafla 6.3.2 og töflu 6-2. í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og gildandi deiliskipulagi af svæðinu samþykkt í bæjarstjórn 22. mars 2005 m.s.br. er gert ráð fyrir fjögurra deilda leikskóla í Bryggjuhverfinu. Ekki er um forsendubreytingar að ræða í breytingartillögunni. Gatnakerfið var forhannað við gerð gildandi deiliskipulags til að geta tekið á móti fyrirhugaðri bílaumferð til og frá leikskólanum. Það er mat skipulagsdeildar að gatnakerfið sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi skerði ekki aðgengi íbúa að eigin húsnæði.

7.3

Sérstakar athugasemdir. Bílastæðamál og aðkoma: Íbúar óska eftir skýrum og sundurliðuðum upplýsingum um: Áætlað umferðaálag, fjölda bíla og þær aðgerðir sem fyrirhugaðar eru til að vernda bílastæði íbúa gagnvart þessum breytingum.

Umsögn 7.3

Sjá umsögn 5.1, 6.1 og 7.2. Ekki er talin vera ástæða til þess að gera sérstaka grein fyrir áætlun um umferðarálag og fjölda bíla þar sem ekki er verið að breyta forsendum í gildandi deiliskipulagi hvað fjölda leikskólabarna varðar. Umferðarpungi ætti því að vera sá sami og áætlað var við gerð gildandi deiliskipulags.

7.4

Samkvæmt bæði núverandi og nýju skipulagi er gert ráð fyrir að bílastæði starfsmanna og gesta leikskólans verði að mestu staðsett fyrir framan bygginguna. Útkeyrsla af þessum stæðum er beint á móti útkeyrslu bílageymslu Naustavara 44-50, auk stæði fyrir fatlaða. Þetta mun óhjákvæmilega skapa þrengsli, hættu og umferðaröngbveiti, sérstaklega á þeim tímum dags sem mest álag er bæði hjá leikskóla og íbúum. Umferð til og frá bílageymslu Naustavara 44-50 fellur að stórum hluta saman við opnun og lokun leikskólans. Svæðið býður einfaldlega ekki upp á að slíkt umferðarálag rúmist án verulegrar skerðingar á öryggi og aðgengi. Við teljum nauðsynlegt að finna aðra lausn fyrir aðkomu að leikskólanum og bílastæðum starfsmanna og gesta, og hverjum sérstaklega til þess að skoðuð verði sú



leið að: snúa leikskólanum þannig að aðkoma verði frá vestur enda lóðarinnar og megininngangur leikskólans snúi í þá átt.

Umsögn 7.4

Sjá umsögn 2.1, 2.2, 4.1, 5.3 og 7.2. Útkeyrsla af bílstæðum á lóð leikskólans er lítillega hliðstæð við útkeyrslu bílgeymslu Naustavara. Skipulagsdeild tekur ekki undir þá tillögu að snúa leikskóla og breyta megininngangi leikskólans frá norðri til vesturs vegna legu lóðar og hæðamismunar á aðliggjandi götum.

7.5

Íbúar Naustavara 44-50 óska eftir formlegu samráði um þessa útfærslu, enda liggur fyrir að núverandi tillögur þrengja verulega að aðkomu að húsinu okkar og munu leiða til þess að bílastæði íbúa verði yfirtekin af starfsfólki og gestum leikskólans.

Umsögn 7.5

Sjá umsögn 2.2, 5.1 varðandi bílastæði og 7.1 varðandi samráð.

7.6

Alvarleg athugasemd vegna aukins umferðarþunga: Gera má ráð fyrir að leikskóli með 80 börn og 20 starfsmenn kalli á daglega umferð allt að 100 bifreiða, auk umferðar vegna þjónustuaðila og birgja. Núverandi aðkoma að hverfinu er þegar: þröng, óskýrt hönnuð og felur í sér verulega hættu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, þar sem umferð þverar helstu akstursleið inn í hverfið. Á síðustu árum hefur umferð bæði aukist og hraði hækkað, án þess að gripið hafi verið til nægjanlegra aðgerða til að bæta öryggi, svo sem: hraðatakmarkana, gangbrauta eða annarra umferðar hægjandi lausna. Fyrirhugaður leikskóli mun auka þetta álag til muna, og því teljum við óhjákvæmilegt að aðkoma að hverfinu verði tekin til gagngerrar endurskoðunar samhliða skipulagsbreytingunum, með öryggi íbúa að leiðarljósi.

Umsögn 7.6

Sjá umsögn 7.2.

7.7

Skýringar á breytingum á byggingarmagni: Íbúar óska eftir nánari skýringum og rökstuðningi fyrir því: Hvers vegna byggingarmagn er aukið, lóð stækkuð, bygging hækkuð og gólfkóti hækkaður. Þessar breytingar hafa í för með sér að leikskólinn verður mun fyrirferðameiri en áður var gert ráð fyrir og hafa neikvæð áhrif á nærliggjandi íbúðabygð.

Umsögn 7.7

Sjá umsögn 2.1. Lóðarmörkum Naustavara 13 er breytt og þau aðlöguðu að lóð bílastæða Naustavara 44-50 til norðaustur, að nýjum göngustíg austan megin við lóðina og að göngustíg til vesturs. Við þessa breytingu eykst flatarmál lóðarinnar um 284 m², úr 4.600 m² í 4.884 m². Ekki er tekið undir sjónarmið um að fyrirhugaður leikskóli hafi neikvæð áhrif á nærliggjandi íbúðabygð.

7.8

Lokaorð: Íbúar Naustavara 44-50 ítreka ósk sína um nánari upplýsingar, gagnsæi og raunverulegt samráð áður en endanlegt skipulag er samþykkt. Við teljum fullkomlega raunhægt að útfæra leikskólann á þessari stóru lóð með þeim hætti að ekki þurfi að beina allri umferð inn í hverfið. Við erum reiðubúin til samtals og samvinnu um lausnir sem taka mið af bæði þörfum leikskólans og réttmætum hagsmunum íbúa.

Umsögn 7.8

Sjá umsögn 7.1 um samráð.

8. Þórarinna Söebeck, Naustavör 50

8.1

Fram koma sjónarmið um umferðarþunga inn í Naustavörina eins og Húsfélag Naustavara 44-50 hefur farið yfir í umsögn sinni miðað við núverandi tillögu sem lögð er fyrir. Aðkoma að leikskólanum, sem nú er jafnfram lagt til að stækka að umfangi og þar með fjölda viðskipavina, er þess eðlis að gegnumakstur



um Naustavörina stóreykst. Fyrirséð er að mestmegnis verði þetta fyrir framan N44-50 þar sem viðbúið er að fólk taki U beygju beint fyrir framan húsið til að komast sem fyrst út úr hverfinu sömu leið og það kom. Betur færi ef bílastæðið sem teiknað hefur verið inn verði stækkað þannig að hægt væri að gera ráð fyrir inn og útkeyrslu á þeim hluta bílastæðisins. Slík lausn kemur einnig betur í veg fyrir aukið skuggavarp af byggingunni fyrir íbúa við Naustavör og fjölgar um leið bílastæðum fyrir leikskólann sjálfan. Athugasemdaaðili áréttar mikilvægi þess að bygging leikskólans, sem fagnað er að öðru leyti, skerði ekki lífsgæði íbúa, hvort sem er með auknu skuggavarp eða óþarfa gegnumstraum bílaumferðar, eða mögulega reglulegu umferðaröngþveiti (á háannatíma), sem auðvelt er að komast hjá með betri lausn fyrir aðkomu að skólanum (inn og útakstri við vesturhlið skólans).

Umsögn 8.1

Sjá umsögn 2.1. um skuggavarp og 7.2 um bílaumferð og umferðaröryggi. Tvístefnu akstur á bílastæði lóðar nr. 13 við Naustavör er ekki mögulegur sökum plássleysi á lóð. Ekki er hægt að halda því fram að ökutæki munu taka U-beygju framan við Naustavör 44-50.

9. Ragnar Þórir Guðgeirsson, stjórnar húsfélagsins að Naustavör 11

9.1

Sjónarmiðum komið fram um fjölda bílastæða við leikskólann og að þau séu of fá. Húsfélag telur nauðsynlegt að fjölga stæðum um 5-10. Miðað við þróun byggðarinnar er líklegt að foreldrar komi utar af Kársnesi (fleiri barnafjölskyldur) aki inn vestari aðkomuna að leikskólanum. Þá þarf að hafa í huga að miðað við þrengsli við að snúa við og aka upp sömu leið er:

- Nauðsynlegt að hringtorg á Vesturvör verði tekið í notkun samhliða
- Undirgöng fyrir hjóla- og göngustíg verði frágengin
- Umferð verði ekki beint áfram til austurs um Naustavör frá leikskólanum, því veruleg slyshætta er á göngustíg við siglingaklúbbinn.

Umsögn 9.1

Sjá umsögn 5.3 um aðkomu að hverfinu. Hvorki er verið að fjölga deildum né leikskólaplássum og ekki verið að breyta fyrirkomulagi bílastæða. Ábendingar í lið a-c eiga við svæði sem eru utan tillögu að breyttu deiliskipulagi.

9.2

Við viljum skora á bæjaryfirvöld að leysa þá slyshættu sem er við siglingaklúbbinn með varanlegum hætti og gera þar samskonar undirgöng eins og sett eru teiknuð á vesturleiðina. Það sem sérstaklega lítur að Naustavör 11: Ekki hefur verið lokið við frágang á göngustíg frá leiksvæði (gula róló) að inngangi hússins númer 11 eins og við höfum óskað eftir. Þar standa ónotaðir ljósastaurar og undir grasi er búið að jarðvegsskipta fyrir stíg. (Samkvæmt upplýsingum frá bænum var gert ráð fyrir að taka það inn í deiliskipulag leikskólans).

Umsögn 9.2

Sjá umsögn 9.1 Ofangreindar athugasemdir snúa ekki að breytingartillögu þessari og því er ekki gerð umsögn um þær. Bent er á að hverfið er enn í uppbyggingu og stígatengingar innan hverfis geta tekið breytingum frá því sem nú er.

10. Ólafur Örn Ólafsson, íbúi að Naustavör 48

10.1

Gerir mikla athugasemd við breytingu á skipulagi leikskólabyggingar í hverfinu. Eins og þetta er hugsað þá getur aðkoma og bílastæði ekki rúmast óbreytt svona. Samkvæmt tillögu er hún er staðsett beint fyrir framan útkeyrslu úr bílakjallara blokkarinnar og er hún nógu erfið að ekki séu hindranir þegar út er komið. Ég get ekki heldur séð að íbúar geti haldið sýnum útistæðum líka. Svo er öll umferðin á sama tíma til og frá á sama tíma og hjá íbúum með tilheyrandi slyshættu. Nú þegar er umferðin í hverfinu næg fyrir og aðkoman inn í hverfið frá hringtorgi nógu erfið og ógreinileg. Ég legg til að öll aðkoma að þessum skóla verði niður Norðurvör frá Vesturvör fyrir umferð og bílastæði gesta og starfsmanna. Þar er nægt rými og auðvelt að breyta öllu. Í von um að þetta verði endurskoðað og ákveðið í sátt við íbúa hverfisins.



Umsögn 10.1.

Sjá umsögn 2.2 um áhrif á inn- og útakstur íbúa að Naustavör 44-50 og aðkomu inn í hverfið og umsögn 5.1. um bílastæði íbúa.

11. Guðjón Magnússon, F.h. Húsfélagsins að Naustavör 16-18

11.1

Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu leikskóla í hverfinu en tekið er undir þau sjónarmið sem fram hafa komið er varða aðkomu og umferð um Naustavör. Með öllu er óviðunandi að aðeins ein leið sé opin bifreiðum til og frá Naustavör eins og nú háttar til. Stjórn félagsins leggur þunga áherslu á að opnuð verði leið ökutækja til og frá Naustavör að vestanverðu inn á Vesturvör. Þessi leið verði opnuð áður en framkvæmdir við leikskólabygginguna hefjast, svo beina megi umferð stærri vinnutækja þá leið en ekki sé farin núverandi leið inn í hverfið.

Bent er á þá slyshættu og mengun (loft- og hávaðamengun) sem fylgir aukinni umferð um hverfið. Einnig geti skapast þær aðstæður að hættulegt sé að aðeins ein leið sé frá Naustavararhverfinu.

Umsögn 11.1.

Sjá umsögn 7.2 um bílaumferð í hverfinu og umsögn 10.1 um aðkomu að hverfinu.

12. Fjóla Finnsdóttir, íbúi að Naustavör 50

12.1

Sem íbúi Naustavör 50 er útkeyrsla af þessum stæðum Leikskólans Naustavör 13 beint á móti útkeyrslu bílageymslu Naustavarar 44–50, auk stæði fyrir fatlaða. Þetta mun óhjákvæmilega skapa þrengsli, hættu og umferðaröngþveiti, sérstaklega á þeim tímum dags sem mest álag er, bæði hjá leikskóla fyrir 80 börn og ca 20 starfsmenn og íbúum.

Umsögn 12.1.

Sjá umsögn 7.2. Útkeyrslan af leikskólalóð er hliðstæð við bílageymslu Naustavarar 44-50 og bílastæðis hreyfihamlaða á sömu lóð.

13. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

13.1

Heilbrigðiseftirlitið hefur kynnt sér þetta skipulagsmál. Engar athugasemdir eru við framlagða tillögu en vakin er athygli á að á svæðinu gæti verið um að ræða mengaðan jarðveg frá fyrri tíð, sem þarf að rannsaka og greina áður en hann er fjarlægður eða endurnýttur.

Umsögn 13.1.

Ábending er móttækin. Uppdráttur hefur verið uppfærður dags. 20. febrúar 2026 í samræmi við ábendingar 13.1. Eftirfarandi texta hefur verið bætt við uppdrátt: Framkvæmdadeild Kópavogsbæjar lætur framkvæmda sýnatöku af jarðvegi á svæðinu og hafi samráð við Heilbrigðiseftirlitið á hönnunar og framkvæmdatíma.



Samantekt og niðurstaða umsagnar

Í framkomnum athugasemdum við tillögu að breyttu deiliskipulagi leikskóla við Naustavör koma fram sjónarmið varðandi aukið skuggavarp á aðliggjandi byggð, breyttri ásýnd hverfis, aukinn umferðarþunga og skert umferðaröryggi, neikvæð áhrif á heildaryfirbragð hverfisins, óskir um frekara samráð og athugasemdir við staðsetningu og fjölda bílastæða við fyrirhugaðan leikskóla.

Sjónarmið þessi hafa verið metin út frá þeim forsendum sem liggja fyrir í gildandi deiliskipulagi sem íbúar á svæðinu hefðu mátt gera ráð fyrir og hvernig sú breyting sem lögð er til vísar frá. Skuggavarpsgreining sýnir að breytingartillagan orsakar ekki aukna skuggamyndun yfir sumarmánuðina eða frá mars til september en lítil aukning verður í janúar á hluta nærliggjandi lóða sem er metin óveruleg. Ekki er talið að tillagan muni breyta aðstæðum í hverfinu svo um muni þó svo að tekið sé undir að hæð byggingar muni breyta ásýnd hverfisins að einhverju leiti. Er það ekki metið hafa veruleg eða íþyngjandi áhrif á nærliggjandi byggð.

Umferðarþungi ætti að vera sá sami og áætlað var við gerð gildandi deiliskipulags og ekki er talið tilefni til fjölgunar bílastæða á lóðinni þar sem forsendur um starfsemi leikskólans hafa ekki breyst.

Málsmeðferð hefur verið í samræmi við skipulagslög og verklagsreglur Kópavogsbæjar um íbúðasamráð.

Það er mat undirritaðrar að tillaga að breyttu deiliskipulagi Bryggjuhverfis við Kársnes, lóð nr. 13 við Naustavör, uppdráttur dagsettur 24. október 2025, uppfærður 20. febrúar 2026 samræmist Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og að breytingin hafi óveruleg áhrif á nærliggjandi byggð og muni ekki raska hagmunum nágretta að teljandi marki.

f.h. skipulagsfulltrúa

Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt



Fylgigögn: Skuggavarpsgreining dags. 20. nóvember 2025, uppfærð 6. febrúar 2026.



Naustavör 13 skuggavörp

20.11.2025

Uppfært: 06.02.2026

Skuggavörp fyrir grenndarkynningu

Ásta Logadóttir Ph.D. Verkfræðingur,

Bjarki Már Sigmarsson BSc. í Umhverfis- og byggingarverkfræði



Lýsing á verkefni

Eftirfarandi skuggavörp eru unnin fyrir Kópavogsbæ til þess að meta áhrif skuggamyndunar af nýjum leikskóla sem fyrirhugað er að setja upp að Naustavör 13. Skuggavörp þessi nýtast í grenndarkynningarferli til þess að meta áhrif leikskólabyggingar á umhverfi sitt.

Til að meta breytingu á skuggavarp er skuggavarp gildandi deiliskipulags sýnt í töflu 1 og skuggavarp tillögu að breyttu deiliskipulagi í töflu 2.

Skuggavörp eru gerð fyrir jafndægur og sumarsólstöður (21. mars og 21. júní) ásamt einum vetrardegi (21. janúar). Val á þessum dögum gefur góðan skilning á skuggavarp á tímum með annars vegar mesta sólarljósið og hins vegar mjög lítið sólarljós.

Samanburður skuggavarpa sýndi eftirfarandi:

Skuggamyndun eykst með deiliskipulagsbreytingu, þar sem helsti munurinn er innan lóðamarka leikskólans. Munur á milli skuggavarpa er ekki mikill á lóðum utan leikskólalóðar. Þetta útskýrist af takmarkaðri hæð leikskólans og fjarlægðar leikskólans til nærliggjandi lóða.



TAFLA 1. SKUGGAVARP AF GILDANDI DEILISKIPULAGI (RAUÐAR LÍNUR TÁKNA LÓÐARMÖRK LEIKSKÓLANS). HÆÐ BYGGINGAR ER 4,0 M. GÓLFKÓTI BYGGINGAR ER 4,5M (Í REYKJAVÍKURHÆÐARKERFI) SKV. BÆJARSKIPULAGI.

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
12:00			
15:00			
18:00			
22:00			



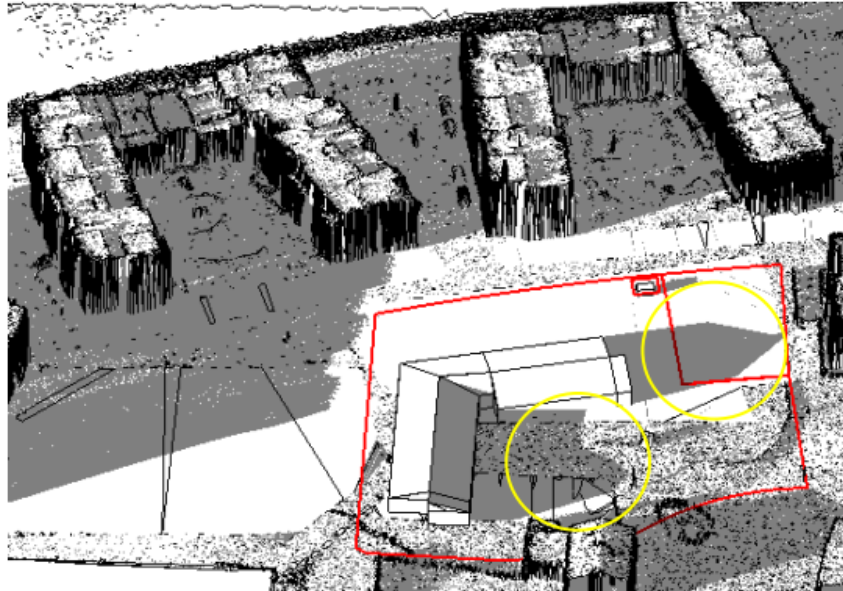
TAFLA 2. SKUGGAVARP AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU (RAUÐAR LÍNUR TÁKNA LÓÐARMÖRK LEIKSKÓLANS). HÆÐ BYGGINGAR, FRÁ GÓLFÍ UPP AÐ MÆNI, ER 6,0 M. GÓLFKÓTI BYGGINGAR ER 5,3M (Í REYKJAVÍKURHÆÐARKERFI)

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
12:00			
15:00			
18:00			
22:00			

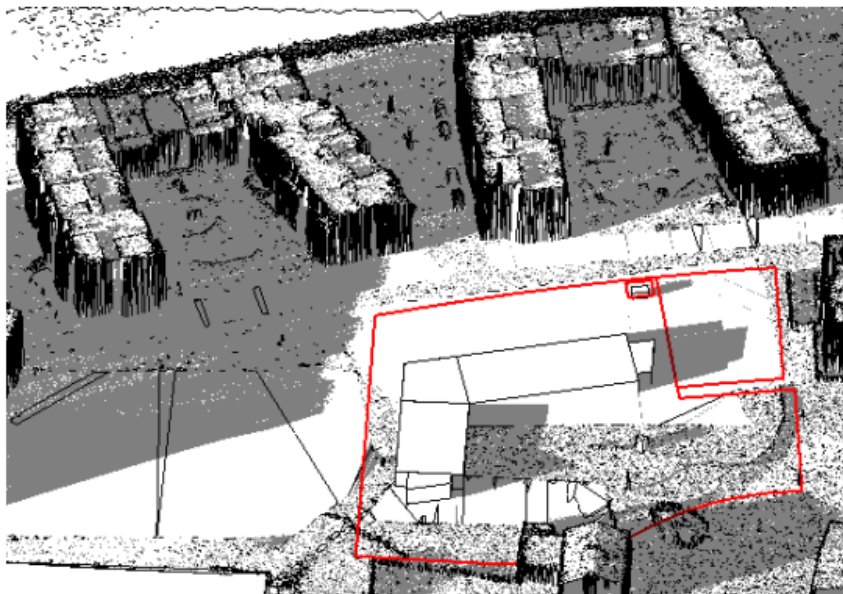
Samanburður skuggavarpa

Gulir hringir leggja áherslu á breytingar á skuggavarpi sem fylgja nýrri deiliskipulagsbreytingu.

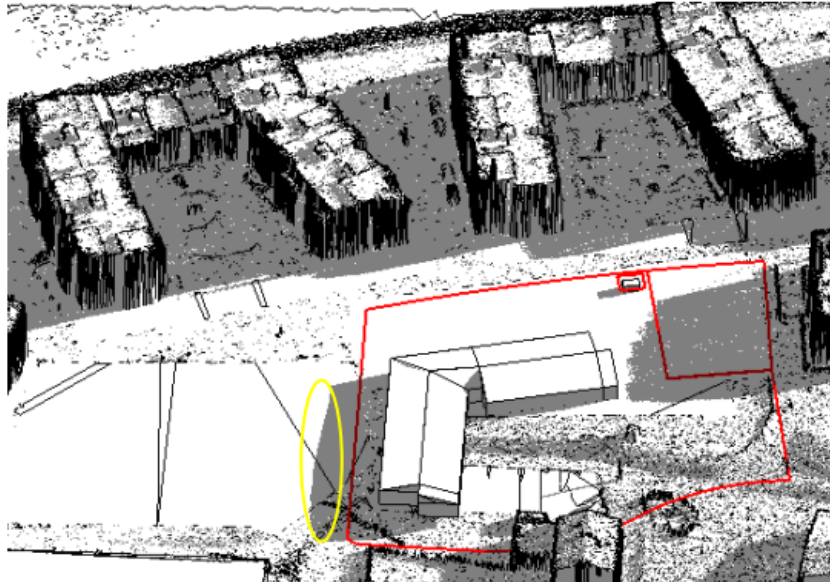
21. mars kl 18:00 (deiliskipulagsbreyting)



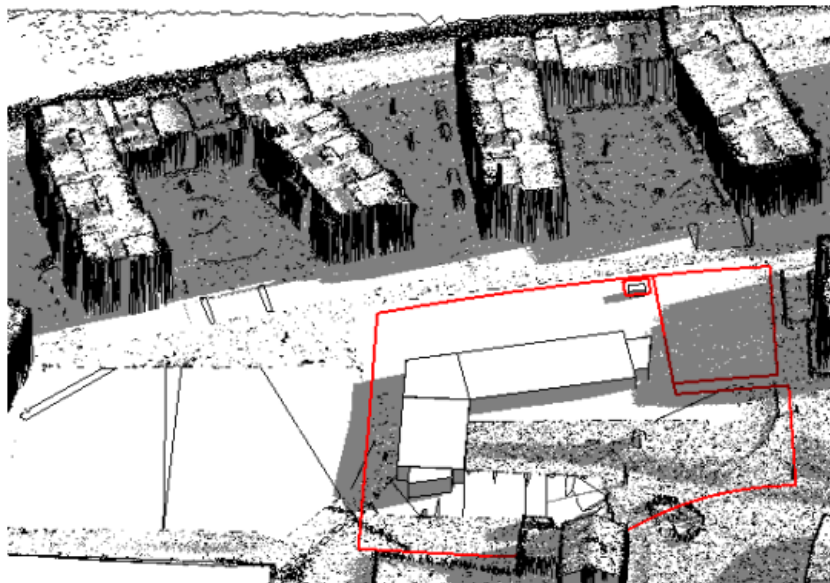
21. mars kl 18:00 (gildandi deiliskipulag)



21. júní kl 07:00 (deiliskipulagsbreyting)



21. júní kl 07:00 (gildandi deiliskipulag)



21. júní kl 18:00 (deiliskipulagsbreyting)



21. júní kl 18:00 (gildandi deiliskipulag)





Forsendur

Forsendur fyrir gerð skuggavarps á lóð leikskóla að Naustavör 13 og umhverfis eru eftirfarandi:

Eftirfarandi gögn voru afhent af Kópavogsbæ:

- LiDAR-punktaský.
- Skipulagsteikningar af leikskólanum að Naustavör 13 og umhverfi.

Notast var við eftirfarandi forrit:

- CloudCompare var notað með Delauney 2.5D tölulegri aðferð til þess að breyta LiDAR punktaskýjum í fleti.
- Rhino var notað til þess að sameina meðhöndluð LiDAR gögn úr CloudCompare og grunnteikningar sem afhentar voru af Kópavogsbæ.
- Revit var notað til þess að framkvæma skuggavörp, miðað við landfræðileg hnit 64° 06' 56" N 21° 55' 50" W, sem vísa til lóðar leikskólans.

Aðrar upplýsingar:

- Staðsetning og norðurátt voru fengin út frá LiDAR gögnum og grunnteikningum.

