

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Svæði 13 á þróunarsvæði á Kársnesi (ÞR-1)

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Umsögn skipulagsdeildar
2/2

Fylgiskjöl 1-55



15. desember 2022, uppfært 25. maí 2023
Málsnúmer í ONEsystem: 2009744
2/2

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026



Tillagan og umsögn skipulagsdeildar hefur verið uppfærð dags. 25. maí 2023 sbr. ábendingar frá Skipulagsstofnun dags. 10. mars 2023. Uppfærslur í rauðu.

Fylgiskjal 1 - Tillaga, Kynningargögn - Kynningaruppdættir og greinagerð	2
Fylgiskjal 2 - Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað – Samgöngur	5
Fylgiskjal 3 - Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað – Umhverfisáhrif.....	12
Fylgiskjal 4 - Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað - Áhættumat vegna loftslagsbreytinga	18
Fylgiskjal 5 - Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað – Athugasemdir og ábendingar við forkynningu deiliskipulagstillögu	22
Fylgiskjal 6 - Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað – Úrvinnsla athugasemda	25
Fylgiskjal 7 - Athugasemd - Stjórn Vina Kópavogs – Ólafur Björnsson.....	27
Fylgiskjal 8 - Athugasemd - Guðrún Sigríður Jónsdóttir.....	31
Fylgiskjal 9 - Athugasemd - Þórarinn Ævarsson	32
Fylgiskjal 10 - Athugasemd - Árni Davíðsson	33
Fylgiskjal 11 - Athugasemd - Friða Garðarsdóttir, Odd Stenersen, Davíð Oddsson Stenersen, Eydís Oddsdóttir Stenersen	36
Fylgiskjal 12 - Athugasemd - Lís Z. Valdimarsdóttir	37
Fylgiskjal 13 - Athugasemd - Ásta Kjartansdóttir	40
Fylgiskjal 14 - Athugasemd - Brynhildur Jónsdóttir	41
Fylgiskjal 15 - Athugasemd – Erna Ósk	42
Fylgiskjal 16 - Athugasemd – Guðný Káradóttir.....	43
Fylgiskjal 17 - Athugasemd – Helga Guðrún Gunnarsdóttir.....	45
Fylgiskjal 18 - Athugasemd – Helga Jónsdóttir	46
Fylgiskjal 19 - Athugasemd – Hulda Jónasdóttir og Guðjón Ingólfsson	49
Fylgiskjal 20 - Athugasemd – Ingibjörg Guðmundsdóttir.....	50
Fylgiskjal 21 - Athugasemd – Matthías Kjartansson og Anna Guðrún Tómasdóttir.....	51
Fylgiskjal 22 - Athugasemd – Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz	53
Fylgiskjal 23 - Athugasemd – Sigurður Inga Hauksson.....	54
Fylgiskjal 24 - Athugasemd – Sigrún Óskarsdóttir og Valgarður Sverrisson.....	56
Fylgiskjal 25 - Athugasemd – Þóra Marteinsdóttir	57
Fylgiskjal 26 - Athugasemd – Arnar Þór Emilsson.....	58
Fylgiskjal 27 - Athugasemd – Berglind Aðalsteinsdóttir	59
Fylgiskjal 28 - Athugasemd – Bóas Hallgrímsson	64
Fylgiskjal 29 - Athugasemd – Eggert Matthíasson	65
Fylgiskjal 30 - Athugasemd – Elín Edda Sigurðardóttir	66
Fylgiskjal 31 - Athugasemd – Halldóra Pálsdóttir	72
Fylgiskjal 32 - Athugasemd – Harpa Halldórsdóttir og Jón Pálmar Þorsteinsson.....	73
Fylgiskjal 33 - Athugasemd – Helga Þórólfsdóttir	74
Fylgiskjal 34 - Athugasemd – Sigurborg Arnarsdóttir	75
Fylgiskjal 35 - Athugasemd – Þórunn Björnsdóttir	77
Fylgiskjal 36 - Athugasemd – Jane Victoria Appleton	78
Fylgiskjal 37 - Athugasemd – Kristjana Guðný Pálsdóttir.....	79
Fylgiskjal 38 - Athugasemd – Sólveig Helgadóttir	80
Fylgiskjal 39 - Athugasemd – Þórleif K Hauksdóttir	82
Fylgiskjal 40 - Athugasemd – Oddur Ingólfsson.....	83
Fylgiskjal 41 - Umsögn – Reykjavíkurborg	84
Fylgiskjal 42 - Umsögn – Veitur	85
Fylgiskjal 43 - Umsögn – Vegagerðin.	86
Fylgiskjal 44 - Umsögn – Isavia	88
Fylgiskjal 45 - Umsögn – Heilbrigðiseftirlit	89
Fylgiskjal 46 - Umsögn – Umhverfisstofnun	91
Fylgiskjal 47 - Umsögn – Skipulagsstofnun.....	93
Fylgiskjal 48 - Umsögn – Strætó	94
Fylgiskjal 49 - Umsögn – Náttúrufræðistofa Kópavogs.....	95
Fylgiskjal 50 - Umsögn – Samgöngustofa	96
Fylgiskjal 51 - Skýringarmynd – auglýst tillaga lögð yfir loftmynd	97
Fylgiskjal 52 - Skýringarmynd – Ýtarlegri skuggavarpsmyndir	98
Fylgiskjal 53 - Skýringarmynd – Leiksvæði á suðurhluta skipulagssvæðis	100
Fylgiskjal 54 - Skýringarmynd – Áform bæjaryfirvalda um dvalar- og leiksvæði á hafnarsvæði	101
Fylgiskjal 55 - Skýringarmynd – Landfylling minnkuð	102
Fylgiskjal 56 - Umsögn – SSH	103
Fylgiskjal 57 - Umsögn – Minjastofnun Íslands.....	105



Fylgiskjal 1

- Tillaga, Kynningargögn - Kynningaruppdættir og greinagerð

bls. 1/3

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÖLSBRAUT 77,79.



HIUTI GILDANDI DEILISKIPULAG KARSNESHÖFN KÖPAVOGI - samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 1:1000



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVIÐI BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÖLSBRAUT 77,79 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÖLSBRAUT 77,79 1:1000

Þessi tillaga er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því. Tillagan er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því. Tillagan er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því.

FLUTAFARABALKINGAR KÖRVAÐS 2019-2020
SÝNDI NÚNAR DEILISKIPULAGS LÖGJ

1. Húsnæðing	2. Húsnæðing	3. Húsnæðing	4. Húsnæðing	5. Húsnæðing	6. Húsnæðing	7. Húsnæðing	8. Húsnæðing	9. Húsnæðing	10. Húsnæðing
11. Húsnæðing	12. Húsnæðing	13. Húsnæðing	14. Húsnæðing	15. Húsnæðing	16. Húsnæðing	17. Húsnæðing	18. Húsnæðing	19. Húsnæðing	20. Húsnæðing

Rettir 13
Kársnes Kópavogur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi
1. Húsnæðing	2. Húsnæðing
3. Húsnæðing	4. Húsnæðing
5. Húsnæðing	6. Húsnæðing
7. Húsnæðing	8. Húsnæðing
9. Húsnæðing	10. Húsnæðing
11. Húsnæðing	12. Húsnæðing
13. Húsnæðing	14. Húsnæðing
15. Húsnæðing	16. Húsnæðing
17. Húsnæðing	18. Húsnæðing
19. Húsnæðing	20. Húsnæðing

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÖLSBRAUT 77,79.

Þessi tillaga er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því. Tillagan er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÖLSBRAUT 77,79 1:500

Þessi tillaga er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því. Tillagan er gerð til að bæta og breyta deiliskipulagi Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77,79. Ástæða þess er að núverandi deiliskipulag er óþægilegt og þörf er á að bæta og breyta því.

FLUTAFARABALKINGAR KÖRVAÐS 2019-2020
SÝNDI NÚNAR DEILISKIPULAGS LÖGJ

1. Húsnæðing	2. Húsnæðing	3. Húsnæðing	4. Húsnæðing	5. Húsnæðing	6. Húsnæðing	7. Húsnæðing	8. Húsnæðing	9. Húsnæðing	10. Húsnæðing
11. Húsnæðing	12. Húsnæðing	13. Húsnæðing	14. Húsnæðing	15. Húsnæðing	16. Húsnæðing	17. Húsnæðing	18. Húsnæðing	19. Húsnæðing	20. Húsnæðing

Rettir 13
Kársnes Kópavogur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

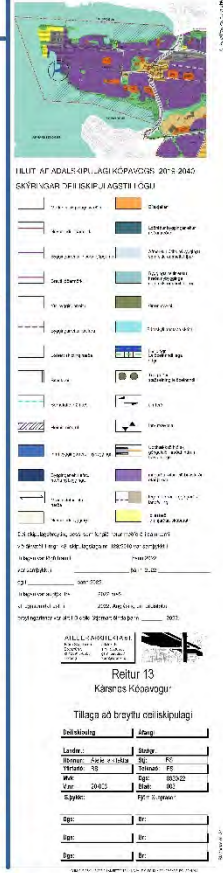
Deiliskipulag	Áfangi
1. Húsnæðing	2. Húsnæðing
3. Húsnæðing	4. Húsnæðing
5. Húsnæðing	6. Húsnæðing
7. Húsnæðing	8. Húsnæðing
9. Húsnæðing	10. Húsnæðing
11. Húsnæðing	12. Húsnæðing
13. Húsnæðing	14. Húsnæðing
15. Húsnæðing	16. Húsnæðing
17. Húsnæðing	18. Húsnæðing
19. Húsnæðing	20. Húsnæðing



Tillaga, Kynningargögn
Kynningarupprættir og greinargerð bls. 2/3

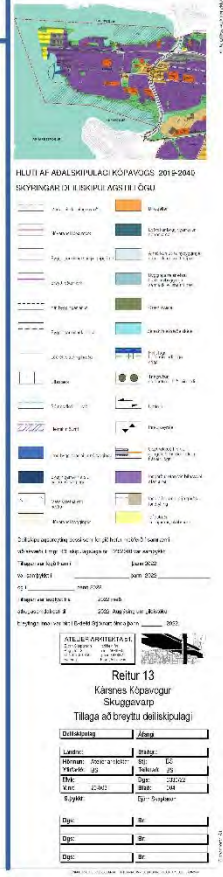
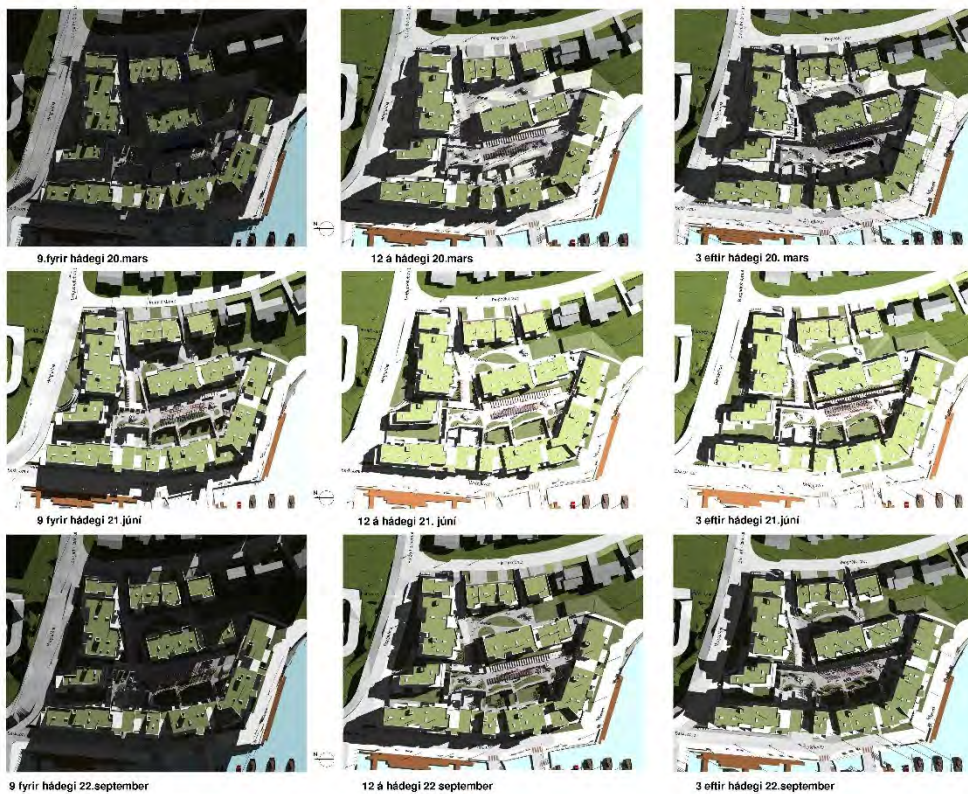
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.

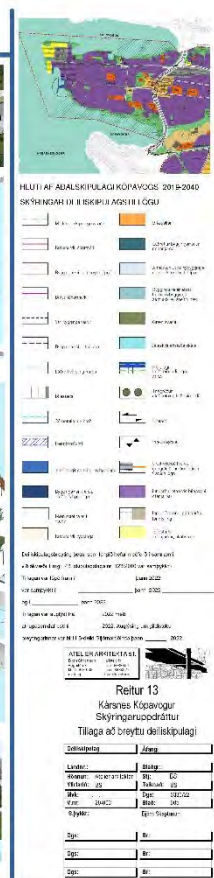


Tillaga að breyttu deiliskipulagi

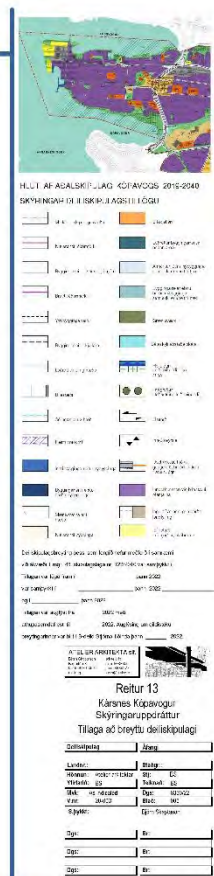
BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.



BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 .



BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13



Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

26. apríl 2022

20606

Dreifing

Auður Dagný Kristinsdóttir, Kópavogsbær

Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir, Kópavogsbær

Höfundur

OG/SÓ/RÞÞ

Yfirtalið/Sambýdd

OG / SÓ

Tíðefni

Svæði 13 – samgöngur (eftir breytingar á deiliskipulagstillögu)

Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77, 79

1 Inngangur

Að beiðni Kópavogs hefur VSÓ Ráðgjöf metið áhrif á samgöngur vegna fyrirhugaðrar byggðar við Bakkabraut, Bryggjuvör og Þinghólsbraut (Tillaga að breyttu deiliskipulagi dags. 30.3.22), sjá mynd 1.1. Jafnframt er fjallað um tvö þversnið um vestasta hluta Borgarholtsbraut (framlenging að Bakkabraut) og áhrif þeirra. Minnisblað þetta byggir að nokkru leyti á fyrra minnisblaði VSÓ, dagsett 17. febrúar 2021.



Mynd 1.1 Tillaga að deiliskipulagi, svæði 13. Hluti skipulagsuppráttar.

2 Svæði 13

2.1 Forsendur

Um er að ræða uppfærða deiliskipulagstillögu á Svæði 13 á Kársnesi frá Atelier arkitektum dagsetta 03/30/22 segir. Í tillögu segir: „Markmið þróunarsvæðisins er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumáta.“

Á reitnum verða **150 íbúðir** auk bátaskýlis sem mögulega verður nýtt sem verslun og þjónusta. Um bílastæði og bílageymslur segir: *Í bílastæðaskilmálum deiliskipulags tillögu er reiknað með viðmiðun bílastæða að lágmarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bíla- og hluti hjólastæða fyrir íbúðir verða í bílageymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör. Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara. Bílageymsla er niðurgráfin að hluta. Bílageymsla verður á tveimur hæðarkótum vegna landhalla og tengist með skábraut innbyrðis.*

Af textalýsingu og uppdráttum má því ráða að á svæðinu fullbyggðu verði u.þ.b. **150 bílastæði**. Lang flest í bílakjallara með aðkomu frá Bryggjuvör.

Gert er ráð fyrir í samgönguspá að **einstefna til vesturs á Borgarholtsbraut** að Þinghólsbraut verði innleidd með tilkomu Borgarlínunnar, sjá myndir 2.1 og 2.2¹.



Mynd 2.1 Samgönguskipti. Mynd úr Frumdragaskýrslu Borgarlínunnar.



Mynd 2.2 Snið Borgarholtsbrautar milli Þinghólsbrautar og Urðarbrautar. Einstefna bílaumferðar er í götunni til vesturs (norðan megin). Gangstétt er breiðari norðan megin. Mynd úr Frumdragaskýrslu Borgarlínunnar.

¹ <https://wp.borgarlinan.is/wp-content/uploads/2021/02/borgarlina-1lota-forsendur-frumdrag-jan2021-1.pdf>

2.2 Umferðarsköpun og bílastæði

Á uppdrætti eru 47 stæði á palli, aðkoma er bæði frá Bryggjuvör og frá nyrsta enda Þinghólsbrautar. Einnig eru merkt 7 stæði á lóðum við Þinghólsbraut. Þar eru fyrir nokkur stæði við hús númer 77 sem munu víkja. Viðbótarstæði eru því 3 til 5. Önnur stæði eru í bílakjallara og verður aðkoma að þeim um Bryggjuvör, sjá mynd 2.3.

Staðsetning djúpgáma á horni Þinghólsbrautar og Borgarholtsbrautar er hentug og ætti hvorki að trufla umferð Borgarlínu né almenna umferð um göturnar sem þar mætast. Truflun af tæmingu gáma á eins til tveggja vikna fresti ætti ekki að valda meira ónæði eða tófum en búast má við í borgarumhverfi.

Umferðarsköpun er metin með ferðamyndunarjöfnu umferðarlíkans höfuðborgarsvæðisins. Líkt og í umferðarspá Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins fyrir árið 2030 og Aðalskipulags Kópavogs 2019-2031+ er miðað við breyttar ferðavenjur, sjá mynd 2.2. Samkvæmt jöfnunni reiknast fjöldi bílferða sem skapast á reitnum miðað við 150 íbúðir, 2,3 einstaklingar í íbúð, 3,7 ferðir að meðaltali á hvern íbúa til og frá reitnum svo: $150 \cdot 2,3 \cdot 3,7 \cdot 70\% = 894$ ferðir á dag.

Mikil uppbygging á þróunarsvæðum yst á Kársnesi grundvallast m.a. á fyrirhugaðri tengingu fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur á brú yfir Fossvog og tilkomu Borgarlínu. Að því leiti er hverfið skipulag hverfisins samgöngumiðað „Transit Oriented Development“. Einn kostur slíkrar byggðar er minni þörf fyrir bílastæði og minni umferðarmyndun.

Bílastæðaviðmiði úr Aðalskipulagi Kópavogs er fylgt í deiliskipulagstillögunni og er það í samræmi við hugmyndafræði Borgarlínu.



Mynd 2.3 47 stæði á palli, stæði á Þinghólsbraut og staðsetning djúpgáma.



Mynd 2.4 Ferðamyndunarsvæði úr svæðisskipulagi.

		Svæði I		Svæði II - Kársnes	
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark
Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)					
Fjölbýli/sérbýli	1-2 herbergi	0,75	1	1	1,25
	3+ herbergi	1	1	1,25	1,5
	* Íbúðir í fjölbýli án bílast, sky, deilisk.	0	0	0	0
	Gestir (gestastæði)	0,1	0,2	0,2	0,3
Námsmannaíbúðir	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5
	3+ herbergi	0	0,2	0,4	1

Mynd 2.5 Bílastæðaviðmiði. Úr greingerð tillögu að Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Svæði 13 – samgöngur

Minnisblað

2.3 Samgönguspá

Með einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut að Þinghólsbraut (líkt og lagt er til í kafla 2.1) má ætla að vegna uppbyggingar á svæði 13 fjölgi ferðum á Bakkabraut úr 800 í um 1.600 bíla/sólarhring og úr 300 í tæplega 350 á Þinghólsbraut. Jafnframt má reikna með að umferð aukist um 100 bíla/sólarhring á Borgarholtsbraut til vesturs.

Samgönguspá hefur verið gerð í tengslum við Frumdrög Borgarlínunnar og má sjá niðurstöður á mynd 2.7 fyrir bílaumferð, fyrir grunnárið 2019, árið 2024 án Borgarlínunnar (F0) og árið 2024 með Borgarlínunni (F1). Sjá má að vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á vestanverðu Kársnesi fjölgar bílferðum almennt í framtíðarsviðsmyndum, með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Einnig má sjá að með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut minnkar þar bílaumferð og um leið eykst umferð lítilliga á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Áætluð bílaumferð er ekki sýnd fyrir Þinghólsbraut á kortinu. En með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut má ætla að bílaumferð vestast á Þinghólsbraut minnki þar sem ekki verður mögulegt að aka út á Borgarholtsbraut og til austurs. Aftur á móti eykst umferð austast í götunni. Reiknað er með að akstur í Þinghólsbraut verði að langmestu leyti til og frá húsum í götunni sjálfri.



Mynd 2.7 Samgönguspá fyrir árin 2019 og 2024 án Borgarlínunnar (F0) og með Borgarlínu (F1)².

² <https://wp.borgarlinan.is/wp-content/uploads/2021/02/borgarlina-1lota-forsendur-frumdrog-jan2021-1.pdf>

3 Þversnið Borgarholtsbrautar austan Þinghólsbrautar

Með tilkomu Borgarlínunnar er fyrirhugað að framlengja Borgarholtsbraut til vesturs að Bakkabraut en í dag endar hún við Þinghólsbraut. Í kafla 2 hefur verið miðað við að snið í kafla 3.1 sé notað. Rýnd eru áhrif tveggja sniða Borgarholtsbrautar milli Kársnesbrautar/Kópavogsbrautar og Bakkabrautar.

3.1 Tillaga 1 – í samræmi við Frumdrög Borgarlínunnar

Tillaga gerir ráð fyrir einstefnu til vesturs fyrir bílaumferð að Þinghólsbraut. Þá verður Borgarlínan í blandaðri umferð til vesturs að Þinghólsbraut en er svo í sérrými á borgarlínubraut að Bakkabraut. Til austurs ekur Borgarlínan í sérrými á borgarlínubraut. Göngu- og hjólastígar eru beggja vegna, sjá mynd 3.1.



Mynd 3.1 Samgönguskipulag í samræmi við Frumdrög Borgarlínunnar.

Helstu kostir tillögunnar eru að hún er í samræmi við hugmyndafræði Borgarlínu um almenningssamgöngur í sérrými.

Hún gerir akstur um Borgarholtsbraut síður aðlaðandi sem aðkomuleið að þéttingarreitum Kársness og þar af leiðandi verði umferð minni á Borgarholtsbraut, sem er jákvætt fyrir greiðfærni Borgarlínunnar.

Með tillögunni verður takmarkaðra leiðarval akandi á Kársnesi, þ.m.t. bílaaðkoma að Þinghólsbraut 77-91. Í dag er þessi tenging milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar þó ekki til staðar þannig að varla er hægt að tala um „verri“ akstursleiðir. Breyting Borgarholtsbrautar í einstefnu til vesturs hefur vissulega áhrif á umferðina á nesinu.

Skv. deiliskipulagstillögu Svæðis 13 er akstursleið í gegnum reitinn um bílastæði á palli og þannig verður til möguleiki fyrir ökumenn að stytta sér leið niður á Bryggjuvör og Bakkabraut. Hætta er því á óviðkomandi gegnumakstri nema sett sé aðgangsstýring t.d. með hliði sem eingöngu íbúar og neyðarþjónusta hafi aðgang að.

Þinghólsbraut yrði við þessa tillögu væntanlega annað hvort breytt í einstefnu til suðurs milli Borgarholtsbrautar og Kópavara, eða botnlanga í norður sem endar við lóð 82.

3.2 Tillaga 2

Tillaga gerir ráð fyrir einstefnu bílaumferðar til vesturs og að Borgarlínan aki þar í blandaðri umferð en aki í sérrými á borgarlínubraut til austurs. Þá er aðskilnaður er á milli akstursstefna. Göngu- og hjólastígur eru norðan megin, og göngustígur sunnan megin, sjá mynd 3.2.



Mynd 3.2 Samgönguskipulag tillögu 2.

Helstu kostir tillögunar eru að leiðarval er óþvingaðra sem almennt leiðir til styttri heildar akstursvegalengda og getur dregið úr óæskilegum gegnumakstri. Þannig er t.d. í þessari útfærslu ekki þörf á að breyta Þinghólsbraut í einstefnu eða botnlanga þar sem hægt er að beygja til vinstri af Þinghólsbraut inn á Borgarholtsbraut. Sbr. græn ör á mynd 3.2.

Tillagan er ekki í samræmi við hugmyndafræði Borgarlínu um sérakreinar. Það dregur bæði úr þjónustugí, forgangi og mikilvægi almenningssamgangna ef vagnar teffast í almennri umferð. Markmið sérakreina fyrir Borgarlínu er að hún hafi vissan forgang í umferðinni og standist þannig samanburð við ferðatíma annarra ferðamáta.

Almenn akandi umferð sem annars hefði ekið Kársnesbraut og Vesturvör hefur í þessari tillögu leið að þéttingarsvæði við Kópavogshöfn um Borgarholtsbraut. Þar verður þó þröngt í göturýmiinu um gangandi umferð, hjólandi, borgarlínu og almenna akandi umferð. Þessi útfærsla dregur umferð inn á húsagötuna Borgarholtsbraut sem í tillögu 1 myndi annars koma inn frá Vesturvör um Kársnesbraut (skilgreindar sem tengibrautir í aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024).

Í þétu borgarumhverfi er almennt reynt að koma hjólaleiðum, -stígum eða -reinum fyrir sitthvorum megin götu frekar en hjólastíg með tvístefnu öðru megin.



Svæði 13 – samgöngur

Minnisblað

4 Niðurstöður

Eins og skipulagstillagan tilgreinir má gera ráð fyrir aukinni umferð um Bakkabraut vegna íbúða á svæði 13, enda inn- og útkeyrsla í bílastæðakjallara reitsins við Bryggjuvör (sem er botnlangi út af Bakkabraut). Umferðaraukning um aðrar götur er metin óveruleg.

Samgönguspá sýnir að vegna uppbyggingar á vestanverðu Kársnesi fjölgar bílferðum almennt til ársins 2024, með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut minnkar bílaumferð á Borgarholtsbraut en eykst lítillega á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Innleiðing einstefnu á Borgarholtsbraut hefur þau áhrif að umferð vestast í Þinghólsbraut minnkar en aftur á móti eykst umferð austast í götunni, reiknað er með að það verði að langmestu leyti aðeins íbúar Þinghólsbrautar og gestir þeirra sem keyri um í götunni.

Fjallað er um tvennskónar þversnið Borgarholtsbrautar vestan Þinghólsbrautar í kafla 3. Kostir tillögu sem er í samræmi við Frumdrög Borgarlínunnar eru taldir fleiri, þá helst vegna þess að þeir eru í samræmi við hugmyndafræði Borgarlínunnar og að áhrif á aðrar götur eru talin óveruleg.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Minnisblað

Viðtakandi: Auður D. Kristinsdóttir, Kópavogsbæ
 Sendandi: Rúnar D. Bjarnason, Mannvit
 Dreifing:
 Dagsetning: 27.04.2022
 Skjalnúmer: 1181274-000-HMO-00041181274-000-HMO-0004

Málefni: Deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi - svæði 13- umhverfisáhrif

Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni umhverfissviðs Kópavogsbæjar. Tilgangur þess er að greina stuttlega frá mögulegum umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 13 innan þróunarsvæðis á Kársnesi. Minnisblaðið er fylgigagn með deiliskipulagi svæðis 13.

Lýsing á svæði 13

Svæði 13 afmarkast af lóðamörkum að Þinghólsbraut í austri, að Borgarholtsbraut (leið Borgarlínu) til norðurs, að Bakkabraut og strandlengjunni til vesturs (Bryggjuvör) og að núverandi íbúðabyggð meðfram ströndinni sunnan megin (mynd 1). Í töflu 1 er yfirlit yfir núverandi byggð og fyrirhugaðar breytingar samkvæmt skipulagstillögu.

TAFLA 1 NÚVERANDI OG FYRIRHUGUÐ LANDNÝTING Á SVÆÐI 13.

Svæði	Landnýting	Núverandi staða	Deiliskipulag	Breyting	Heild fyrir breytingu	Heild eftir breytingu
13	Atvinnuhúsnæði	4.436 m ²	0 m ²	-4.436 m ²	4.436 m ²	0 m ²
	Íbúðir, fjöldi	1	153	+152	1	152

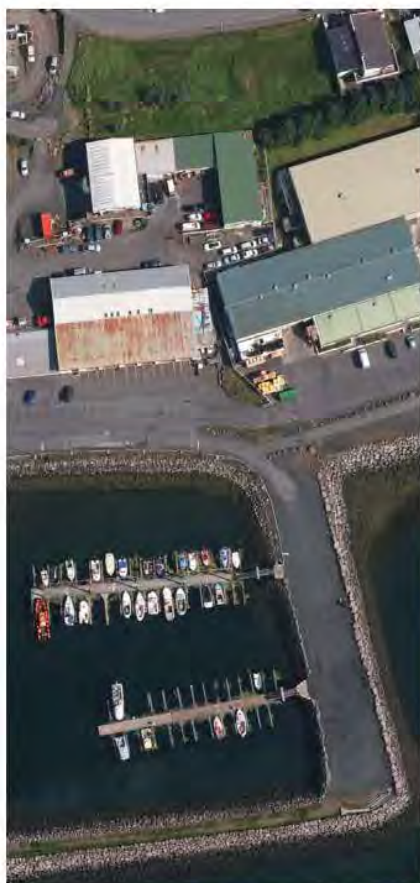
Núverandi staða

Á svæði 13 er atvinnuhúsnæði sem nýtt er sem iðnaðarhús, vörugæmsla, fiskvinnsla og aðstaða Hjálparseitar Skáta. Heildarumfang atvinnuhúsnæðis er um 4.436 m². Húsnæðið er á tveimur til þremur hæðum. Eitt íbúðarhúsnæði er á reitnum. Húsnæðið á reitnum byggðist upp frá árinu 1950 til ársins 1988. Til stendur að rífa allar byggingar sem eru innan svæðisins í tengslum við deiliskipulagsbreytingar.

Deiliskipulagstillaga

Atvinnuhúsnæði: Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á svæðinu samkvæmt deiliskipulagstillögu.

Íbúðarhúsnæði: Deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að byggðar verði alls 153 nýjar íbúðir innan svæðisins. Bilastæði verða að mestu neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að hæð húsa verði almennt ein til þrjár hæðir en norðan megin á lóð er gert ráð fyrir allt að fjögurra hæða byggingum.



MYND 1 NÚVERANDI STADA Á SVÆÐI 13 OG FYRIRHUGAÐ DEILISKIPULAG.

Auk uppbyggingar húsnæðis er gert ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafmarkanti/steingarði til vesturs og suðurs með um 730 m² landfyllingu. Reiknað er með að hluti fyllingar komi undan greftri á lóðinni. Gert er ráð fyrir legu Borgarlínu í jaðri svæðis.



Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð

Hér á eftir er fjallað stuttlega um helstu umhverfisáhrif sem uppbygging á þessum stað gæti haft á aðliggjandi svæði.

Samgöngur

Unnin hefur verið greining og spá um umferð á svæði 13, en þau gögn fylgja með deiliskipulagstillögu¹. Umfjöllunin hér á eftir byggir á því minnisblaði.

Bílaumferð

Með einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut að Þinghólsbraut má ætla að vegna uppbyggingar á svæði 13 fjölgi ferðum á Bakkabraut úr um 800 í um 1.600 bíla/sólarhring og úr um 300 í tæplega 350 á Þinghólsbraut. Jafnframt má reikna með að umferð aukist um 100 bíla/sólarhring á Borgarholtsbraut til vesturs.

Samkvæmt samgönguspá sem gerð var fyrir frumdrög Borgarlínunnar fjölga bílferðum almennt í framtíðar-sviðsmyndum fyrir Kársnes, en með Borgarlínu er vöxtur bílaumferðar minni. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut, minnkar þar bílaumferð og um leið eykst umferð lítillega á Kópavogsbraut og Kársnesbraut. Með innleiðingu einstefnu til vesturs á Borgarholtsbraut má ætla að bílaumferð vestast á Þinghólsbraut minnki þar sem ekki verður mögulegt að aka út á Borgarholtsbraut og til austurs. Aftur á móti eykst umferð austast í gótunni. Reiknað er með að akstur á Þinghólsbraut verði að langmestu leyti til og frá húsum í gótunni sjálfri.

Umferð flugvéla

Hluti Kársness liggur innan hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar, þar á meðal fyrirhugað deiliskipulagssvæði, en aðflug að flugbraut 01 á Reykjavíkurflugvelli er yfir Kársnes. Samkvæmt skráðum landingum á Reykjavíkurflugvelli á tímabilinu 15.12.2011-22.07.2014 fjóga rúmlega 22% flugvéla til landingar yfir Kársnes, á flugbraut 01². Landingar á þessu tímabili á brautinni voru 5.539 sem gerir að meðaltali um 4 landingar á dag yfir þennan tíma. Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúðarbyggð á svæði 13.

Borgarlandslag

Núverandi húsnæði innan svæðis 13 samanstendur af tveggja til þriggja hæða atvinnuhúsnæði, nýtt undir ýmsa starfsemi. Íbúðabyggð á Þinghólsbraut liggur upp að deiliskipulagssvæði til austurs. Götusýn frá Þinghólsbraut má sjá á mynd 2.

¹ V2SÓ, 2021. Svæði 13 – samgöngur. Áhrif á umferð hljóðvíst og loftgæði.

² Efla, 2014. Reykjavíkurflugvöllur. Áhrif brauta 06/24 á nothæfistíma fyrir áætlunarflug og sjúkraflug.



MYND 2 SVÆÐI 13. GÖTUSÝN FRÁ ÞINGHÓLSBRAUT AÐ NÚVERANDI HÚSNÆÐI Á HLUTA SVÆÐIS SEM MUN VÍKJA.

Uppbygging á svæðinu verður í formi 2-4 hæða íbúðarhúsnæðis. Óveruleg breyting verður því á hæð húsa frá því sem nú er. Gætt er að því að hæð húsa valdi ekki skuggavarpi á núverandi byggð samanber gögn sem fylgja með deiliskipulagstillögu. Í deiliskipulagstillögu er lagt upp með að öll uppbygging miðist við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnan megin við svæðið. Útsýni frá þessum svæðum mun breytast frá því sem nú er.

Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og opinna svæða. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi svæðis 13 lýkur, verði svæðið umtalsvert snyrtilegra ásýndar en nú er.

Félagslegt umhverfi

Svæði 13 er eitt af lykilsvæðum innan þróunarsvæðis á Kársnesi hvað uppbyggingu íbúðabyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 152 íbúðir. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 13 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis. Aukið aðdráttarafl eykur eftirspurn eftir íbúðum á svæðinum sem með tímanum mun auka verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru.

Framkvæmdatími og landmótun

Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað yfir nokkurra ára tímabil og áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við undirbúning húsgrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðabyggð. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfið vegna flutning efnis að svæðinu auk efnisflutninga úr húsgrunnum og vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis. Stefnt er að því að nýta hluta efnis sem kemur úr grunnnum í landgerð innan svæðis en sú landgerð nemur um 0,1 ha samkvæmt skipulagstillögu. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu þess efnis og gæta að því að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Varp dýpkunarefna og náttúrulegra óvirkra efna í hafið, þ.e. fastra jarðefna, er háð leyfi Umhverfisstofnunar í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

Vegna smáðar landfyllingar fellur hún ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.



Flóðahætta

Fyrir liggja spár um flóðahættu á strandsvæðum samfara spám um hækkun sjávarborðs vegna loftslagsbreytinga (mynd 3). Hluti skipulagssvæðis 13 er staðsett í nálægð við sjó og innan þess svæðis sem yrði útsett fyrir mögulegu 100 ára flóði sem yrði 4 m í hæðakerfi Reykjavíkurborgar (6 m í hæðakerfi sjómælinga), sjá mynd 3³.

Setja þarf skilmála í deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir forsendum um hækkandi sjávarstöðu. Í minnisblaði siglingasviðs Vegagerðarinnar til Kópavogsbæjar um hæð á landfyllingum í Fossvogi er lagt til að lágmarks gólfkótar húsa á landfyllingum í Fossvogi séu um 0,3 m hærri en lágmarks hæð landfyllingar, eða 4,41 m í hæðakerfi Reykjavíkurborgar og 6,23 m í hæðakerfi Sjómælinga Íslands.



Mynd 3 Möguleg sjávarflóðasvæði í Kópavogi miðað við 4 m flóð í hæðakerfi Reykjavíkur (VSÓ, 2016).

Náttúruvernd

Skerjafjörður, innan Kópavogs, var friðlýstur sem búsvæði árið 2012. Markmið friðlýsingar er eftirfarandi: „Markmiðið með friðlýsingu Skerjafjarðar er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, einkum og sér í lagi með tilliti til fugla. Jafnframt er það markmið að vernda útvistar- og fræðslugildi svæðisins sem felst í líffræðilegri fjölbreytni og samrýmist verndun búsvæða fugla.“

Auglýsingu um svæðið má finna á heimasíðu Umhverfisstofnunar⁴. Í auglýsingunni eru reglur sem gilda um svæðið og einnig er afmörkun svæðisins hnúttsett.

Samkvæmt afmörkun nær fyrirhuguð landfylling að útmörkun friðlýsts svæðis og er því utan þess.

³ VSÓ, 2016. *Hækkun sjávarstöðu á höfuðborgarsvæðinu. Áhrif og aðgerðir*. Unnið með styrk úr rannsóknar- og þróunarsjóði Skipulagsstofnunar.

⁴ <https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Friðlyst-svæði/Friðlysingar/Skerjafjordur/K%c3%b3pavogur%20stj%c3%b3rnart%c3%ad%c3%b0indi.pdf>



Samkvæmt 4. grein auglýsingar Umhverfisstofnunar er umsjón og rekstur verndarsvæðisins í höndum Kópavogsbæjar og Náttúrufræðistofu Kópavogs í samræmi við samning bæjarfélagsins og Umhverfisstofnunar frá árinu 2012. Samkvæmt 9. gr. samningsins skal Umhverfisstofnun í samstarfi við Kópavogsbæ og Náttúrufræðistofu Kópavogs sjá um gerð verndar- og stjórnunaráætlunar fyrir verndarsvæðið. Samkvæmt upplýsingum á vef Umhverfisstofnunar skal ljúka gerð áætlunarinnar eigi síðar en tíu árum eftir gildistöku núverandi laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Umhverfisstofnun hefur unnið að forgangsflokkun hvað varðar gerð áætlunar og er Skerjafjörður í Kópavogi í 3. flokki af fjórum.

Verndar- og stjórnunaráætlun fyrir Skerjafjörð innan Kópavogs hefur ekki verið unnin. Því liggja fyrir takmarkaðar upplýsingar um núverandi stöðu á lífríki og þróun síðustu ára. Þó hafa verið unnar rannsóknir á fuglalífi í Kópavogi, m.a. skýrslan Fuglalíf í Kópavogi (Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson, 2014). Í þeirri skýrslu er staðfest mikilvægi Kópavogsleiru fyrir fuglalíf. Athugunarsvæðið náði þó ekki alveg út að þeim deiliskipulagsmörkum sem nú eru til kynningar.

Í 8. gr. auglýsingar Umhverfisstofnunar er fjallað um landnotkun og mannvirkjagerð. Þar segir m.a.: „*Framkvæmdir svo sem vegna viðhalds á varnargörðum, bakkavörnum og fráveitu eru heimilar. Jafnframt verði heimilt að viðhalda dýpi í og við hófnina á norðurströnd Kársness og innsiglingu hennar.*”

Greinin fjallar um framkvæmdir innan svæðis. Ekki er sérstök umfjöllun um hvort grípa þurfi til sérstakra ráðstafana þegar byggt er nálægt friðuðu svæði, en fyrirhuguð fylling myndi ekki ná inn á friðuð svæði. Ofangreind tilvísun gefur þó tilefni til að ætla að heimilt sé að vinna að viðhaldi á varnargörðum og bakkavörnum.

Samandregin niðurstaða

- Uppbygging á svæði 13 mun á heildina lítið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðabyggð. Ásýnd mun breytast, svæðið verður snyrtilegra og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf.
- Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð meiri en nú er.
- Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Einnig þarf að setja skilmála í deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir forsendum um hækkandi sjávarstöðu.



Fylgiskjal 4

- Tillaga, Kynningargögn. Minnisblað - Áhættumat vegna loftslagsbreytinga

bls. 1/4



Minnisblað

Viðtakandi: Kópavogsbær
 Sendandi: Bergros Arna Sævarsdóttir og Nína María Hauksdóttir, Mannvit
 Dreifing: Rúnar Dýrmundur Bjarnason, Mannvit
 Dagsetning: 27.04.2022
 Skjalnúmer: 1181274-000-HMO-0005

Áhættumat vegna loftslagsbreytinga – Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabraut 2 -4, Bryggjuvör 1,2,3 og Þinghólsbrautar 77

Í þessu minnisblaði er greint frá áhættumati vegna loftslagsbreytinga á Reit 13 sem liggur við Bakkabraut 2 - 4, Bryggjuvör 1, 2,3 og Þinghólsbraut 77 á Kársnesi. Unnið er að breytingu á deiliskipulagi reitsins í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Á mynd 1 má sjá svæðið sem um ræðir.



MYND 1. LOFTMYND AF NÚVERANDI SVÆÐI SEM UM RÆÐIR ÚR DEILUSKIPULAGI

Samkvæmt tillögu að nýju Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040¹ er áhættumat vegna loftslagsbreytinga skilgreint á eftirfarandi hátt:

Áhættumat felur í sér að lagt er mat á hugsanleg áhrif loftslagsbreytinga og hvort að aðgerða sé þörf til þess að tryggja öryggi og ástand mannvirkja til framtíðar. Í þeim tilfellum þar sem niðurstaða áhættumats er að loftslagsbreytingar hafi neikvæð áhrif eru settar fram aðgerðir til þess að lágmarka þau áhrif.

Áhættumat þetta er unnið samkvæmt leiðbeiningum við gerð áhættumats sem settar eru fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Upplýsingar eru fengnar úr umhverfismati deiliskipulagsins, útgefnum skýrslum og greinargerðum og úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

¹ Heimasíða Skipulagsstofnunar. Sjá: <http://skipulagsaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagayfur/DisplayDoc.aspx?itemid=29637763756070596977>



Áhættumatið er byggt upp á eftirfarandi hátt:

- Greining áhættupátta
- Umfang áhættupátta innan skipulagssvæðis
- Mat á aðgerðum

1. Greining áhættupátta

Nýtt deiliskipulagssvæði – almenn lýsing

Unnið er að breytingu á deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3 og Þinghólsbraut 77a Kársnesi í Kópavogi. Í núverandi deiliskipulagi er um að ræða hafnarsvæði 16 ha að stærð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þrískiptingu hafnarsvæðisins. 1. Hafsækin iðnaður, 2. Útgerð og fiskvinnsla og 3. Flutningar. Í meginatriðum er um 2. hæða byggingar að ræða. Gert er ráð fyrir nýrri götu Bakkabraut í deiliskipulaginu.

Í tillögu að nýju skipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þar sem lóðir innan svæðisins verða sameinaðar og lóðarmörk breytast, núverandi hús verða rifin og byggðar verða 150 íbúðir á 2-4 hæðum. Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóðinni.

Eftirfarandi umfjöllun snýr að þeim þáttum sem kortlagðir voru sem mögulegir áhættuþættir á deiliskipulagssvæðið. Áhættuþættirnir, a), b) og c) eru byggðir á þáttum sem teknir eru fyrir í skýrslu vísindanefndar um loftslagsbreytingar sem gefin var út árið 2018², og eru upplýsingarnar hér að neðan um þættina einnig fengnar úr þeirri skýrslu. Í skýrslunni eru teknir fyrir fleiri þættir sem loftslagsbreytingar hafa áhrif á en ekki er talið að þeir eigi við í þessu áhættumati.

a) Hækkun á yfirborði sjávar

Hækkun á yfirborði sjávar (a). Loftslagsbreytingar munu hafa í för með sér breytingar á sjávarstöðu um allan heim, og með hækkandi sjávarstöðu eykst hættan á sjávarflóðum. Misjafnt er eftir svæðum hversu mikill hækkun er áætluð, en hækkunin á sunnan- og vestanverðum Reykjanesskaga er áætluð á bilinu 2,6 m – 6,4 m næstu 100 árin miðað við bestu og verstu spár ásamt mögulegri landhæðarbreytingu.

Yfirborðshæð svæðisins innan deiliskipulagsins er frá 4,6 upp í u.þ.b. 16 m, en hæðakóti bílakjallara og kjallara fer niður í um 2,95 m. Núverandi meðalsjávarhæð í Reykjavík er 4 m (hæðarkerfi Reykjavíkurborgar). Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að á byggingarsvæðum þar sem 4 m sjávarflóð kann að gæta fari gólfkóti kjallara ekki niður fyrir 2,8 m og hæð ofan á kjallara er lágmarksgólfkóti 5,6 m. Þar sem ekki er kjallari er lágmarksgólfkóti 4,6 m.

² Halldór Björnsson, Bjarni D. Sigurðsson, Brynhildur Davíðsdóttir, Jón Ólafsson, Ólafur S. Ástþórsson, Snjólaug Ólafsdóttir, Trausti Baldursson, Trausti Jónsson. 2018. Loftslagsbreytingar og áhrif þeirra á Íslandi – Skýrsla vísindanefndar um loftslagsbreytingar 2018. Veðurstofa Íslands.

MYND 2. MÖGULEG SJÁVARFLÓÐASVÆÐI Í KÓPAVOGI MIÐAÐ VIÐ 4M FLÓÐ³

b) Aukin tíðni ofsaveðurs og aukin úrkomuákefð

Aukin tíðni ofsaveðurs og aukin úrkomuákefð (b): Loftslagsbreytingar munu hafa í för með sér breytingar á aftakaveðrum, og líklegt er að úrkomuákefð aukist á öldinni. Gera má ráð fyrir að úrkoma aukist um a.m.k. 1,5% fyrir hverja gráðu sem hlýnar, en gera má ráð fyrir um 1,5 - 4°C hlýnun eftir bestu og verstu spám. Meðalúrkoma á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt mælingum Veðurstofu Íslands yfir árin 1971-2000 er um 1000 - 1500 mm á ári⁴. Aukin úrkomuákefð getur haft áhrif á ýmsa þætti innan svæðisins, til dæmis á fráveitukerfi og byggingarnar sjálfar.

c) Breyting á lífríki á landi

Breyting á lífríki á landi (c): Loftslagsbreytingar, hlýnun og aukinn styrkur CO₂ í andrúmsloftinu hafa mikil áhrif á lífsskilyrði plantna og dýra á Íslandi. Aukinn styrkur CO₂ hefur áhrif á framleiðni plantna sem lýsir sér m.a. í meiri vexti þeirra.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er skipulagssvæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land.⁵ Í tillögu að skipulaginu er mælt sérstaklega með því að notist verði við blágrænar ofanvatnslausnir. Almenn er gert ráð fyrir gördum við byggingar.

2. Umfang áhættupátta

- Út frá framangreindum forsendum og skilgreiningu á áhættupáttum er metið svo að meðal líkur eru á að hækkun á yfirborði sjávar hafi áhrif á svæðið innan nýs deiluskipulags. Það á

³ Hækkun sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu. VSÓ. [Hækkun-sjavarstada-a-hofudborgarsvaedinu-ahrif-og-adgerdir.pdf \(skipulag.is\)](#)

⁴ [Meðalúrkoma mánaða 1971-2000 | Veðurstofa Íslands \(vedur.is\)](#)

⁵ [vistgerdakort.ni.is](#)



sérstaklega við um þær íbúðir sem liggja við bryggjuvör. Það segir í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 að svæðið sé varið sérstaklega með varnargörðum. Þá eru hönnunarkótar í samræmi við kröfur Aðalskipulagsins. Hins vegar ef hækkan á yfirborði sjávar myndi valda því að það flæði inn í byggingarnar yrðu áhrifin mikil.

- b) Þegar lítið er til aukinnar tíðni ofsaveðurs og úrkomuákefðar má gera ráð fyrir að meðal til miklar líkur eru á að svæðið og mannvirki innan þess verði fyrir áhrifum vegna þess. Hvatt er til þess að notast sé við blágrænar ofanvatnslausnir við hönnun ytri rýma sem myndi minnka áhrif vegna ofsaveðurs og aukinnar úrkomuákefðar. Uppbyggingu svæðisins hefur ekki verið lokið og því ræðst stærðargráða áhrifa af því hvernig svæðið verði hannað að lokum og byggt m.t.t. þessa lausna. Þó eru áhrifin metin meðal en mikilvægt er að huga sérstaklega að þessum lausnum þegar fram vindur.
- c) Metið er svo að litlar líkur séu á að breyting á lífríki á landi hafi áhrif á svæðið, þar sem svæðið er raskað og skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land í dag. Ef áhrifin yrðu eru þau metin lítil af sömu ástæðu.

Tafla 1 hér að neðan sýnir greiningu á áhættuþáttum út frá líkum atburðar og líklegum áhrifum.

TAFLA 1. ÁHÆTTUMAT VEGNA LOFTSLAGSBREYTINGA

	Litlar líkur	Meðal líkur	Miklar líkur
Lítill áhrif	c)		
Meðal áhrif			b)
Mikil áhrif		a)	

3. Mat á aðgerðum

Í þeim tilfellum þar sem áhætta er mikil (rautt svæði í töflu 1) er mikilvægt að grípa til aðgerða til þess að lágmarka þau áhrif. Í þeim tilfellum þar sem áhætta er miðlungs (appelsínugult svæði í töflu 1) er áhætta þolanleg með aðgerðum til að minnka áhættuna eða eftirliti til að lágmarka neikvæð áhrif.

Til þess að lágmarka neikvæð áhrif á deiliskipulagssvæðið vegna ofsaveðurs og aukinnar úrkomuákefðar er mikilvægt að við hönnun fráveitukerfa verði gert ráð fyrir þeim sveiflum sem kunna að verða í framtíðinni. Einnig eru til ýmsar aðrar staðbundnar lausnir sem hjálpa til við að lágmarka áhrif af auknum vatnsflaumi, svo sem blágrænar ofanvatnslausnir, t.d. græn þök eða sérstök græn svæði, líkt og rætt er um í greinagerðum skipulagsins. Mikilvægt er að fylgja eftir þeim kröfum sem gerðar eru þar.

Til þess að lágmarka neikvæð áhrif á deiliskipulagssvæðið vegna hækkaðrar sjávarstöðu er mikilvægt að fylgjast vel með hækkaðri sjávarstöðu og byggingum með lægstu hæðakóta. Huga má að því hvort innleiða eigi einhverskonar varnir eða viðbragðsbúnað ef komi til flóða.

Ofangreindar lausnir eru ekki takmarkandi svo mikilvægt er að hönnuðir hafi skilgreinda áhættuþætti í huga þegar byggingar og mannvirki innan deiliskipulagsins verða hönnuð og byggð.



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kársnes - Reitur 13 í skipulagslýsingu þróunarsvæðis ÞR-1

Vinnslutillaga - forkynning deiliskipulagstillögu

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79

7. mars 2022

Vinnuskjal með lista yfir efnisatriði sem fram komu í ábendingum og athugasemdum á kynningartíma tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reit 13 á vinnslustigi. Tekið er fram að ekki er um tæmandi atriðalista að ræða. Alls bárust 101 bréf og tölvupóstar sem hafa verið lagðir fram fyrir skipulagsráð í heild sinni.

Tekið er fram að á þessu stigi máls er ábendingum ekki svarað í sérstakri umsögn heldur verða ábendingarnar hafðar til hliðsjónar í áframhaldandi skipulagsvinnu.

Megin efnisatriði eru landfylling, umferðaraukning, útsýnisskerðing, þéttleiki byggðarinnar og skuggamyndun en einnig var bent á skort á bílastæðum og grænum svæðum á Kársnesi.

Það er mat skipulagsdeildar að þónokkur atriði í athugasemdum megi skýra með ítarlegri kynningargögnum og verður það skoðað sérstaklega í áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu.

Almennt
Ósk um kynningu varðandi uppbyggingarsvæðum vestast og nyrst á Kársnesinu áður en fjallað er um dsk fyrir reiti.
Gagnrýni og hrós um faglega unnin gögn og skipulag
Bæjaryfirvöld standi við samþykkt skipulag
Gagnrýni og hrós við vinnubrögðum starfsmanna bæjarins
Bæta þarf aðgengi fyrir hjólandi og gangandi á þróunarsvæðinu
Skortur á bílastæðum á vestanverðu Kársnesi
Vinnslutillaga ekki í samræmi við stefnu bæjarins.
Heildarbyggingamagn á Kársnesi þarf að liggja fyrir áður en byrjað er að skipuleggja einstaka reiti
Huga betur að hverfinu með hugmyndafræðina 15-20 mínútna hverfi – kynna það fyrir íbúum
Óskað eftir stefnu varðandi hönnun og arkitektúr á Kársnesi
Taka saman nýtingu svæða 5, 8, 9, 11, 12 og 13
Húsnæði og bílastæði
Of fá bílastæði pr. íbúð.
Gæta þarf samræmis varðandi Borgarlínuna – þá aðallega við frágang húsa við götuna
Of háar byggingar nyrst á svæðinu – Veggur
Skerðing lífsgæða? – skerðing aðgengi að sjó og útsýni frá núverandi byggð
Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum
Útsýnisskerðing og skuggamyndun
Of margar byggingar / íbúðir áætlaðar á svæðinu
Of fá hús/íbúðir áætlaðar á svæðinu
Húsin á reitnum falla vel að núverandi byggð
Byggingar ásamt innviðum eiga að halda sig innan lóðamarka
Spennandi lágstemmd íbúðarbyggð
Ábyrgðarleysi að ráðstafa reit 13 í þetta íbúðarbyggð út í alla jaðra
Flott tillaga – vandlega hannað svæði
Vinnslutillagan felur í sér alltof þetta og haa byggð og nýtir ekki landgæði.



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Vandlega hugað að aðliggjandi byggð
Nýtingarhlutfall er ekki í samhengi við aðliggjandi íbúðabyggð sem fyrir er utan þróunarsvæðisins.
Byggingarmagn of mikið
Nýtingarhlutfall er í fullu samræmi við reiti á þróunarsvæðinu.
Fækka íbúðum við Þinghólsbraut á Reit 13 – frekar að gera ráð fyrir rað- eða parhúsum á svæðinu
Það er vöntun á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu
Óskað eftir að sjá hæðarkóta á eldri húsunum sem standa við Þinghólsbrautina og Hafnarbraut.
Þarf að sýna grunnmynd bilakjallara til skýringar.
Hæð húsa ekki treystandi.
Fara þarf vel yfir götukóta vegna sjöhæðar og hæðarkóta húsa eftir því.
Umferð og samgöngur
Óánægja með að frumdragaskýrsla Borgarlínu sé nýtt sem forsendur fyrir umferðargreiningu.
Vantrú á breyttar ferðavenjur
Að taka upp vistvænni ferðamáta tekur tíma
Forsenda billaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Hverfið þarfnast hverfisverslun, leikskóla og leiksvæði, dægurvöl fyrir unga sem aldna, veitingahús, kaffihús, útivist- og fristundasvæði.
Öryggi barna í hverfinu – óskað eftir að þetta verkefni klárast sem fyrst.
Áhyggjur varðandi aukinnar slyshættu vegna þröngar íbúagötu nálægt reitnum anna illa núverandi bílaumferð að mati íbúa
Óvissa um hönnun Borgarlínu – ekki ráðlegt að hafa íbúðarbyggðina alveg upp að fyrirhugaðri nýrri Borgarlínugötu
Betra væri að huga fyrst að gatnagerð á svæðinu
Huga þarf vel að umferð gangandi og hjólandi á framkvæmdatíma og í útfærslu skipulagsins.
Umhverfi
Óskað er eftir áhættugreiningu út frá áhrifum loftslagsbreytinga á hækkun sjávar m.t.t. þessarar vinnslutillögu.
Skoða mætti útfærslu viðlegu báta í skipulaginu mtt öldulags.
Huga að skilgreiningu grænna svæða – vestast Kársnesinu.
Jákvætt lítið á að nýta svæðið á annan hátt en fyrir grófan atvinnurekstur.
Landfylling – mögulegar óafturkræfar afleiðingar fyrir búsvæði fugla og gróðurs.
Landfylling – bæta við landi til að koma fyrir nýrri byggð.
Landfylling – mun þurfa að breyta smábátahöfn til að koma götu fyrir
Landfylling – gæti haft slæm áhrif á fugla, dýr og gróður – verndarsvæði mjög nálægt
Nýta svæðið til að sinna þörfum íbúa fyrir mannlíf, útivist og nálægð við sjávarsíðuna
Huga þarf að strandlengju Kársnes, sem er útivistarsvæði allra
Ekki gott að loka af og einkavæða strandlengjuna
Vantar græn og barnvæn svæði vestast á Kársnesi
Hvernig er áætlaður frágangur milli húsa og götu nýrst á reitnum?
Vöntun á skuggavarps greiningu á vetrarmánuði
Skemmtileg litil græn svæði sem brýtur upp byggðina
Sýna betur aðliggjandi byggð í tillögunum
Mikilvægt að hafa svæðið opið öllum þeim sem búa í kring og framtíðar íbúum svæðisins.
Þjónusta
Óskað eftir frekari kynningu hvar verslun og þjónusta er hugsuð
Vantrú á að vinnslutillagan þjónusti hagsmunum íbúa Kópavogs sem mannvæns samfélags



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Samráð
Ósk um aukið íbúasamráð
Annað
Fresta afgreiðslu tillögu fram yfir kostningar
Göngustígar meðfram strandlengjunni eiga enga samleið með reiðhjóla samgöngum milli nágrannasveitarfélaga Kópavogs.
Gera ráð fyrir fleiri bílastæðum í byrjun sem hægt er að breyta í útivistasvæði þegar bílaumferð minnkar
Taka þarf fram í deiliskipulagi við hvaða hæðarkerfi er átt við enda munar tæpum 50 cm á kerfum.
Lýst vel á metnað Kópavogsbæjar í skipulagsmálum



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Dags. 3. júní 2022

one/2009744

Minnisblað - Úrvinnsla athugasemda við forkynningu deiliskipulagstillögu.

Drög að tillög að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvörar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 voru forkynnt á vinnslustigi í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 5. nóvember 2021 til 17. febrúar 2022. Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum sem lagðar voru fram í pdf skrá á fundi skipulagsráðs þann 28. febrúar 2022. Athugasemdum og ábendingum var vísað til úrvinnslu skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs þann 14. mars 2022 var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar dags. 7. mars 2022 ásamt ítarlegum atriðalista yfir framkomin sjónarmið í athugasemdum og ábendingum. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu og þeirra umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt, verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Á fundi skipulagsráðs þann 4. apríl 2022 var lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna dags. þar sem unnið hafði verði úr þeim sjónarmiðum sem fram komu og þau höfð til hliðsjónar í útfærslu tillögunnar.

- Dregið úr áætluðu byggingarmagni tillögunnar. Heildarbyggingarmagn fer úr 26.675 m² í 24.995 m².
- Íbúðum fækkar, heildaríbúðafjöldi tillögunnar fer úr 160 í 150.
- Umfang byggingarreita minnkar og þeir brotnir upp við Þinghólsbraut. Tekið mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut.
- Byggingarreitir lækka svo byggðin verður á 2-4 hæðum í stað 2-5 hæða. Kvöð sett um að fjórða hæðin verði inndregin.
- Dregið úr umfangi landfyllingar úr 1.700 m² í 730 m².
- Byggingarreitir færðir fjær fráveitulögnum á suður- og vesturhluta skipulagssvæðisins.
- Dvalarsvæði komið fyrir á suðurhluta skipulagssvæðisins sem tengist göngustíg.
- Göngutengingar frá vesturhluta skipulagssvæðisins breikkaðar.
- Ný göngutenging frá Þinghólsbraut að dvalarsvæði á austurhluta skipulagssvæðisins.
- Skilgreiningu á atvinnuhúsnæði á norðvesturhluta skipulagssvæðisins breytt í greinargerð.

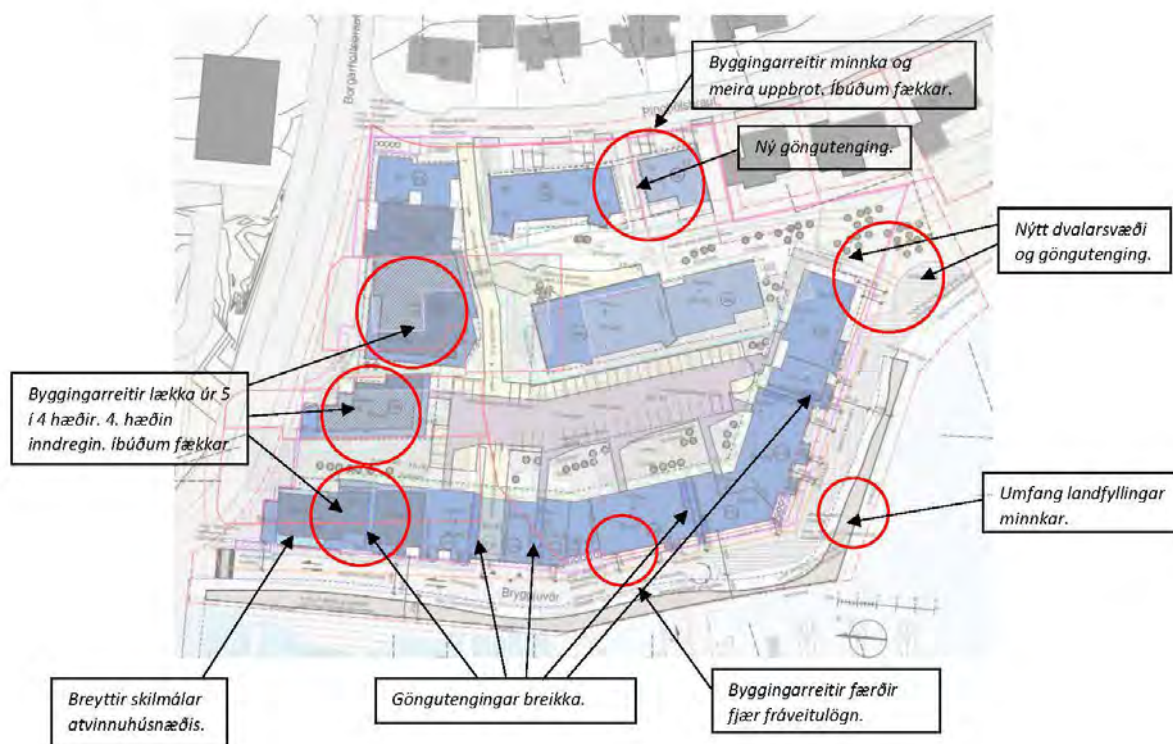
Skipulagsráð samþykkti með 5 atkvæðum með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði auglýst. Var sú afgreiðsla staðfest á fundi bæjarstjórnar 12. s.m.



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Skýringarmynd: Breytingar frá áður kynntri tillögu.



Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Fylgiskjal 7

- Athugasemd - Stjórn Vina Kópavogs – Ólafur Björnsson

bls. 1/4

Kópavogsbær – skipulagsdeild

Digranesvegi 1, 200 Kópavogi

Sendist til : skipulag@kopavogur.is

4. ágúst 2022

Efni:

Athugasemdir stjórnar Vina Kópavogs við tillögu að deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Stjórn félagsins Vinir Kópavogs átelur að sumarleyfistíminn sé sá frestur sem gefinn er til að koma með athugasemdir við afar umdeilt skipulagsmál. Hætt er við að auglýsingar og umtal nái ekki athygli bæjarbúa, sem telja málið afar mikilvægt eins og þær mörgu athugasemdir sem áður hafa fram komið eru til vitnis um.

Í hnotskurn

Stjórn Vina Kópavogs telur:

Að hugsa þurfi skipulag á framangreindum reit upp á nýtt og að bíða verði með öll frekari áform um fjölgun íbúa á Kársnesi þar til búið er að tryggja og prufukeyra góðar almenningssamgöngur á svæðinu.

Að nýta beri þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er.

Að viðhalda aðstöðu fyrir megin starfsemi Hjálpasveitar Skáta þar sem sú starfsemi eykur fjölbreytni mannlífs við höfnina.

Að mikilvægt sé að boðið verði upp á ólíka valkosti um nýtingu svæðisins sem meta má og bera saman á grundvelli gagnlegra viðmiða sem skipta íbúa bæjarins miklu máli. Vinna við skipulagið á þessum reit, fram til þessa, er ekki í anda góðs íbúasamráðs eins og nýr meirihluti í bæjarstjórn hefur boðað.

Að fylgja beri þeirri framtíðarsýn sem lýst er á heimasíðu bæjarfélagsins: „**Kópavogur er samfélag sem byggir á lýðræðislegum ákvörðunum þar sem íbúarnir hafa áhrif á eigin mál**“. Einnig er vert að hafa í huga það sem segir um gildi sem eiga að ráð för í starfsemi bæjarfélagsins:

„Kópavogsbær, starfsmenn og kjörnir fulltrúar, koma fram af auðmýkt gagnvart íbúum bæjarins enda starfa þeir fyrir þá og í þeirra umboði. Við töku ákvarðana skal haft hugfast að valdið kemur fram frá íbúum bæjarins og þeir sem fara með það hverju sinni gera það aðeins í umboði íbúa.“

Sitthvað til bóta, en...



Nokkrar lagfæringar hafa verið gerðar á hugmynd um deiliskipulag fyrir reit 13 frá því sem áður hefur komið fram. Breytingarnar eru þó léttvægar miðað við þær athugasemdir sem hafa komið frá íbúum, eins og sjá má í yfirliti yfir efnisatriði athugasemda sem birt var með auglýsingu á heimasíðu Kópavogsbæjar (yfir 60 atriði ef marka má yfirlit um fjölda efnislegra athugasemda). Enn sem fyrr virðist sem hagsmunir fjárfesta ráði för en sjónarmið íbúa léttvæg. Þá er ekki boðið upp á samburð á ólíkum hugmyndum um nýtingu svæðisins eins og kallað hefur verið eftir. Það er löngu tímabært að Kópavogsbær breyti vinnubrögðum í skipulagsmálum þannig að bæjarbúar fái að sjá raunverulega valkosti. Einhliða nálgun að nýtingu jafn verðmæts reitar á Kárnsnesi er bæjarfélaginu ekki til sóma.

Nýta ber reynslu

Áhugavert var að fylgjast með kynningarfundum í Kárnesskóla þar sem skipulagsfulltrúi Kópavogs lýsti því að sótt hefði verið í reynslu víða, m.a. í nýtt hverfi við Norðurhöfnina í Kaupmannahöfn. Þar hefur þó bæjaryfirvöldum yfirsétt mikilvæg grundvallar atriði sem almennt er fylgt. Í fyrsta lagi er reynt að nýta þær byggingar sem fyrir eru til að tengja núverandi byggð við söguna og til að fara vel með dýrmætt byggingarefni og þar með halda sjónarmiðum um sjálfbæra þróun til haga. Í öðru lagi lausnir í samgöngumálum fundnar og nothæfar áður en til framkvæmda kemur.

Einn megin veikleiki skipulagsáformanna er að þær byggja á nýjum væntum samgönguvenjum sem boðið er að komi í kjölfarið á borgarlínu. Það liggur ljóst fyrir að framkvæmd borgarlínu tefst og það er ábyrgðaleyfi að fjölga íbúum á svæðinu áður en samgöngumálin eru leyst og komin í það form sem ætla megi að hafi áhrif á þá sem þar velja sér húsnaði.

Villa!

Rétt er að benda á villu í umhverfisskýrslu þar sem talað er um að íbúðir verði 152, en í öðrum skjölum er fjöldinn 150.

Horfa ber til langrar framtíðar í loftslagsmálum

Í skýrslu um loftslagsáhrif kemur fram að áætluð hækkun sjávarstöðu á sunnan- og vestanverðum Reykjanesskaga er áætluð á bilinu 2,6 m – 6,4 m næstu 100 árin miðað við bestu og verstu spár ásamt mögulegri landhæðarbreytingu. Ætla má að byggt sé til langs tíma og því nauðsynlegt að hafa verstu spá um sjávarstöðu sem viðmið. Ekki er ljóst af framlögðum gögnum hvort það hefur verið gert.

Innigarður eða opið svæði fullt af steypu og stáli?

Af gögnum má ráða að innigarður sé eingöngu fyrir íbúa í aðliggjandi húsum. Ef marka má myndir sem sýndar voru á kynningarfundum einkennis garðurinn af steinsteypu og stáli en ekki gróðri og grasi til yndisauka. Innigarður með upphækkun yfir bílastæði bætir því alls ekki úr brýnni þörf fyrir barnvænt útivistarsvæði á utanverðu Kárnsnesi. Sá litli blettur sem ráðstafað er við ströndina breytir ekki þeirri staðreynd að verið er að ráðstafa svæði sem vísar á móti suðvestri undir þetta íbúðarbyggð, svæði sem væri kjörið til útivistar og leiki barna. Þá mun viðbótar íbúðabyggð auka



enn á umferðarpunga á Kársnesi með auknu álagi á börn, gangandi og hjólandi. Kalli íbúa eftir útvistarsvæði og leiksvæði fyrir börn verður að svara og þetta er besta svæðið á utanverðu Kársnesi til að mæta því kalli.

20 mínútna hverfið – sést ekki

Sífelld er verið að rifja upp áhugann fyrir því að skipuleggja þannig, að grundvallar þjónusta verði innan 20 mínútna gangs. Ekki er að sjá neinar markvissar aðgerðir til að tryggja að slík þróun eigi sér stað þó hún sé forsenda fyrir því að bílaeign íbúa verði lámörkuð. Bæjaryfirvöld verða að sýna fram á hvernig á að fylgja eftir fögrum orðum og fyrirheitum.

Bílastæðamál - bara einn bíll á íbúð og engir gestir á bíl

Á kynningarfundum kom fram að íbúar á þessum reit hafa ekki pláss fyrir fleiri en 150 bíla. Það er jákvæð framtíðarsýn að draga úr þörf fyrir einkabíl en sú framtíðarsýn verður ekki að veruleika nema umtalsverð breyting til batnaðar verði á samgöngumálum, breyting sem enn er tálsýn. Það er betra að bíða með draumsýn af þessu tagi þar til búið er að tryggja og sannreyna góðar almenningssamgöngur.

Svo spyrja margir; mega íbúar á reit 13 ekki fá gesti á bíl. Hvernig svara bæjaryfirvöld þeirri spurningu?

Höfn með mannlífi og útivist

Hjálpasveit Skáta tryggir að hópur ungs fólks kemur reglulega að höfninni og setur svip sinn á mannlífið. Það er því óráð að reka sveitina burt. Þá þarf að hugsa og skoða hvort ekki megi nýta aðrar byggingar á svæðinu til að mæta þörfum framtíðarinnar. Fyrirliggjandi byggingar tengja okkur við fortíðina og það er í anda sjálfbærrar þróunar sem bæjarfélagið telur sig styðja að nýta og bæta það sem gamalt er. Þar sem skipulagsstjóri á kynningarfundum vísaði til Norðurhafnar í Kaupmannahöfn sem fyrirmynd, væri það verðugt verkefni fyrir hana að upplýsa hvernig fyrirliggjandi byggingar á Norðurhöfninni hafa verið aðlagðar til að mæta þörfum nútímans, skapa fjölbreyttara umhverfi og til að draga úr sóun.

Það vantar dagvistun á Kársnesi. Henni er hvergi betur niður komið en á móti suðri, á móti sólu. Leikskóli á móti norðri er mun verri kostur. Hvernig væri að umbreyta einhverjum af fyrirliggjandi byggingum á reitnum í leikskóla og tengja þannig saman fortíð og framtíð, og nýta efni en ekki eyða?

Strandstígur til útivistar og náttúruskoðunar, ekki hjólahraðbraut

Strandlengja sunnanmegin á Kársnesi er friðuð. Hún er perla. Það má ekki breyta stígunum í hraðbraut fyrir reiðhjól. Finna þarf vaxandi gegnumumferð á reiðhjólum annan farveg. Skoða þarf reynslu í grannlöndum okkar hvað þetta varðar. Hröð (gegnum)umferð reiðhjóla spillir friðsæld og upplifun þeirra sem vilja njóta útiveru við ströndina og höfnina. Hún veldur einnig frekari hættu á slysum.

**Hafnarsvæði sem dregur að sér fólk**

Haga þarf skipulagi þannig að hafnarsvæðið verði áhugavert fyrir rekstur kaffihúsa og veitingastaða. Það finnst ekki betra svæði á Kársnesi til þess. Það er ekki gert með tillögunni. Þetta er tækifæri sem má ekki láta ónýtt. Í framlagðri tillögu er höfnin aukaatriði. Höfnin og hvernig gera á hana áhugaverða ætti að vera aðalatriði, ekki aukaatriði.

Með góðri kveðju,

Ólafur Björnsson, formaður Vina Kópavogs



07/08/2022

Góðan dag

Hér eru athugasemdir mínar:

Vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13 sem kynnt var á fundi 23. júní í Kársnesskóla.

Ég bý á Hafnarbraut 9a og mun nýja byggðin hafa veruleg áhrif, bæði á útsýni úr íbúðinni minni og aðgengi að bílageymslu hússins. Gluggar íbúðarinnar snúa í austur (svefnherbergi) og suður (stofa, eldhús og svalir).

Mig langar að koma með athugasemdir sem snúa að norðurhluta nýju byggðarinnar. Þrátt fyrir lækun um eina hæð er þetta enn of hátt. Þegar mér var seld íbúðin í húsinu var ég auðvitað upplýst um að það kæmi fjölbýlishús austan megin og ný byggð sunnan megin. Myndin sem dregin var upp sunnan megin var að hluti af útsýninu færi. Byggðin yrði lág við Þinghólsbraut hækkaði síðan en myndi síðan örugglega lækka niður að Bakkabrautinni og vera í mesta lagi þrjár hæðir við Bakkabraut. Þar af leiðandi átti ég von á að sjá eitthvað út á Reykjanesið áfram og auðvitað reiknaði ég með því að ég sæi niður að smábátahöfninni með því að horfa niður Bryggjuvör.

En miðað við kynninguna er þetta eins vont og hægt er. Ekki nóg með að byggður er "veggur" fyrir framan okkur heldur kemur sveigja á byggðina sem gerir það að verkum að útsýnið er alveg farið. Ég tala um "vegg" norðan megin og tók eftir að Björn Skaptason arkitekt notaði þetta orð líka þegar hann talaði um norðurhlutann. Svo ég spyr af hverju getur norðurhlutinn ekki verið í samræmi við hinn hluta nýju byggðarinnar? Myndi byggðin ekki samsvara sér betur ef "veggurinn" færi og götumynd Bakkabrautarinnar verða fallett ef hornið lækkaði og yrði meira í samræmi við fallettu burstahúsin númer 5 og húsið númer 9. við Bakkabrautina. Svo velti ég fyrir mér hvort kvöldsólin næði ekki betur inn í garðinn.

Og ég verð líka að lýsa áhyggjum mínum af því að Hafnarbrautin verði botnlangi. Ég held að það verði of mikið "kaos" þegar íbúar eru komnir í nýja fjölbýlishúsið á Hafnarbrautinni og öll atvinnuþlássin komin í notkun á fyrstu hæðunum með meðfylgjandi umferð. Ég sé það strax núna, sérstaklega um helgar, að fólk leggur bílum sínum jafnvel hér við Hafnarbraut 9 þegar það er að fara á matsölustaðinn Brasserie Kársnes niður á horni. Svo er annað, það kemur dágóður halli frá Hafnarbrautinni niður að hurðinni að bílageymslunni fyrir númer 9 og 11. Ég get ekki annað en velt fyrir mér hvernig verði að fara þann hluta meðfram húsinu í hálku.

Með kveðju,

Guðrún Sigríður Jónsdóttir
Kt. 210856-7499
Hafnarbraut 9a



Reitur 13 athugasemdir

Til	: Skipulag
Frá	: Þórarinn Evarsson <thorarinn.evarsson@spadinn.is>
Heiti	: Reitur 13 athugasemdir
Málsnúmer	: 2009744
Málsaðili	: Vinabyggð ehf.
Skráð dags	: 13.08.2022 20:55:41
Höfundur	: Þórarinn Evarsson <thorarinn.evarsson@spadinn.is>

Sendandi sem er íbúi við Kársnesbraut 11 gerir athugasemd við fyrirhugað skipulag á reit 13

Þær athugasemdir sem sendandi leggur fyrst og fremst áherslu á eru tengdar aukinni umferð sem óhjákvæmilega munu fylgja þeim mikla fjölda íbúða sem fyrirhugað er að verði byggðar á reitnum, samkvæmt þessu skipulagi.

Sem kunnugt er þá er aukin slyshættu, svifryksmengun og hávaðamengun í beinu samhengi við aukningu á umferð og í ljósi landafræði svæðisins, þá er nokkuð ljóst að þeir sem búa austast á Kársnesbraut eru að fá að finna hvað mest fyrir allri aukningu á umferð.

Sendandi er með mikið af sögulegum gögnum í sinni vörslu, útgefnum af Kópavogsbæ og ná elstu gögnin 20 ár aftur í tíma, þegar umhverfisáhrifum Bryggjuhverfis á norðanverðu Kársnesi var lýst. Í þessum gögnum er itrekað vísað í misgamlar talningar á umferð, þar á meðal á umferð um Kársnesbraut milli Urðarbrautar og Sæbólsbrautar.

Þar er því svo lýst að umferðin sé um 8.000 bílar á sólarhring árið 2002, árið 2008 sé umferðin komin í 9.000 bíla á sólarhring, en í báðum tilvikum er verið að vísa í talningar, ekki umferðarspár.

Þegar þessi eldri gögn eru lesin yfir og horin saman við þau gögn sem fylgja með kynningunni á reit 13 kemur í ljós að það fer ekki saman hljóð og mynd. Umferðartölur sem voru kynntar sem rauntölur árin 2002 og 2008 eru nánast þær sömu eða jafnvel hærri en það sem nú er kynnt sem rauntölur fyrir árið 2019 og það fer lítið fyrir þeim 4000 bílum sem spáð var að bættust við, við tilkomu bryggjuhverfisins.

Þessu til viðbótar má benda á eldri gögn frá VSO Ráðgjöf sem er einmitt sami aðili og stendur að baki kynningu á þeirri tillögu sem hér er mótmælt, sem sýna allt annan veruleika. VSO Ráðgjöf gaf árið 2016 út samantekt sem heitir Uppbygging á Kársnesi Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði. Þar er vitnað í umferðartalningu frá vorinu 2015, sem sýnir raunumferð uppá 8.526 bíla um ofangreint svæði. Þetta sama fyrirtæki er nú að halda því fram að 4 árum síðar, árið 2019, eftir stanslausa uppbyggingu sé umferðin á sama svæði komin niður í 8.300 bíla, sem er þvert á allar spár bæði þeirra sem og annara.

Ég geri því mjög alvarlegar athugasemdir við misvísandi og eða röng gögn sem stuðst er við í kynningu fyrir reit 13 og er að finna á vef baejarins. Ég leyfi mér að fullyrða, að þær umferðartölur sem eiga við um svæðið milli Urðarbrautar og Sæbólsbrautar, sem lagðar eru til hliðsjónar við kynningu á tillögu um reit 13 séu koþrangar, enda getur engin önnur skýring verið á lakkandi umferðartölum á svæði sem er og hefur verið í stöðugri uppbyggingu.

Þá geri ég einnig athugasemdir við að það sé verið að bjóða íbúum uppá þriggja ára gamlar umferðartölur, sérilagi að teknu tilliti til bæði íbúafjölgunnar sem og tilkomu Sky Lagoon, sem hefur mikið aðdráttarafl og þá samsvarandi umferðaraukningu.

Ég fer þess því á leit við skipulagsyfirvöld að þau biði með að samþykka tillöguna, sem og aðrar tillögur að þéttingu eða frekari uppbyggingu þar til óháður aðili hefur haft tækifæri á að framkvæma umferðartalningar sem gefa raunsanna mynd af ástandinu, ekki bara á margumræddu svæði, heldur um allan vesturbæ Kópavogs.

Virðingarfyllt,

Þórarinn Evarsson



Árni Davíðsson
Suðurbraut 1
200 Kópavogur

16. ágúst 2022

Skipulagsdeild Kópavogs
Digralesvegi 1
200 Kópavogur

Breytt deiliskipulag Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77-79.

Mig langar til að koma á framfæri athugasemdum við auglýst deiliskipulag fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79. Þessi reitur er á áhrifasvæði Borgarlínunnar og er hluti af þéttingu á vesturhluta Kársness.

Að mörgu leyti virðist vel hafa tekist til með skipulagið miðað við þær forsendur sem lagt er upp með. Að mínu áliti er þéttleiki byggðar, hæð húsa og húsagerð til framdráttar fyrir hverfið í heild og þeir þættir í skipulaginu eru vel af hendi leystir.

Þær ábendingar sem ég hef snúa að mestu leyti að fyrirkomulagi á byggingu bílastæða og hvernig þau ættu að vera rekin. Einnig að hverfi séu aðlaðandi og bjóði upp á fjölbreytta þjónustu og verði hvetjandi til breyttra samgönguvenja. Til að ná þessu markmiði mæli ég með að eftirfarandi sjónarmið verði höfð að leiðarljósi við skipulag og rekstur hverfisins. Sömuleiðis hvet ég Kópavogsbæ til að hafa þessi sjónarmið í huga annars staðar á áhrifasvæði Borgarlínunnar.

Ábendingar:

1. Bílastæði ætti frekar að skipuleggja innan hverfa, en síður innan reita eða lóða, samanber fjölda stæða í heildarskipulagi. Þetta er til að auka samnýtingu bílastæða milli íbúða og þjónustu.
2. Bílastæði eiga helst að vera í sérstökum bílastæðahúsum eða samsíða götum en í síður í bílarkjöllurum undir húsum, til að bílastæðin móti ekki húsagerð og skipulag. Kjöríð er að hafa bílastæðahús meðfram stofnbrautum til að bæta hljóðvist í hverfum og styttu akstursvegalengdir.
3. Ef bílarkjallarar eru undir húsum ættu þeir helst ekki að vera breiðari en byggingin yfir kjallaranum til að garðar og leiksvæði verði nýtileg og vístleg. Þetta virðist ekki gert í framlögðu skipulagi, sem virðist gera ráð fyrir að lóðin sé ofan á bílastæðakjallara.
4. Allar íbúðir á að selja án bílastæðis. Ef bílastæði eru seld, á að gera það sérstaklega, og án tengingar við íbúð eða fasteign. Þetta er til að lækka



íbúðaverð og til að notendur greiði fyrir bílastæðapjónustuna en ekki aðrir og til að hvetja til breyttra ferðavenja. Þegar skoðað er söluverð fasteigna síðustu misseri virðist fasteignaverð benda til þess að íbúðir sem eru seldar án bílastæða séu of dýrar og þær séu í raun að niðurgreiða bílastæði íbúða þar sem bílastæði fylgir íbúð. Þetta vinnur gegn markmiðum um breyttar ferðavenjur.

5. Öll bílastæði að öðru leyti eiga að vera með gjaldskyldu. Það er í langtímaleigu fyrir íbúa og starfsfólk (mánuðir - ár) eða með skammtíma gjaldskyldu (klst - sólarhringur). Ef framleiðsla bílastæða og rekstur er aðskilin frá framleiðslu og rekstri íbúða er dregið úr offjárfestingu í bílastæðum, sem núverandi kröfur um bílastæði í skipulagi hvetja til. Þetta er lykilatriði í að hvetja til breyttra ferðavenja.
6. Rétt getur verið að skipuleggja rekstur bílastæða í hverfinu að hluta eða öllu leyti í sérstöku félagi eða félögum sem sjái um utanumhald, þjónustu, eftirlit og álagningu aukastöðugjalda. Slíkt fyrirkomulag þekkist í nágrannalöndum okkar og gefst vel. Virkt eftirlit og utanumhald er mjög mikilvægt til að tryggja reglufylgd með bílastæðum.
7. Lágmark 5-10% yfirborðs þarf að vera klætt með trjágróðri sem getur tekið út fullan vöxt, það er tré eiga ekki að vaxa ofan á bílarkjöllurum. Það er til að skapa vistlegt umhverfi í hverfum og draga úr meðalvindi og sviptivindum.
8. Ef byggðir eru stórir reitir á að gera ráð fyrir göngu og hjólaleiðum í gegnum þá, sem henta fyrir ferðir fólks, til að samgöngur gangandi og hjólandi verði þægilegri, áhugaverðari og áfangastaðir aðgengilegri. Það virðist vera hugsað fyrir því í þessu skipulagi.
9. Jarðhæðir eiga helst að bjóða upp á líflegt umhverfi, þar sem það á við, t.d. þjónustu, verslun, iðnfyrirtæki, veitingastaði, kaffihús, leikskóla eða eitthvað annað. Í íbúðarhúsum, þar sem það á við, ættu að vera íbúðir á jarðhæð gjarnan með gróðurrrönd utan við með runnum til að fá skil milli almennarýmis og sérrýmis. Það sem alls ekki ætti að vera á jarðhæð eru lokuð rými með bílastæðum eða bílastæðakjallari. Þetta er til að skapa líflegt og aðlaðandi rými.
10. Nærþjónusta þarf að vera aðgengileg í hverfum, þar á meðal matvöruverslun, en það er ein helsta forsendan fyrir breyttum ferðavenjum. Það þarf að gera ráð fyrir húsnæði fyrir matvöruverslun svo og húsnæði fyrir annarri nauðsynlegri þjónustu á vesturhluta Kársness. Í þéttri byggð eiga gangandi og hjólandi alltaf gott aðgengi en bílastæði eru takmarkandi þáttur fyrir aðkomu bíla. Krafan um fjölda bílastæða til að hafa gott aðgengi á bíl, má ekki verða til þess, að ekki megi bjóða upp á nauðsynlega þjónustu í þéttri byggð. Aðgengi bíla í þéttri byggð má leysa með gjalddöku í bílastæðum fyrir utan verslanir og þjónustu.



11. Fáar innkeyrslur ættu að vera inn á lóð eða reit. Koma skal í veg fyrir að sú hlið lóðar sem snýr að götu verði ein samfelld innkeyrsla. Visst hlutfall lóðar sem snýr að götu gæti verið klætt gróðri. Þetta er til að auka umferðaröryggi á gangstétt og skapa vistlegt rými fyrir gangandi og hjólandi. Þetta virðist vel af hendi leyst í þessu skipulagi. Víða við nýbyggingar á Kársnesi hefur þó ekki verið hugsað fyrir þessu eins og má sjá við t.d. Borgarholtsbraut 48 og 67 og Kópavogsbraut 75 og 77.

Með bestu kveðju

Árni Davíðsson



Fylgiskjal 11

- Athugasemd - Friða Garðarsdóttir, Odd Stenersen, Davíð Oddsson Stenersen, Eydís Oddsdóttir Stenersen

Reitur B13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þingholtsbraut 77, 79

Til : Skipulag
Frá : fridagardars@gmail.com <fridagardars@gmail.com>
Heiti : Reitur B13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þingholtsbraut 77, 79,
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 17.08.2022 10:41:54
Höfundur : fridagardars@gmail.com <fridagardars@gmail.com>

Víðhengi image001.png

Góðan dag,

Okkar athugasemdir varðandi þetta deiliskipulag.

- Mikið umferðaröngþveiti í uppsiglingu og ekki á það bætandi.
- Aðgengismál, of þétt byggð, skólamál, skortur á þjónustu ss langt í verslanir, skóla, leikskóla og heilsugæslu.
- Sjálfbærni engin - verðum að sækja allt langa leið.
- Útivistarsvæði/græn svæði engin. Þessi dýrmæta perla sem Kársnesstrandlengjan er verður tekin frá okkur.
- Landfylling rétt við friðað svæði vogsins hefur ekki góð áhrif á fuglalífnið.
- Flottasti staður fyrir mannlíf ss kaffihús og veitingastaði við höfnina og ströndina ekki nýtt - eigum að fara til nágrennabæja/borgarinnar til að njóta útiveru/veitinga
- Kosnaður við uppfyllingar lendir á okkur með greiðslu útsvars.
- Þétting svo mikil að ekkert pláss fyrir mannli futandyr.
- Borgarlína og brú á að bjarga öllu en það er ekki enn búið að finna lausn fyrir borgarlínu á Kársnesinu.
- Ekki gert ráð fyrir lágvöruslun í neinu rými á jarðhæð sem ætti að vera kraf.
- Byggja norðanmegin á nesinu og búa til flott útivistarsvæði með iðandi og aðlaðandi mannlífi vestan og sunnanmegin á Kársnestánni.
- Afurkalla þetta deiliskipulag og hugsa þetta upp á nýtt.

Íbúar Sunnubraut 27
 Friða Garðarsdóttir
 Odd Stenersen
 Davíð Oddsson Stenersen
 Eydís Oddsdóttir Stenersen

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026



Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Á forkynningarstigi kom undirrituð, íbúi á Þinghólsbraut 74, ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda í við vinnslutillögu Vinabyggðar fyrrum eiganda mannvirkja á hluta reits 13. Engar þær breytingar hafa verið gerðar sem breyta inntaki athugasemdanna. Krafan um að áformuð landnotkun og skipulag innviða og þjónustu, verði kynnt áður en lengra er haldið í deiliskipulagi einstakra reita er óbreytt. Hún verður raunar því brýnni sem einstakir byggingarreitir byggjast upp á þróunarsvæðinu. Erfitt er að horfa upp á að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að á Kársnesi hafi meginmarkmið skipulagslaga um efnahaglegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi verið að leiðarljósi.

Einstakar athugasemdir til áréttingar

- **Vinnslutillagan felur í sér alltof þétta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.**
Í umsögn bæjarins um úrvinnslu athugasemda segir að dregið sé úr byggingarmagni og heildarbyggingarmagn fari úr **26.675 m² í 24.995 m²** og íbúðafjöldi úr **160 í 150**. Óhjákvæmilegt er að benda á að samkvæmt deiliskipulagslýsingu Kópavogsbæjar frá 14. október 2016, sem oft er vitnað til, áttu fermetrar samtals að vera **18.700** og íbúðirnar **160**. Í umhverfisskýrslu frá 12. maí 2017, sem Mannvit vann fyrir Kópavogsbæ voru fermetrarnir **18.200** og íbúðirnar **120**. Þá fyrst þegar tekið er við „vinnslutillögum“ frá fjárfestum er byggingarmagnið spennt upp. Svo eiga íbúar að vera sáttir við að „dregið sé úr áætluðu byggingarmagni“ eftir samráð um tillögur frá fjárfestum. Skipulagsábyrgðin er hjá stjórnvaldinu Kópavogsbæ og skyld er að axla hana í samráði við og í þágu íbúa.
- **Landnýting og landfyllingar**
Í umsögn bæjarins segir að dregið verði úr umfangi landfyllingar úr 1.700 fm í 730 fm. Sjónarmið um að forðast beri frekari landfyllingar virðist því fá hljómgrunn. Eftir sem áður er áformuð íbúðabyggð alveg út að göngustíg og þau auðu svæði sem nú gefa möguleika til uppbyggingar fyrir mannlíf niðri við höfn eru tekin undir íbúðabyggð. Umferð bíla er bara ætluð fyrir bílakjallara íbúa. Væri metnaður til að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, lægi beint við að leggja mat á hvort einhver mannvirki á reitnum gætu nýst og gegnt hlutverki í að bjóða upp á „geðprýðihöfn“. Verði t.d. torg og leiksvæði, veitinga- og kaffihús, sjósund, kajakar og siglingar á reitnum þarf að huga að aðkomu, ekki bara fólks heldur líka tækja og tóla. Það er ekki í anda sjálfbærni að rífa niður meira en óhjákvæmilegt er og heldur ekki að hugsa sér nýja starfsemi á nýjum landfyllingum, meðan enn er ókannað hvernig nýta megi það sem tiltækt er.
- **Fyrir hverja er byggt**
Gert er ráð fyrir því í málefнасáttmála Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks, Áttaviti til árangurs, að endurskoða þurfi húsnæðisstefnu Kópavogs og skapa svigrúm fyrir óhagnaðardröfin byggingarfélög, hlutdeildarlánshæfar íbúðir og byggingu námsmannaíbúða, þ.e. húsnæði sem býðst á góðu verði og hagkvæmum kjörum. Uppbyggingin á Kársnesinu hefur undanfarin ár verið þvert á þessi áform, byggð á



tillögum frá fjárfestum, sem eðlilega ætla sér hagnað af starfsemi sinni. Til staðfestingar má nefna að samkvæmt fréttum Viðskiptablaðsins um milljarða lóðaviskipti á höfuðborgarsvæðinu hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Fasteignirnar eru á hafnarsvæði og bundnar við tvær hæðir og sjávarútvegsstarfsemi í gildandi deiliskipulagi. Þær eru ekki metnar til verðs enda á að rífa þær samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Þannig bætist kostnaður við niðurrif og förgun við áður en nokkur uppbygging hefst. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Það eru því ófár milljónir, sem eiga eftir að bætast í byggingarkostnað sérhvarar íbúðar áður en fjölbýlishúsin fara í byggingu. Dettur nokkrum í hug að þessar íbúðir leysi þarfir óhagnaðardrífna félaga eða þeirra sem kaupa íbúð fyrsta sinni? Hvar á að leysa þær þarfir?

- **Hvað gengur kaupum og sölum?**

Ákvörðun um landnotkun, sem birtist í deiliskipulagi, myndar byggingarrétt og verður aðeins tekin af skipulagsyfirvöldum. Sem stjórnvöld eiga þau að gæta þess að allt ferlið sé í samræmi við skipulagslög og unnið sé í þágu íbúa sem þeir þiggja umboð sitt frá. Svara verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag. Hún er í kynningu og íbúum er gefinn kostur á að hafa áhrif með athugasemdum sínum. Það má ekki vera til málamynda. Verðmæti byggingarréttar eiga auðvitað að falla bæjarfélaginu og íbúum þess í skaut en ekki verða söluvara í viðskiptum fjárfesta í milli. Þess vegna er það sem reglur bæjarins gera ráð fyrir að í tilvikum sem þessu sé hægt að bjóða út lóðarréttindi. Þannig kemur í ljós hversu mikið einstakir verktakar og framkvæmdaraðilar vilja greiða bænum fyrir byggingarréttinn og hægt er að nýta andvirðið í þágu bæjarbúa.

- **Dæmalaus fjölgun íbúða á Kársnesi. Upplýsingar um innviði og þjónustu skortir**
Samkvæmt aðalskipulagi 2019-2040 er stærð Kársness 194 ha. Árið 2012 voru þar **1.611** íbúðir og þéttleiki **8,3**, árið 2019 voru íbúðirnar orðnar **2.190** og þéttleiki **11,3**. Áætlun til 2040 gerir ráð fyrir **3.580 íbúðum** og þéttleikanum **18,5**. Frá 2012 hefur verulega gengið á svæði til almannanota fyrir börn og fullorðna, m.a. er Vallargerðisvöllur undir skólabyggingum, Rústúnið að verulegu leyti lagt undir leikvöll og svæðið kringum Kópavogstún hefur byggst upp. Ekkert hefur komið í staðinn. Þrátt fyrir mikla fjölgun íbúða liggur ekki fyrir nein áætlun um hvernig huga eigi að eflingu mannlífs og vart er nokkra þjónustu eða verslun að finna á þéttingarreitunum á landfyllingunni. Óljósar hugmyndir um hjólréiðar sem samgöngumáta, legu Borgarlínu og breytta samgönguhegðun almennt þarf að skýra betur, sem og hvert íbúar eiga að sækja nauðsynlegustu þjónustu sem þeir eiga rétt á. Áður en lengra er haldið í deiliskipulagsgerð einstakra reita er nauðsynlegt að íbúar skilji, hvar og hvernig mannlíf og þjónusta fyrir íbúana eigi að vera.

Ástæða er til að halda til haga og áréttar allar þær athugasemdir sem gerðar hafa verið á fyrri stigum. Ekki er gert lítið úr þeim breytingum arkitektsins á tillögunni, sem gerð er grein fyrir minnisblaði skipulagsdeildar frá 3. júní sl. Það skiptir máli að tekið er mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut. Þótt heildarbyggingarmagn minnki lítið er dregið aðeins



úr hæð bygginga og göngutengingar bættar. Vandinn er sá að þessi tillaga er ekki um skipulag og fellur ekki inn í neitt heildarskipulag, sem íbúum hefur verið kynnt. Tillagan er útfærsla arkitekts á íbúðarhúsnæði sem á að selja. Það sem máli skiptir – hvernig nýta á landkosti við ströndina í þágu núverandi og nýrra íbúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

Með kveðju,

Líska Z. Valdimarsdóttir, Þinghólsbraut 74

**Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Reitur 13**

Til : Skipulag
Frá : Ásta Kjartansdóttir <astakjartansd@gmail.com>
Helti : Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Reitur 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 15:58:40
Höfundur : Ásta Kjartansdóttir <astakjartansd@gmail.com>

Kópavogur 18.ágúst 2022

Undirrituð Ásta Kjartansdóttir íbúi við Hafnarbraut 9 gerir eftirfarandi athugasemdir:

Að Hafnarbraut verði gerð að botnlangagötu en miðað við ætlaðann íbútfjölda við götuna og þá atvinnustarfssemi sem þar er, verða alltof fá bilastæði og þrængsl myndast sem skerðir öryggi sem og aðkomu t.d. sjúkrabíla.

Að ekki sé gert ráð fyrir fleiri bilastæðum. Þegar í dag skapast vandræði vegna skorts á bilastæðum við Hafnarbraut og Bakkabraut. Þó svo að stefnt sé að billausum lífsstíl er talsvert í land með það, langt í alla þjónustu og lélegar almenningssamgöngur í boði að og frá svæðinu næstu árin.

Að breyting sé gerð á innkeyrslu við bílageymslu/kjallara við Hafnarbraut 9 eins og kynnt er. Ég tel að hallinn í beygjunni inn innkeyrsluna verði of mikill og innkeyrslan sé of þétt upp við húsið sjálft.

Að fyrirhuguð hæð bygginga á reitnum sé það há að sjónlína íbúa við Hafnarbraut 9 skerðist verulega. Möguleiki til þess að njóta sólar á suðursvölum frá miðjum degi skerðist umtalsvert sem og útsýni til hafs. Hvoru tveggja hefur án efa neikvæð áhrif á verðmæti íbúða. Eðlilegast hlýtur að vera að hafa hæsta punkt sem mest í austri og lægstu byggingarnar næst hafi og að hæsti punktur skerði sem minnst útsýni þeirra sem fyrir eru.

Að fyrirhuguð sé að byggja svo þetta byggð. Ljóst má vera að með svo þéttri byggð eru litlir möguleikar á að njóta útivistar, sérstaklega ef ekki gætir sólar á þeim litlu og fáu opnu svæðum sem þarna er verið að skipuleggja. Þetta eru sí endurtekin mistök sem menn hljóta að fara að læra af.

Ég skora á skipulagsyfirlönd að skoða athugasemdir íbúa vel og taka þær til greina

Með virðingu

Ásta Kjartansdóttir

190250-2619

Hafnarbraut 9

200 Kópavogur

**Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi**

Til : Skipulag
Frá : Brynhildur Jónsdóttir <brynhj@gmail.com>
Helti : Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 15:58:58
Höfundur : Brynhildur Jónsdóttir <brynhj@gmail.com>

Athugasemdir við deiliskipulag - svæði 13 á Kársnesi

Skipulagsmál eru gríðarlega mikilvæg og vandmeðfarin, því skipulag hverfa ákvarða m.a. möguleika íbúa til útiveru og samveru við aðra. Hversu aðgengilegar lýðheilsueffandi athafnir, eins og útivera og hreyfing og félagslegt samneyti, ákvarðast af skipulagi og því er skipulagið stór breyta í velliðan núverandi íbúa og íbúa framtíðarinnar. Skipulag hverfis ákvarðar hvort umverfið kallar mann út eða ekki og það er lýðheilsuverkefni að gera hverfi þannig úr garði að þau bjóði upp á sameiginleg svæði.

Ég vil því gera athugasemd við núverandi deiliskipulag sem lagt hefur verið fram til kynningar á grundvelli eftirfarandi:

- Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að ljúka myndir af hverfinu.
- Hæð húsa í norðaenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut c.
- Byggðin eru of nálægt sjónum og þar með tapast fallegt og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbúa.

Auðvelt er að sjá fyrir sér iðandi mannlíf á bakkanum fyrir framan/ofan smábátabryggjuna, ef núverandi tillögu yrði breytt þannig að byggðin yrði lækkuð, færð ofar (fjar sjónum) og innar (sunnar) og gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á neðstu hæðunum húsanna sem þar rísa. Þar mætti t.d. sjá fyrir sér torg með gróðri, kaffihús og/eða ísbúð þar sem hægt væri að sitja úti í góðu veðri og njóta þess dýrðlega útsýnis sem svæðið hefur upp á að bjóða. Í dag er mikil umferð hjólandi og gangandi vegfarenda um Bakkabraut og mun sú umferð eflaust aukast með nýrri brú yfir í Nauthólsvík. Á Bakkabraut er nú starfrækt bakarí sem fólk stoppar í, þrátt fyrir að þar sé mjög takmarkað útsýni og engin aðstaða til að sitja úti og horfa á sjóinn, þörfin er því augljóslega til staðar. Sú atvinnustarfsemi sem þegar hefur hafist í húsunum sem búið er að byggja við Hafnarbraut (Brasserie, Brikk og snyrtistofan Skinn), virðist blómstra og má því sjá fyrir sér að enn betri aðstaða fyrir ofan smábátabryggjuna geti orðið grundvöllur af fallegu mannlífi og orðið samkomustaður hjólandi og gangandi umferðar.

Vissulega er ekki sjónarsviptir af þeim húsum sem nú eru á þessum reit og auðveldlega hægt að sjá fyrir sér að hægt væri að hanna þetta svæði þannig að núverandi íbúar verði sáttir með svæði sem hlúir að velferð þeirra. Aldrei verður sátt um núverandi tillögu og ef hún nær fram að ganga fer stórkostlegt tækifæri forgörðum fyrir betra mannlífi. Ég skora því að bæjaryfirvöld að efna loforð sín um samráð við íbúa og vinna þetta mál betur, í samráði við íbúa.

Kveðja
Brynhildur Jónsdóttir
kt. 200565-3209



Fylgiskjal 15

- Athugasemd – Erna Ósk

Góðan daginn,

Erna Ósk heiti ég og bý á Hafnabraut 13a. Ég sé mikla galla við uppbyggingu hafnarsvæðisins. Ég er algjörlega á móti deiluskipulagi á reiti 13. Það er ekki boðlegt fyrir alla íbúana sem eru nú þegar hérna að ekki sé komin plön fyrir betri þjónustu í hverfinu.

Það vantar, leiksskóla, íþróttavelli, grænsvæði, leikvelli, verslanir og alla þjónustu yfir höfuð.

Myndast nú þegar mikil umferð út frá allari uppbyggingunni og þurfum við að sækja allþjónustu fyrir utan Kársnesið. Hverfið er selt útá að hafa allt til alls og hægt sé að fara fótgangandi í flesta þjónustu. Þetta eru mál sem ættu að vera í forgangi hjá ykkur.

Ég hef fulla trú á að þetta verði frábær uppbygging, svo lengi sem þetta er gert almenninlega. Hlakka til að sjá hvernig framtíðin verður hérna og vonast eindregið eftir að þið hugsið til okkar sem eru nú þegar búsett hérna.

Bestu kveðjur

Erna Ósk

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Kópavogi 18. ágúst 2022

Skipulagsdeild Kópavogsbæjar
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu að breyttu deiliskipulagi á reit 13 á Kársnesi

Ég vísa í gögn sem bæjaryfirvöld hafa lagt fram til kynningar á breyttu deiliskipulagi á reit 13 (Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólfbraut 77 og 79). Sem íbúi á Hafnarbraut 9 hef ég hagsmuni að gæta og sendi inn eftirfarandi athugasemdir við þá deiliskipulagstillögu sem bæjaryfirvöld hafa lagt fram til umsagnar.

Það er ánægjulegt að verið sé að ráðast í uppbyggingu í nærumhverfi okkar á Kársnesinu. Reitur 13 liggur nánast alveg að okkar lóð, einungis gatan/Bryggjuvör skilur á milli. Uppbygging á þessum reit hefur því ótrúlegt mikil áhrif á lífsgæði okkar á Hafnarbraut 9 og því eðlilegt að íbúar vilji áhrif á þá uppbyggingu sem fyrirhuguð. Uppbygginguna ætti að vinna í samræði við íbúa eins og lög gera ráð fyrir. Taka þarf mið af þörfum og óskum íbúanna og þeirrar starfsemi sem fyrir er.

Heildstæða sýn og stefnu vantar að móta fyrir Kársnesið og því er varhugavert að afgreiða deiliskipulag fyrir þetta svæði einangrað frá heildarskipulagi.

Lífsgæði, sjálfbært og mannvænlegt samfélag

Fyrirliggjandi tillaga mætir ekki mínum væntingum og er hvorki tillagan né ferlið í samræmi við stefnu bæjarins en þar segir: „*Hlutverk Kópavogsbæjar er að tryggja lífsgæði íbúanna með góðri og fjölbreyttri þjónustu. Grunnreglur bæjarfélagsins eru skýrar og miða að því að allir hafi tækifæri til áhrifa. Kópavogsbær leggur áherslu á gott mannlíf, skilvirkan og ábyrgan rekstur ásamt öflugum atvinnulífi.*“

Lífsgæði felast m.a. í því að geta notið náttúrunnar og að nýta staðhætti sem best til þess. Svæðið til suðurs hefur mikla kosti til útivistar og þar væri hægt að bjóða upp á þjónustu sem auðgar mannlíf. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarnar nái nánast alveg út að sjónum sem takmarkar möguleikann á útivist o.þ.h.

Mikilvægt er að Kópavogsbær taki mið af leiðbeiningum sem koma fram í [Vegvísí að vistvænni mannvirkjagerð](#) sem HMS (Byggjum grænni framtíð) hefur gefið út. Þar segir m.a.:

Við framtíðaruppbyggingu er mikilvægt að ríki og sveitarfélög hafi það að leiðarljósi að stutt verði við loftslagsvána byggð þar sem kolefnisríkum jarðvegi er ekki raskað að óþörfu og fyrirkomulag landnotkunar sporni við óþarfa sóun með betri nýtingu innviða.

Einnig er mikilvægt að útfærsla uppbyggingar bæti lífsgæði og styðji við grænan lífsstíl íbúa, þar með talið möguleika á fjölbreyttri nærþjónustu, vistvænum samgöngumátum, orkusparnaði, endurvinnslu og ábyrgri notkun auðlinda.

Fyrirhugað er að gefa út leiðbeiningar um sjálfbært skipulag þéttbýlis og útfærslu 20 mínútna bæja og hverfa og kynnta fyrir sveitarfélögum og hönnuðum. Þar verði sjónum meðal annars beint að sterkari nærþjónustu, eflingu vistvænna samgöngumáta, bættri aðstöðu til útivistar og móttöku úrgangs ásamt því að atvinna sé staðsett þannig að dregið sé úr ferðaþörf. Markmið: Að bæta þekkingu á loftslagsmiðuðu skipulagi sem styður við vistvænan lífsstíl íbúa.

Mínar væntingar eru að búa í samfélagi þar sem lífsgæði íbúanna eru höfð að leiðarljósi í sjálfbærnu samfélagi. Ég vil sjá staðarkosti nýttu betur hér í nálægð við náttúruna. Vænlegt er að hafa í huga



hugmyndafræði 15-20 mínútna byggðar varðandi þjónustu og samgöngur svo svæðið verði sjálfbært. Forsenda bíllaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Það vantar að kynna betur hvernig þjónustu við okkur á Kársnesinu verði háttað, leikskólar, græn afþreyingarsvæði og verslunar- og þjónusturými. Slíkt ætti að liggja fyrir áður en vinnslutillaga er kynnt.

Samgöngur og aðkoma að Hafnarbraut 9

Algjör óvissa ríkir um hvernig hönnun Borgarlinu verður. Mikilvægt er að gefa henni gott rými um Bryggjuvörina og upp á Borgarholtsbraut, sem og umferð gangandi og hjólandi. Byggðin á reitnum má því ekki liggja að ystu brún á lóðarmörkum. Einnig þarf að huga að göngu- og hjólaleiðum með ströndinni og útivistarsvæði.

Óljóst er með umferð og umferðarþunga; gera þarf viðtækari greiningu á umferðarflæði. Nærleggjandi götur geta ekki annað vaxandi bílaumferð. Mikilvægt er að uppbygging gerist heildstætt og að gengið verði sem fyrst frá tilhögun gatnagerðar á svæðinu. Þá er óljóst hvernig aðkoma verður að innkeyrslu í bilageymslu okkar að Hafnarbraut 9 og nr. 11.

Hæð bygginga og byggingarmagn

Hæð og byggingarmagn má ekki skerða hag íbúa í nágrenninu. Ef of miklu byggingarmagn er komið fyrir á þessum reit skapar það minni lífsgæði. Nýtingarhlutfall byggðarinnar er úr öllu samhengi við aðleggjandi íbúðabyggð.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingum næst okkur á norðurhluta reitsins. Séð frá Hafnarbraut 9 mun hár veggur rísa sem takmarkar útsýni og birtu svo um munar. Þá er ljóst að birta frá hausti til vors skerðist einnig töluvert. Birta og útsýni er eitt af veigamestu atriðum lífsgæða okkar íbúanna og er mikið verðmæti eigna bundið þessum atriðum órjúfanlegum böndum. Þá er mikilvægt að tryggja að byggingar nái ekki lengra til vesturs en þau hús sem standa á lóð Hjálparsveitar skáta í Kópavogi.

Stöndum vörð um náttúruna

Ég skora á Kópavogsbæ að fara ekki út í sjó með frekari landfyllingu sem spillir náttúru og hefur mögulega óafturkræf áhrif á búsvæði fugla og gróðurs. Fjaran er full af lífi sem gefur útivistarsvæðinu við sjóinn mikið gildi. Eitt af því sem hefur gert Kársnesið að aðlaðandi svæði til að búa á er aðgengi að fjöru og náttúru með tilheyrandi fjölbreyttu dýralífi.

Það ætti að aðlaga byggð að núverandi landi í stað þess að eyðileggja fjöru sem hefur áhrif á möguleika komandi kynslóða til að njóta ríkis móður náttúru. Á reitnum er tilvalið að nýta náttúrulega kosti til útiveru fyrir almenning, græn svæði og jafnvel baðaðstöðu.

Betur hefði mátt standa að samráðsferli við íbúa. Enn er hægt að snúa til betri vega í þeim efnum. Besti kosturinn er að afturkalla núverandi deiliskipulag og allt sem óbyggt er á Kársnesinu verði gert í samráði við íbúa og tekið tillit til náttúru, útivistarsvæða og hafnarinnar sem er aðdráttarafl. Þar eru kjörin tækifæri fyrir kaffi og veitingahús. Flóttari staðsetning á höfuðborgarsvæðinu er erfitt að finna; glæsilegt útsýni til jökuls o.fl. Varast ber að þjóna eingöngu þröngum hagsmunum fjárfesta.

Virðingarfyllst,

Guðný Káradóttir
Hafnarbraut 9b



Kópavogur, 18. ágúst 2022.

**Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13,
Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.**

Verulega hefur verið þrengt að okkur íbúum Kárnsnes, ég finn það verulega, enda hef ég gengið um Kárnsesið í rúm 30 ár og hin síðari ár horft á opnu svæðin hverfa undir steinsteypu, einsleitar blokkir, gríðarlega þéttingu, grænu svæðin hverfa eitt af öðru og fegurð umhverfisins fölnar.

Auðvitað þurfti að skipuleggja þetta iðnaðarsvæði uppá nýtt, það er eðli tímans að breyta. Ég var mjög ánægð með hverfisáætlunina sem kynnt var fyrir okkur íbúunum árið 2015, sem vann norræna samkeppni um þróun vistvænna, snjallra og lífvænlegra bæja og borga og kallast **Spot on Kárnsnes**. Þar var virðing borin fyrir þeirri náttúruperlu sem Kárnsesið er (var). Á þessum fundi kom sterkur vilji íbúanna frma, við viljum vernda strandlengjuna, aðskilja göngu- og hjólastíga, fegra hafnarsvæðið og vildum að þar væru fjölbreytt afþreyingr- og útivistarsvæði okkur íbúunum til aukinna lífsgæða.

Nú virðist horfa til verri vegar og vilji íbúanna hundsáður. Sú vinnslutillaga sem kynnt hefur verið undanfarið sker í hjarta og sárara en tárur taki að horf uppá að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að meginmarkmið skipulaga um efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir okkar Kárnsnesbúa sé leiðarljós við skipulag á Kárnsnesinu.

Valdið er gefið fjárfestum sem "eðlilega" eru drifnir af eiginhagsmunum, byggja sem þéttast án þess að horfa til þjónustu í nærumhverfi, s.s. verslanir o.þ.h. en líta ekki til þarfa og óska okkar íbúanna.

Í Aðalskipulagi er gert ráð fyrir að gerðar verði hverfisáætlanir. Tilgangurinn með hverfisáætlunum er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðarinnar og skapa lýðheilsuvæn hverfi í góðu samráði við íbúa. Ekki bólar á hverfisáætlun Kárnsnessins þrátt fyrir að hún hafi verið í vinnslu í mörg ár.

Hvers vegna ?

**Með kveðju og von í hjarta,
Helga Guðrún Gunnarsdóttir, kt. 1703552299**



skipulag@kopavogur.is

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Á forkynningarstigi kom undirrituð ásamt nágrönnum á framfæri fjölda athugasemda við vinnslutillögu Vinabyggðar, fyrrum eiganda hluta mannvirkja á reit 13. Inntak flestra þeirra athugasemda stendur óhaggað, því að hvorki hefur þeim verið svarað né komið til móts við þær. Krafan um að áformuð landnotkun og skipulag innviða og þjónustu, verði kynnt áður en lengra er haldið í deiliskipulagi einstakra reita er óbreytt. Hún verður raunar því brýnni sem einstakir byggingarreitir byggjast upp á þróunarsvæðinu. Erfitt er að horfa upp á að stjórnvöld sem fara með skipulagsvaldið og skipulagsábyrgðina sýni íbúum ekki fram á að meginmarkmið skipulagslaga um efnahaglegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi verði að leiðarljósi á Kársnesi.

Einstakar athugasemdir til áréttingar

- **Vinnslutillagan felur í sér alltof þetta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.**
Í umsögn bæjarins um úrvinnslu athugasemda segir að dregið sé úr byggingarmagni og heildarbyggingarmagn fari úr **26.675 m² í 24.995 m²** og íbúðafjöldi úr **160 í 150**. Óhjákvæmilegt er að benda á að samkvæmt deiliskipulagslýsingu Kópavogsbæjar frá 14. október 2016, sem oft er vitnað til, áttu fermetrar samtals að vera **18.700** og íbúðirnar **160**. Í umhverfisskýrslu frá 12. maí 2017, sem Mannvit vann fyrir Kópavogsbæ voru fermetrarnir **18.200** og íbúðirnar **120**. Þá fyrst þegar tekið var við „vinnslutillögu“ frá fjárfestum var byggingarmagnið spennt upp. Svo eiga íbúar að vera sáttir við að „dregið sé úr áætluðu byggingarmagni“ eftir samráð um tillögur frá fjárfestum. Skipulagsábyrgðin er hjá stjórnvaldinu Kópavogsbæ og skylt er að axla hana í samráði við og í þágu íbúa.
- **Landnýting og landfyllingar**
Í umsögn bæjarins segir að dregið verði úr umfangi landfyllingar úr 1.700 fm í 730 fm. Sjónarmið um að forðast beri frekari landfyllingar virðist því fá hljómgrunn. Eftir sem áður er áformuð íbúðabyggð alveg út að göngustíg og þau auðu svæði sem nú gefa möguleika til uppbyggingar fyrir mannlíf niðri við höfn eru tekin undir íbúðabyggð. Umferð bíla er bara ætluð fyrir bílakjallara nýrra íbúa. Væri metnaður til að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, eins og skipulagslögin kveða á um, lægi beint við að leggja mat á hvort einhver mannvirki á reitnum gætu nýst og gegnt hlutverki í að bjóða upp á „geðprýðihöfn“. Verði t.d. torg og leiksvæði, veitinga- og kaffihús, sjósund, kajakar og siglingar á reitnum þarf að huga að aðkomu, ekki bara fólks heldur líka tækja og tóla. Það er ekki í anda sjálfbærni að rífa niður meira en nauðsynlegt er og heldur ekki að hugsa sér nýja starfsemi á nýjum landfyllingum, meðan enn er ókannað hvernig nýta megi það sem tiltækt er.
- **Fyrir hverja er byggt**
Gert er ráð fyrir því í málefnasáttmála Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks, Áttaviti til árangurs, að endurskoða þurfi húsnæðisstefnu Kópavogs og skapa svigrúm fyrir



óhagnaðardrífín byggingarfélag, hlutdeildarlánshæfar íbúðir og byggingu námsmannaíbúða, þ.e. húsnæði sem býðst á góðu verði og hagkvæmum kjörum. Uppbyggingin á Kársnesinu hefur undanfarin ár gengið þvert á þessi áform, byggð á tillögum frá fjárfestum, sem eðlilega ætla sér hagnað af starfsemi sinni. Til staðfestingar má nefna að samkvæmt fréttum Viðskiptablaðsins 28. júlí sl. um milljarða lóðaviskipti á höfuðborgarsvæðinu hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi mannvirki sín á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Fasteignirnar eru á hafnarsvæði og bundnar við tvær hæðir og sjávarútvegsstarfsemi í gildandi deiliskipulagi. Þær eru ekki metnar til verðs enda á að rífa þær samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Þannig bætist kostnaður við niðurrif og förgun við áður en nokkur uppbygging hefst. Það eru því ófáar milljónir, sem eiga eftir að bætast í byggingarkostnað sérhverrar íbúðar áður en fjölbýlishúsin fara í byggingu. Dettur nokkrum í hug að þessar íbúðir leysi þarfir óhagnaðardrífínna félaga eða þeirra sem kaupa íbúð fyrsta sinni? Hvar á að leysa þær þarfir? Það fylgir í fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir og fyrir þann byggingarrétt er greiðslan. Samt er engum byggingarrétti til að dreifa og hann verður ekkid til fyrr en með samþykkt bæjarstjórnar á deiliskipulagi. Bæjarstjórn ber að hlusta á raddir íbúa, kynna sér sjónarmið þeirra og eiga við þá samráð áður en slík ákvörðun er tekin. Hið formlega samráð af hálfu skipulagsyfirvalda er rétt að hefjast með auglýsingu þessarar deiliskipulagstillögu. Því er umhugsunarefni að markaðsviðskipti hafi þegar átt sér stað milli fjárfesta í vissu um hver niðurstaðan verði.

- **Hvað gengur kaupum og sölum?**

Ákvörðun um landnotkun, sem birtist í deiliskipulagi, myndar byggingarrétt og verður aðeins tekin af skipulagsyfirvöldum. Sem stjórnvöld eiga þau að gæta þess að allt ferlið sé í samræmi við skipulagslög og unnið sé í þágu íbúa sem þeir þiggja umboð sitt frá. Svára verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag. Hún er í kynningu og íbúum er gefinn kostur á að hafa áhrif með athugasemdum sínum. Það má ekki vera til málamynda. Verðmæti byggingarréttar eiga auðvitað að falla bæjarfélaginu og íbúum þess í skaut en ekki verða söluvara í viðskiptum fjárfesta í milli. Þess vegna er það sem reglur bæjarins gera ráð fyrir að í tilvikum sem þessu sé hægt að bjóða út lóðarréttindi. Aðeins þannig kemur í ljós hversu mikið einstakir verktakar og framkvæmdaraðilar vilja greiða bænum fyrir byggingarréttinn og hægt er að nýta andvirðið í þágu bæjarbúa. M.a.s. má hugsa sér að nýta það til stofnstyrkja til að takast á við hinn raunverulega vanda á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu.

- **Dæmalaus fjölgun íbúða á Kársnesi. Upplýsingar um innviði og þjónustu skortir**
Samkvæmt aðalskipulagi 2019-2040 er stærð Kársness 194 ha. Árið 2012 voru þar **1.611** íbúðir og þéttleiki **8,3**, árið 2019 voru íbúðirnar orðnar **2.190** og þéttleiki **11,3**. Áætlun til 2040 gerir ráð fyrir **3.580 íbúðum** og þéttleikanum **18,5**. Frá 2012 hefur verulega gengið á opin svæði til almannanota, m.a. er Vallargerðisvöllur undir skólabyggingum, Rútstúnið að verulegu leyti lagt undir leikvöll og svæðið kringum Kópavogstún hefur byggst upp. Ekkert hefur komið í staðinn. Þrátt fyrir mikla fjölgun íbúða liggur ekki fyrir nein áætlun um hvernig huga eigi að eflingu mannlífs og



vart er nokkra þjónustu eða verslun að finna á þéttingarreitunum á landfyllingunni. Óljósar hugmyndir um hjólreiðar sem samgöngumáta, legu Borgarlínu og breytta samgönguhegðun almennt þarf að skýra, sem og hvert íbúar eiga að sækja nauðsynlegustu þjónustu sem þeir eiga rétt á. Áður en lengra er haldið í deiliskipulagsgerð einstakra reita er nauðsynlegt að íbúar skilji, hvar og hvernig mannlíf og þjónusta fyrir íbúana eigi að vera.

Ástæða er til að halda til haga og árétta allar þær athugasemdir sem gerðar hafa verið á fyrri stigum. Ekki er gert lítið úr þeim breytingum arkitektsins á vinnslutillögunni, sem gerð er grein fyrir í minnisblaði skipulagsdeildar frá 3. júní sl. Það skiptir máli að tekið er mið af byggingarlínu núverandi húsa við Þinghólsbraut. Þótt heildarbyggingarmagn minnki lítið er dregið aðeins úr hæð bygginga og göngutengingar bættar. Vandinn er sá að þessi tillaga er ekki um skipulag og fellur ekki inn í neitt heildarskipulag, sem íbúum hefur verið kynnt. Tillagan er útfærsla arkitekts á íbúðarhúsnæði sem á að selja. Það sem máli skiptir – hvernig nýta á landkosti við ströndina í þágu núverandi og nýrra íbúa og gesta – er skilið eftir og verður samkvæmt tillögunni óframkvæmanlegt.

Með kveðju,

Helga Jónsdóttir Þinghólsbraut 75



Kópavogi 18. Ágúst 2022

Kópavogsbær

b.t. Skipulagsdeildar

Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Við viljum byrja á því að nefna að ytri hönnun bygginga á reit 13 þykir okkur vera metnaðarfull og fagleg. Mikil bragabót fyrir bæinn að lagður skuli slíkur metnaður í hönnun blokkanna. Hins vegar eru nokkur atriði sem samt þarf að skoða.

Það veldur vonbrigðum að Kópavogsbær skuli ekki hafa tekið tillit til ákalls sem fram kom þegar vinnslutillagan var sett fram þess efnis að skipuleggja þerri Kársnes sem eina heild þar sem allir þættir eru skoðaðir saman og að heildarbyggingarmagn liggi fyrir. Án þess er ekki hægt að taka upplýsta afstöðu til byggingarmagns og annarra þátta. Kópavogsbær hefur skipulagsvaldið í bænum og sem slíkt ber bænum að hafa hagsmuni Kópavogsbæjar að leiðarljósi og að svæðið þjóni íbúum þess fyrst og fremst.

Jafnframt var bent á það þegar fjallað var um vinnslutillögu svæðisins að reiturinn færi ekki inn á bæjarland. En í þess tilfelli er um að ræða þerlu bæjarins. Í þessu skipulagi er gengið mjög nærri Kópavogshöfn án þess að hönnun þess svæðis sé fullmótuð.

Ákall hefur komið fram um að bærin reikni með grænum svæðum. Hafnarsvæðið er og getur verið enn þerri útivistarsvæði bæjarbúa. Núverandi áætluð byggð fer of nærri hafnarsvæðinu og of mikið inn á bæjarlandið. Lausnin er ekki landfyllingar og hefur það þegar komið fram hjá bæjarbúum að ekki er áhugi fyrir frekari landfyllingum á Kársnesi auk þess sem magn landfyllinga er komið út fyrir öll lagaleg mörk.

Kópavogsbær hefur þegar úthlutað part af strandlengju bæjarins til einkanota þar sem almenningur hefur ekki aðgang. Við skorum því á bæinn að gæta hagsmuna bæjarbúa varðandi hafnarsvæðið og verndi aðgengi að ströndinni. Frábært tækifæri sem nú er til staðar til að skipuleggja svæði neðan reits 13 sem grænt svæði. Slíkt svæði yrði öllum íbúum svæðisins til yndis þ.m.t. íbúum á reit 13. Það væri mikil soun á þessu dýrmæta svæði að nýta það sem sem akstursbraut sorphirðubíla eða samgöngubraut fyrir gegnum streymisumferð nágranna sveitarfélaga. Við viljum sjá skipulag með göðu aðgengi til sjávar. Horfið verði frá bröttum steinahleðslum sem nú þegar eru víða í bænum. Rannsóknir sýna og dæmin sanna að brattar steinahleðslur drepa lífríki við ströndina og við fáum varg, mink og máv á kostnað annars lífríkis. Brattar steinahleðslur hefta aðgengi að strönd. Afliðandi strendur og sem náttúrulegastar auka aðgengi bæði barna og fullorðinna að náttúrunni. Það er lag fyrir bæinn að leiðrétta þau slæmu áhrif sem brattar steinahleðslur valda.

Við kynningu á þessu skipulagi komu fram sjónarmið sem stangast á. Standlengjan var skilgreind annars vegar sem kyrrlát útivistarsvæði, en hins vegar sem stofnbraut fyrir umferð. Kópavogsbær er aðili að alþjóðlegum skuldbindingum, ekki aðeins hvað varðar losun, heldur líka varðandi verndun á vistkerfi sjávar og stranda og endurheimt vistkerfa. Það er mjög skakkt að ætla að skaða lífríki annars vegar til að vera vistvænn hins vegar.

Kópavogsbær hefur hér frábært tækifæri til að skapa svæði við höfnina þar sem bæjarbuar geta notið kyrrláts útivistarsvæðis og nálægðar við náttúrna. Tökum ígrundaðar ákvarðanir með framtíðina í huga.

Með kveðju

Hulda Jónasdóttir og Guðjón Ingólfsson, Sunnubraut 31

**Athugasemd vegna reits 13**

Til : Skipulag
Frá : Ingibjörg Guðmundsdóttir <ingibjorg.gudmunds@gmail.com>
Heiti : Athugasemd vegna reits 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 20:52:29
Höfundur : Ingibjörg Guðmundsdóttir <ingibjorg.gudmunds@gmail.com>

Kæri Kópavogsbær

Ég vil gera athugasemd við þá miklu þéttingu sem fyrirhuguð er á Reit 13 og sérstaklega við að byggt verði alveg að lóðarmörkum og áformum um landfyllingu fyrir breikkun göngustígs.

Ég er ekki mótfallin nýrri íbúðarbyggð en vona að hugað verði að velferð allra og náttúrunni.

Ingibjörg Guðmundsdóttir
041073-4979



Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13

Til : Skipulag
Frá : Matthías Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>
Heiti : Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 21:56:11
Höfundur : Matthías Kjartansson <matti.kjartansson@gmail.com>

Góðan daginn,

Sem íbúar í vesturbæ Kópavogs í áratugi og núverandi og íbúar að Hafnarbraut 9 þá höfum við umtalsverðar áhyggjur af tillögu að breyttu deiliskipulagi að Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reit 13.

Þegar við keyptum íbúð okkar að Hafnarbraut 9 þá lá ekki fyrir þetta mikla byggingamagn og þær háreistu byggingar sem nú er verið að skipuleggja, enda hefur aldrei neitt heildar skipulag fyrir allt vestanvert Kársnesið verið gert heldur einungis deiliskipulagi í litlum bútum. Þar af leiðandi hefur okkur íbúum aldrei verið gefin upp heildar mynd af svæðinu.

Við gerum því eftirfarandi athugasemdir við ofangreint breytt deiliskipulag.

- Í deiliskipulaginu er ávallt talað um íbúðahæðir en við getum hvergi séð að getið sé um hver lofthæð íbúða sé. Þar getur munað umtalsvert sé miðað við lofthæð 2,45m vs 2,90m.
- Sem íbúðareigendur að Hafnarbraut óar okkur við að fá þetta háan múr rétt handan götunnar, múr sem kemur til með að skerða útsýni okkar til suðurs umtalsvert og skerða þ.a.l. verulega okkar lífsgæði og skyggja verulega á sólina allt árið meira og minna.
- Í minnisblaði frá Rúnari Bjarnasyni hjá Mannviti til Auðar Kristinsdóttur hjá Kópavogsbæ er tekið skýrt fram að ekkert atvinnuhúsnæði sé fyrirhugað á reitnum og talað er um 152 íbúðir. *"Svæði 13 er eitt aflykilsvæðum innan þróunarsvæðis á Kársnesi hvað uppbyggingu íbúðabyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 152 íbúðir. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 13 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis. Aukið aðdráttarafl eykur eftirspurn eftir íbúðum á svæðunum sem með tímanum mun auka verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru."*
- Feitletraði textinn hér að ofan er ekki í samræmi við það sem talað er um annarsstaðar í minnisblaðinu, né heldur í samræmi við það sem kom fram á íbúafundinum 22. júní sl. Þar var sérstaklega tekið fram að ekkert atvinnuhúsnæði né önnur þjónusta væri fyrirhuguð á svæðinu. Samt er hugmyndin að íbúar á svæðinu getið stundað vinnu og sótt þjónustu innan svæðis. Þarna fer ekki saman hljóð og mynd að okkar mati. Engin matvöruverslun er í göngufjarlægð, og að okkur skilst ekki á teikniborðinu, og í rauninni engin þjónusta utan eins bakarís og eins veitingastaðar, sem hvort um sig verður seint talið fullnægjandi þjónusta fyrir íbúa svæðisins. Íbúðir og sjoppur á hafnarsvæðinu í færanlegum húsum heldur ekki.



- Sem íbúar að Hafnarbraut 9 þá skiljum við ekki hvernig innakstur í bilageymslu okkar kemur til með að vera sem og aðkoma sorpbíla að sorpgeymslum að Hafnarbraut 9 og förum fram á að fá skýr svör við því hvernig Kópavogsbær hefur hugsað það dæmi. Einnig, þá verður Hafnarbrautin greinilega gerð að botnlanga og er þá eftir að leysa dæmið með aðkomu sjúkra- og slökkviliðs að Hafnarbrautinni. Deiliskipulagið að Reit 13 hugar ekki að lausnum á þessum málum, en í þessu deiliskipulagi þarf að huga að lausnum á þessum mikilvægu atriðum.
- Ef taka á mið af því að nánast engin þjónusta né nokkurt aukið atvinnuhúsnæði verði á svæðinu, þá má reikna með því að tölur um umferð og samgöngur sem getið er um í minnisblaði frá VSÓ 26. apríl sl. séu verulega fjarri lagi og byggðar á óraunsærri bjartsýni eða draumörum. Óraunhæft er að ímynda sér að íbúar gangi eða hjóli í næstu matvöruverslun, eða hvaða verslun sem er, burðist með fjölda matarpoka eða noti Borgarlínuna, hvenær svo sem hún kemur til með að verða að raunveruleika.

Af ofangreindu þá má etv. halda að við séum alfarið á móti því að farið sé í uppbyggingu á svæðinu. Það er alls ekki rétt, en við erum fyrst og fremst gera athugasemdir við framkvæmdina, sem hefur nánast ekkert verið rædd við íbúa bæjarins, ekki síst þá sem næst reitnum búa, heldur er deiliskipulaginu nánast alfarið afhent verktökum og/eða fjárfestum. Þeirra hagsmunir fara ekki alltaf saman við hagsmuni nágrannanna.

Með kveðjum,
Matthías Kjartansson
Anna Guðrún Tómasdóttir
Hafnarbraut 9, 200 Kópavogur



Fylgiskjal 22

- Athugasemd – Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz

Kópavogi 18. ágúst 2022

Efni: Deiliskipulagstillaga "Reitur 13" – umsógn

Það þarf vart að taka það fram hve mikilvægt er að móttun byggðar og breytingar á henni séu vel fgrundaðar og hafi hag fólksins að leiðarljósi, að byggðin verði örugg, vistvæn, stuðli að velliðan og góðu samfélagi.

Þegar deiliskipulagstillaga fyrir reit 13 er skoðuð sækja að efasemdir um að nægjanlega vel sé hugað að framangreindum þáttum. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir mikilli fjölgun íbúða til viðbótar við þá miklu fjölgun sem þegar hefur átt sér stað og á sér stað vestast á Kársnesinu. Fjölguninni fylgir að sjálfsgöðu enn meiri umferð sem hefur áhrif á öryggi vegfarenda, lífsgæði, hljóðvist og mengun. Þá er lögð til mikil landfylling á svæðinu og mun hún valda eyðileggingu á náttúrunni, fjörunni og lífríki hennar. Það er heilandi að ganga meðfram ósnortinni fjörunni á sunnanverðu Kársnesi og brýnt að hún sé vernduð sem og söguleg menningarverðmæti á svæðinu.

Við viljum hvetja bæjaryfirvöld til að endurskoða deiliskipulagstillöguna og huga að þeim reitum sem eru í skipulagsferli eða óskipulagðir með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem hér eru reifuð.

Með vinsemi og virðingu,

Sigrún Árnadóttir og Michael Schulz,

Sunnubraut 39 - Kópavogi

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Til : Skipulag
Frá : Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>
Helti : Athugasemdir vegna skipulagstillögu v. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79, Reitur 13.
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 11:45:28
Höfundur : Sigurður Ingi Hauksson <siggi.haukss@gmail.com>

Mína athugasemdir eru litið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst litið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég geri eftirfarandi athugasemdir við framlagða tillögu að breyttu skipulagi Kópavogsbæjar að Reit 13 við utanvert Kársnes.

Fyrst vil ég almennt mótmæla þeirri þróun sem Kópavogsbær hefur fylgt eftir á Kársnesinu þar sem strandlengjunni er raskað verulega fyrir mjög þétta og kalda byggð. Kársnes hefur verið byggt upp með einbýli, parhúsum og smærri fjölbýlishúsum en nú hafa verið gerðar verulegar breytingar þar á sem rýrir ásýnd og gæði okkar sem þegar búum Kársnesið. Ég bendi í þessu á landfyllinguna í Fossvogi og hvernig afar skemmtilegum stíg og umhverfi þar var förnað fyrir háhýsi í anda allt of þröngra stórborga. Nú er gengið allveg ofan í íbúðum sem þarna eru. Þarna fer áfram græðgissjónarmið á kostnað þeirrar gæða sem íbúar á Kársnesinu hafa notið og jafnvel valið að flytja til. Jafnvel þó fyrri tillögu hafi verið breytt lítillega þá er þessi framlagða tillaga með sömu hugmyndafræði þéttleika og rasks.

Einnig óska ég skýringa á því hver munurinn er á framlögðum "Vinnslutillögum" og síðan þessari framlögðu tillögu að breyttu deiliskipulagi - er þarna verið að fara í annað lögformlegt ferli?

1. Framlögð tillaga að breyttu skipulagi gefur til kynna mjög þétta byggð sem reist verður við þunga umferðargötu (hluta Borgarlínu). Ég geri áfram athugasemdir við nýtingarhlutfall sem ég tel allt of hátt á reitnum mtt umferðar til/frá. - sér í lagi þar sem langt er í alla grunnþjónustu ss. skóla, leiksskóla, heilsugæslu osfrv.

2. í framlögðum teikningum er gert ráð fyrir að raska mjög landi við strandlengjuna, strandlengju sem nú er mikið nýtt til útivista almennings á Kársnesi. Nú þegar er lítil smábátahöfn og stígar að og frá en sunnan við hana hefur verið rætt um sjó-baðs aðstöðu. Undirrituðum sýnist augljóst að raska þurfi mjög strandlínu til að koma fyrir stígum og sjóbaðsaðstöðu og/eda Ylströnd sem ma. Skipulagsstofnun hefur gert athugasemdir við. Vernda ber ströndina en ekki raska til að koma þéttri byggð fyrir eða öðru á þessum fallega reit.

Úr fundargerð á veg Kópavogsbæjar :

" Það að útbúa ylströnd eru mikil inngrip í strandlengju á Kársnesi sem er að mestu friðlýst. Ylströnd sem yrði útbúin með landmótun og upphituðu löni við strandlengju Kársnes getur haft mikil umhverfisleg áhrif á botnalíf og líffræðilegan fjölbreytileika við strandlengju. "

3. í mótmæli alfarið áformum um nýjan fyrirhugaðan hafnarkant til vesturs og suðurs.



4. Gerð er athugasemd við fyrirhugaða hæð húsanna allt að 4 hæðum. Svo háar bygginga munu skerða mjög útsýni, birtu og hita að nærliggjandi húsum bæði á Þingholtsbraut og í fjölbýli við Hafnarbraut. Einnig er augljóst að fyrirhugað miðsvæði fyrir íbúa þessa complex verður í skugga siðdegis og því líklegt að verði ekki vinsælt til nota íbúa. Við höfum haft í Hamraborg svona svæði sem nýtist ekkert vegna kulda og vind-trekks sem myndast. Nú þegar eru gerð sömu mistök í fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut, þar eru svæði sem lítið sem ekkert nýtist.

5. Gerð er athugasemd við fyrirhugað byggingar fyrirkomulag húsanna þar sem hæstu húsin innan reitsins eru yst og nyrst. Þar með eru skugga áhrif frá sólarljósi hámarksuð í átt að Hafnarbraut en í dag njóta íbúðir þar sólargangs. Fólki nýtur sólar mest miðdegis og siðdegis og ber því að haga uppstillingu þannig að þegar miðdegissól og siðdegissól fái að njóta sín niður að íbúðum og að opnum svæðum. Þess vegna ættu hæstu íbúðir að vera sem mest í austri. Og alls ekki að hafa hæstu húsin í ystu línu. Hönnuðir virðast hafa gleymt þeirri staðreynd hve norðarlega á jarðkringlunni Kársnesið í við Kópavog er með lágum sólargang.

6. Gerð er athugasemd við umfang húsa á reitnum og þéttleikann. Í stað þess að svæðið verði nýtt sem grænt svæði fyrir alla íbúa Kársnes eru þröngt skugga svæði sett inn í miðju bygginga og ekkert pláss til útvista ss. græn svæði eða slíkt. Ég mótmæli þessari græðgisvæðingu sem felur í sér allt of þetta byggð innan svæðisins.

7. Enn erum við að sjá þessa útópisku hugmyndafræði að allur almenningur leggi einkabílum og verði hjólandi. Langt er í alla þjónustu frá þessu svæði hvort sem um ræði leikskóla, grunnskóla, menntaskóla, verslun, íþróttir, sund og hvað annað slíkt. Fólki á þessu svæði ásamt annari byggð úti á Kársnesinu sem þegar er orðin mjög þétt mun nýta sér einkabíl til að ferðast um. Auðvelt er að benda á það í dag að mjög illfært er með kerrur og/eða hjól um Kársnesið og beinlínis hættulegt að senda börn gangangi eftir gangstöttum sem eru illa ruddar vegna snjóá.

8. Nú þegar eru talsverð vandræði að finna bílastæði fyrir gestkomandi að fjölbýlishúsum við Hafnarbraut og Bakkabraut. Ég geri því athugasemd að ekki skuli vera gert ráð fyrir nægum bílastæðum við þessar íbúði og að lítið sem ekkert sé hugsað til umferðar frá og til hvort sem um er að ræða hjólandi eða í einkabíl.

9. Í kynningu var sérstaklega bent á að ekki væri gert ráð fyrir neinni þjónustu á reit 13 en til athugunar væri að koma henni fyrir á frekari landfyllingu. Þessu er algerlega mótmælt, vel má koma fyrir þjónustu, kaffihúsum eða hverju sem er innan reitsins sem myndi einnig auka gæði svæðisins sem heildar og jafnvel draga okkur íbúa annarsstaðar af Kársnesi enn frekar að svæðinu.

Kv.
Sigurður Ingi Hauksson
300472-4519



Kópavogi, 18.8.2022

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Við undirrituð eigendur fasteignarinnar að Þinghólsbraut 73 viljum koma neðangreindum athugasemdum á framfæri við framangreinda deiliskipulagstillögu:

- Deiliskipulagstillaga að íbúabyggðinni er alltof þétt og háhýsi passa ekki við heildarmyndina.
- Við gerum skýran greinarmun annars vegar á norðurhluta Kársnes sem tengist Fossvoginum og er með fjölbýlishús og hins vegar sunnanvert Kársnes við Kópavog.
Við sunnanvert Kársnes eru á nýlegum reit sem markast af Kópavogsbarði og Kópavogsbakka hús, sem eru í meira samræmi við einbýlishúsabyggðina sem nú er til staðar vestast á Kársnesi, þ.m.l. Þinghólsbraut.
Húspök með grasþökum hugnast okkur ekki, lískubóla sem passar ekki núverandi byggð.
- Óhugsandi er, að okkar mati, með öllu að taka hluta lóðar við Þinghólsbraut 75 undir íbúðarhús. Árin líða og aðstæður breytast EN það breytir ekki því að lóðin, sjávarmegin, hefur verið hluti af heimili fólksins á Þinghólsbraut 75 og hafa þau sinnt henni af mikilli natni alla tíð, í tæp 40 ár. Fordæmi og hefðir eru í öndvegi þegar dómstólar dæma í hinum ýmsu málum.
Við teljum að þarna hafi myndast hefðarréttur til eiganda Þinghólsbrautar 75 og algerlega fráleitt ef bærinn áformar að taka lóðina eignarnámi og byggja þar hús.
- Framangreind deiliskipulagstillaga gerir umferð um Þinghólsbraut enn erfiðari en hún er í dag. Einnig þrengir hún að bílastæðamöguleikum vestast á Þinghólsbrautinni sem eru nú þegar til mikilla vandræða.
- Fjöruna fyrir framan Þinghólsbraut 73 og 75 má ekki eyðileggja undir húsnæði og bílakjallara. Hluti fjörunnar er á friðunarsvæði en þar sem því lýkur, viljum við að svæðið sé nýtt undir t.d. sjósund með tilheyrandi aðstöðu. Sjósundsaðstaðan í Fossvogi er löngu sprungin og æ fleiri nýta sér sjósund til að efla andlega og líkamlega heilsu sína. Góð sjósundsaðstaða héldist í hendur við hið glæsilega Sky Lagoon og Sundlaug Kópavogs sem er ein besta sundlaug landsins og vinsæl meðal fólks á Stór-Reykjavíkursvæðinu.
- Þarna má einnig sjá fyrir sér leigu á ýmsu tilheyrandi vatnasporti, kayjagleigu o.fl. Þetta svæði býður svo sannarlega upp á geislandi mannlíf, hægt væri að leigja út aðstöðu fyrir ísvagn og annars konar matarvagna.
- Ekki getum við séð hvernig borgarlínan eigi að rúmast á því svæði sem nær frá bensinstöðinni og niður á Hafnarbraut eða að viðunandi breidd sé á Borgarholtsbraut til að rúma Borgarlínuna með þessum fáránlega stóru vögnum.
- Við væntum þess að bæjarstjóri fari yfir og geri breytingar á fyrirhugaðri borgarlínu. Við ættum að geta notað strætisvagnana sem til eru og eru hálf tómir. Það tekur tíma að skapa nýja venju hjá fólki. Ekki hefur verið hugað að bílastæðum fyrir fólk sem ekur frá heimili sínu og myndi svo hugsanlega taka borgarlínuvagn til vinnu sinnar eða náms
- Við erum ekki löglærð en treystum Helgu Jónsdóttur, lögfræðingi og leiðtoga Vina Kópavogs til að benda á lagagreinar ef þörf er á.

Virðingarfyllt,

Sigrún Óskarsdóttir kt.300961-2159 og Valgarður Sverrisson kt. 010359-2289

Þinghólsbraut 73, vesturbæ Kópavogs



Athugasemd við reit 13

Til : Skipulag
Frá : Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>
Heiti : Athugasemd við reit 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 20:00:54
Höfundur : Þóra Marteinsdóttir <thora.marteinsdottir@gmail.com>

Góðan daginn

Ég sendi þessa athugasemd hér fyrir neðan til ykkar í febrúar síðastliðnum. Miðað við núverandi tillögu af svæðinu þá hefur litið sem ekkert af því sem ég gerði athugasemd við breyst og því ákvað ég bara að endursenda hana núna frekar en að skrifa nýja. Upplifi þetta sem stórslys í uppsiglingu.

Tölvupósturinn frá því í febrúar

Ég geri hér athugasemd við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79 - einnig kallað svæði 13.

Ég er hlynnt að það sé byggt á þessu svæði en mér finnst núverandi byggingarmagn allt of mikið með tilheyrandi útsýnissmissi fyrir núverandi íbúaeigendur á svæðinu. Einnig sárvantar fleiri græn svæði sem og bílastæði fyrir komandi íbúðir. 0,75-1 bílastæði (hámark) á íbúð er of litið í svæði sem er með enga þjónustu í göngufæri.

Í nýafstöðnum kosningum á Okkar Kópavogur voru margir íbúðareigendur sem óskuðu eftir fleiri bílastæðum við Hafnarbraut. Þar hefur komið skýrt í ljós að svona litill bílastæðafjöldi virkar ekki enda langt í næstu matvöruverslun, leikskóla og grunnskóla.

Miðað við þessa tillögu er ekki gert ráð fyrir verslunar og þjónusturýmum sem þýðir að fólk mun þurfa að labba út í Bónus á Nýbýlavegi ef það vill komast í stóra matvöruverslun. Þ.a.l. verða allir þessir eigendur á bil enda virkar bíllaus lífstíll bara ef hlutir eru í göngufæri og á verstu vetrarmánuðunum þá virkar hann ekki alltaf þá heldur.

Ég óska því eftir að bærinn endurskoði þessa tillögu, hanni svæðið upp á nýtt með minna magni íbúða, mun fleiri grænum svæðum og fleiri bílastæðum. Einnig óska ég eftir því að bærinn framkvæmi nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnesið.

kkv

Þóra

—
Þóra Marteinsdóttir
Þorgarhólsbraut 20
200 Kópavogur
Ísland

Tel. +354-867-9193

**Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13**

Til : Skipulag
Frá : Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir vegan deiliskipulags REIT 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 11:38:20
Höfundur : Arnar Þór Emilsson <arnar.ate@gmail.com>

Góðan daginn,

Ég styð uppbyggingu og fegrun á Kársnesinu, það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt sem er smart. Hins vegar eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndi ég vilja sjá grænt útivistarsvæði en enga bílaumferð hvort sem er fyrir íbúa til og frá bílakjallara eða ruslabíllinn og heldur ekki hjóla hraðbraut. Ef það þarf nauðsynlega bíla aðgengi þarna fyrir neðan þarf að minnka umsvif byggingarmagns til þess að skilja nóg pláss eftir þar fyrir neðan fyrir almenning til að njóta. Myndi t.d vilja sjá torg þar sem ég get sleppt börnum mínum áhyggjulaus við hraða umferð rafknúinna hjóla og að börnin mín geti leikið sér í sandfjörrunni sem er svo frábær í vikinni rétt við þetta svæði og má alls ekki fôrna með landfyllingu. Ég hef jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut og Kópavör sem hafi einnig áhrif á Sunnubraut.

Með von um góðar undirtektir
Arnar Þór Emilsson
Sunnubraut 41

Sent from my iPad

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

**Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar**

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabygðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasamsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að draslið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabygð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabygð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

- Landfylling.

Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrulegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsíðkunar. Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga.

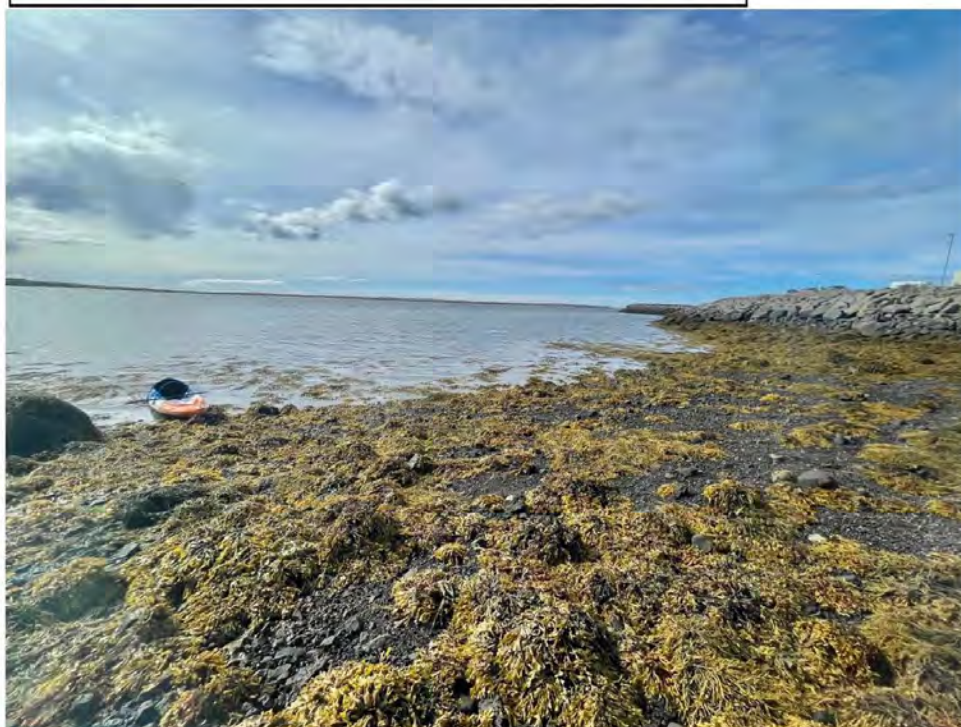
Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi.

Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrirhugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.



Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



- Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.
Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaaðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skönnar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundum hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyrna í hjólaskýli eða geymslu.
- Birtuskilyrði
Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsuálg.
- Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.
Ég skora á skipulagsyfirlögd í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggjur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þess reit 13 og hafnarsvæðið.



Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.

Berglind Aðalsteinsdóttir



Athugasemd frá íbúa

Til : Skipulag
Frá : Boas Hallgrímsson <boas@hjalli.is>
Heiti : Athugasemd frá íbúa
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 18.08.2022 23:48:20
Höfundur : Boas Hallgrímsson <boas@hjalli.is>

Vinsamlegast staðfestið móttöku

Kársnesið hefur verið ævintýrlegur hluti af höfuðborgarsvæðinu, svolítið þorp í borg. Á Kársnesi hefur byggðin verið dásamlega blönduð og sérstök, einstök. Hlýleg fjölbýlishús í bland við tvíbýli og einbýli, sérviturt græjufolk með tækjadellu, einyrkjar, litil fyrirtæki, strandlengjan sem rammur inn nesið. Ævintýrlegur staður. Undanfarið hefur þó farið að bera á ákveðinni einsleitni í uppbyggingu.

Við fjölskyldan erum nýlega flutt heim eftir sjö ára búsetu á erlendri grundu. Þar kynntumst við, óafvitandi, hugmyndinni um 15 mínútna hverfið. Við bjuggum í hverfi þar sem skóli barna okkar var í fimm mínútna göngufjarlægð, vönduð kjörbúð, pósthús, veitingastaðir, heilsugæsla og önnur þjónusta var ekki mikið lengra frá. Þegar við fluttum utan þá höfðum við ekki heyrt þetta hugtak notað, 15 mínútna hverfi. Við heyrðum af því síðar og eitthvað sambærilegt hefur verið notað til þess að lýsa því samfélagi sem á að verða til á Kársnesi. Okkar er upplifun er ekki sú að Kársnesið sé 15 mínútna hverfi, hreint ekki.

Þétting byggðar hefur verið í forgrunni, sem er gott og vel, en þjónusta er ábótavant og svo virðist sem ekki hafi verið hugsað út í það hvað það er sem skapar mannlíf við skipulagningu Kársnes. Ef vel á að takast til hlýtur að þurfa að huga að þéttingu byggðar með skilvirkni að leiðarljósi. Umhverfisáhrif ættu að vera lágmörkuð, huga skyldi að öruggu og heilbrigðu borgarumhverfi þar sem bæði menn og náttúra þrífast sem best. Leitast skyldi eftir líflegum borgarbrag og huga að almenningsrýmum með þarfir sem flestra í huga. Gott væri ef vinnustaðir gætu verið í göngufæri. Vistkerfi skyldu varðveitt. Ekkert af þessu virðist hafa verið haft til hliðsjónar í skipulagi á nýjum hverfum á Kársnesi.

Það kann að vera einhverjum þyki þessi mynd máluð full dökkum litum, en það er sannarlega svo að engin lágvörusvæðing er á Kársnesi, nýbyggingar eru reistar án þess að í þeim séu rými fyrir almannathjónustu. Kársnesið er staður til þess að koma „heim“ á til þess að sofa. Ekki til þess að lifa. Græn svæði og fjara eru undirlögð og okkur þykir það miður.

Ég skyldi þó ekki gera lítið úr því að Kópavogssundlaug er einstök og Rútstúnið og Kirkjuholt er magnað en hvi ekki að ramma enn frekar inn sérstöðu Kársness og búa til blómleg svæði og skemmtileg fyrir íbúa svæðisins og til þess að laða að gesti? Kársnes gæti haft mikið aðdráttarafl vegna útsýnis, náttúrufegurðar og grænna svæða, slíkum hugmyndum virðist vera fórn til þess að byggja íbúðir fyrir fólk til þess að sofa og borða í til þess að fara svo annað.

Verði reitur 13 að þeim veruleika sem kynntur hefur verið fyrir íbúum Kársness þá bætist við enn einn klasinn af fjölbýlishúsum sem hafa þann tilgang einan að taka upp land sem annars mætti nýta undir græn svæði og lifandi. Umferð mun, eðli málsins samkvæmt, aukast til muna með tilheyrandi slysaðattu, hávaða- og svífryksmengun. Sjálfbær þróun í skipulagi á að leggja áherslu á að nýta innviði, fara vel með auðlindir og samþætta félagslega, efnahagslega og umhverfislega hagsmuni samfélagsins. Það þarf að horfa til framtíðar, til komandi kynslóða og hvað börnin okkar erfa eftir okkar dag.

Það er í það minnsta mín skoðun og því skora ég á bæjarstjórn að endurskoða það skipulag sem kynnt hefur verið fyrir íbúum fyrir mína hönd og minna.

Bóas Hallgrímsson

Framkvæmdastjóri Hjallastefnunnar / CEO



Athugasemdir við deiliskipulag á reit 13,

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil ég mótmæla því mikla byggingarmagni sem ráð er gert fyrir á þessum lóðum. Þéttleikinn er í engu samræmi við byggðina á Þinghólsbraut. Einnig er það mjög sorglegt og ekki í samræmi við lög að við íbúarnir fengum ekkert að koma að mótum tillögunnar fyrr en eftir að Vinabyggð var búin að teikna allt upp og gera allt eftir sýnu höfði þar sem gríðarlegt byggingarmagn er alfarið haft til að hámarka gróða á sölu íbúða. Ekkert er hugsað til að létta okkur íbúum lífið t.d. með góðum grænum svæðum og er skelfilegt að sjá hvernig verktakar hafa komist upp með að byggja hrikalega þétt hérna fyrir norðan okkur þar sem ekki eru nein græn svæði.

Þetta svæði sem um ræðir er það síðasta hér yst á Kársnesinu þar sem hægt sé að gera ráð fyrir grænum reitum sem verða okkur íbúum og öðrum til ánægju og bæta lífsgæði á svæðinu. Ég skora á ykkur að taka tillit til þess og samþykkja ekki tillöguna eins og hún er. Allt tal um bætt vinnubrögð við samráð við íbúa er hjóm eitt ef þessi tillaga verður samþykkt.

Það sem snýr að mér persónulega er mikil undrun á að það skuli vera ráðgert að fjárfestingaraðilar skuli fá leyfi til að byggja fyrir útsýni mitt. Þeir eiga að geta tekið glæsilegt útsýni sem ég hef haft í nær 60 ár og er mikill hluti af virði minnar fasteignar, og selt öðrum til þess að græða. Fasteignasalar sem ég hef talað við hafa nefnt það við mig að Kópavogsbær geti verið skaðabótaskyldur ef virði minnar eignar lækki vegna þessa bygginga.

Allt útsýni mitt á Skerjafjörðinn og Snæfellsjökul verður tekið frá mér.

Samkvæmt nýlegri frétt Viðskiptablaðsins hefur Vinabyggð nú selt öðru fjárfestingarfélagi fasteignir sínar á reit 13 fyrir **1,5 milljarð króna**. Það fylgir fréttinni að kaupandinn hafi heimild til að byggja allt að 18.800 fermetra á svæðinu og allt að 150 íbúðir. Svára verður spurningu um á hvaða forsendum milljarða viðskipti um byggingarrétt geta farið fram milli atvinnufjárfesta, þegar fyrir liggur að bæjaryfirvöld hafa ekki afgreitt neina tillögu um nýtt skipulag.

Ég vil að lokum ítreka fyrri athugasemdir sem komið hafa fram frá okkur íbúum hér á Þinghólsbrautinni.

Með kveðju

Eggert Matthíasson



Fylgiskjal 30

- Athugasemd – Elín Edda Sigurðardóttir

Bls. 1/6

Athugasemdir Elín Edda

Til : Skipulag
Frá : Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir Elín Edda
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 12:32:36
Höfundur : Elín Edda Sigurðardóttir <elinedda@gmail.com>
Vöðhengi : [Aths Deiliskipulag Reitur 13.pdf](#)

Til þeirra sem málið varðar

Sendi ykkur hér með athugasemdir við deiliskipulag reits 13.

Með góðri kveðju,

Elín Edda Sigurðardóttir
Hraunbraut 44
200 Kópavogi

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026



Athugasemdir vegna deiliskipulags: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Kópavogsbær b.t. skipulagsdeildar

Skipulagsmál á Kársnesi hafa verið vægast sagt skrautleg síðustu árin-áratugina. Magn landfyllingar yst á nesinu er gríðarlegt en hefur því miður að miklu leiti verið nýtt undir risavaxnar skemmur/atvinnuhúsnæði sem er að einhverju leiti tiltölulega nýlega byggt (ca 2007-2017) og vekur undrun hversu seint bæjaryfirvöld/skipulagsyfirvöld bæjarins áttuðu sig á hversu dýrmæt staðsetningin er mtt. íbúðabygðar og útivistar. Uppbygging íbúðarhúsnæðis og skipulagning reita sl. árin hefur einkennst af einsleitri byggð og bútasamsaðferð þar sem litlir reitir voru skipulagðir í einu á meðan skortur hefur verið á heildarskipulagi er snýr að samgöngum, útivistarsvæðum, leiksvæðum, afþreyingu fyrir börn og unglinga, verslun og annarri grunnþjónustu svo sem leikskólum. Í naustahverfinu var byggt nánast fram í sjó en ekki gert ráð fyrir mannlífi við sjóinn, hjólastígurinn var tekinn upp fyrir húsamassann í stað þess að liggja áfram meðfram strandlengjunni, það þarf að sneiða framhjá keðju til að komast inn á göngustíginn meðfram sjónum. Það þrífst ekkert líf í brattri grjóthleðslunni og þetta svæði alveg niður við sjó virðist hafa lítið aðdráttarafl fyrir almenning. Víða á Kársnesinu er druslulegt um að litast og kominn tími á uppbyggingu. Þó svo að flestir séu sammála um að draslið þurfi að víkja þá réttlætir það ekki að íbúar hverfissins samþykki hvað sem er í staðinn, eins og áframhaldandi ógnvænlega þéttingu byggðar og gegnumrennsli umferðar. Bænum ber skylda til að skilja eitthvað landsvæði eftir fyrir afþreyingu, útivist og grunnþjónustu. Það eru möguleikar á svæðinu til að gera spennandi hluti sem trekkja að mannlíf en fyrir því þarf að hugsa áður en allt land verður nýtt til byggingar íbúða. Þegar kemur að því að skipuleggja útivistarsvæði fyrir almenning þarf að hafa veðráttu í huga, m.a. huga að birtuskilyrðum, sól/skugga og vindum/skjóls. Þörf er á að vanda betur til verka við gerð framtíðarskipulags á Kársnesi heldur en hefur tíðkast hingað til.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi fyrirhugaða íbúðabygð á reit 13:

- Lóðir í eigu bæjarins sem á að selja undir íbúðabygð eða atvinnustarfsemi ættu að fara í útboð, gæta þess að fylgja lögum, reglum og sanngirnis.

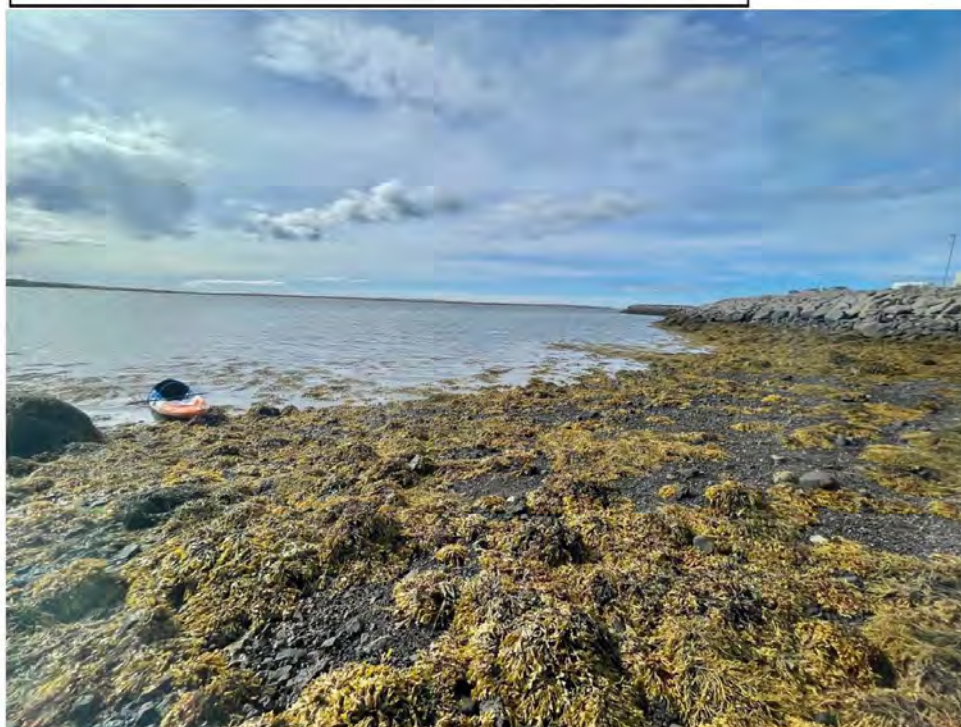
- Landfylling.

Það vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar. **Falleg vík strax sunnan við mót núverandi landfyllingar er í hættu, sjá meðfylgjandi myndir** sem sýna svæðið sem umræðir og augljósa muninn á náttúrulegu fjörunni og brattri grjóthleðslu landfyllingarinnar. Það þrífst ekkert dýralíf í brattri grjóthleðslu landfyllingar nema hugsanlega vargur. Náttúruleg fjaran er heimkynni fjölbreytts lífríkis, býður uppá möguleika til útivistar og náttúruupplifunar fyrir börn og fullorðna og leyfir gott aðgengi m.a. til að sjósetja kayak, bretti og til sjósundsiðkunar. Í ljósi þess hve heildarumfang landfyllingar á Kársnesinu er mikil nú þegar, er Kópavogsbæ ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga. Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi. Nálægð fyrirhugaðrar landfyllingar við friðlýsta fjöru er auk þess áhyggjuefni. Réttast væri að aðlaga fyrirhugaða byggð og skipulag svæðisins að núverandi landrými.



Náttúrulega fjaran sem tekur við sunnan við núverandi landfyllingu

Þessi vík er í hættu verði núverandi landfylling stækkuð.



Þessi mynd sýnir bratta grjóthleðslu landfyllingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



- Byggingarmagn, umferðaraukning og bílastæðaskortur.**

Magn íbúða felur í sér umferðaraukningu sem þröngar götur þola illa og mun hafa áhrif á Þinghólsbraut og Sunnubraut. Það þarf að endurskoða umferðarútreikninga sem byggjast að hluta til á óraunhæfum forsendum. Ein af leiðunum sem var nefnd af úttektaaðila var að fækka bílastæðum til að minnka umferð. Því miður er raunveruleikinn ekki svona einfaldur. Það þarf að gera ráð fyrir nóg af gestastæðum auk aukastæða fyrir fatlaða. Það er óraunhæft að allir gestir komi með almenningssamgöngum eða gangandi eða hjólandi allan ársins hring við alls skonar veðurskilyrði. Það getur einkum reynst óraunhæft fyrir barnafjölskyldur með lítil börn, eldra fólk og fatlaða. Það er óraunhæft að það sé í mesta lagi gert ráð fyrir einum bíl á fjölskyldu, óháð fjölskyldustærð, aldri og hugsanlegrar fötlunar. Bílastæðaskortur í hverfinu er nú þegar vandamál og mun versna við þessa byggð, hætt er við að bílastæðaskortur hafi keðjuverkandi áhrif eftir Þinghólsbraut og niður á Sunnubraut. Einnig þarf að kynna betur fyrir íbúum Þinghólsbrautar og Sunnubrautar hvernig umferð til og frá reit 13 verður háttað, til að mynda hvort Þinghólsbraut verði gerð að einstefnugötu getur haft það í för með sér að umferð eykst ennþá frekar í ljósi þess að íbúar þurfi að keyra lengri vegalend til að komast til og frá húsi sínu. Ekki fengust fullnægjandi svör við því á kynningarfundum hvernig umferð til og frá hverfinu yrði háttað eða hvort Þinghólsbraut yrði einstefnugata. Auk þess að tryggja nægan fjölda bílastæða þarf að tryggja nægan fjölda hjólastæða fyrir að lágmarki eitt hjól á hvern íbúa miðað við hægt sé að geyma hjól innandyrna í hjólaskýli eða geymslu.
- Birtuskilyrði**

Upplýsingar vantar um það hvort séð verði til þess að birtuskilyrði verði ásættanleg í öllum íbúðunum sem til stendur að byggja á reit 13. Skýr krafa um góð birtuskilyrði í öllum nýbyggingum í Kópavogi ætti að liggja fyrir sem lýðheilsumál.
- Skortur á heildarmynd svæðisins. Skortur á grænum svæðum og leiksvæðum.**

Ég skora á skipulagsyfirlögd í Kópavogi að ljúka skipulagningu á hafnarsvæðinu eins og það leggjur sig áður en deiliskipulag fyrir reit 13 verður afgreitt og kynna svo svæðið í heild, þess reit 13 og hafnarsvæðið.



Í núverandi kynningargögnum vantar upplýsingar um hvernig svæðið framan við (sunnan við) íbúðarlóðir verði nýtt, en það er mikilvægt að það liggi fyrir og sé kynnt fyrir íbúum. Það kom fram í umræðum að til stæði að hafa veg fyrir aðkomu slökkviliðsbíla, göngustíg og hjólastíg en hvernig þetta rúmast þarna og hvort það sé e-ð umfram landsvæði eftir liggur ekki fyrir. Verður pláss til að fá sér sæti og njóta sjávarútsýnis fyrir utan göngustíg og hjólahraðbraut? Það er brýnn skortur á grænum og barnvænum leiksvæðum vestast á Kársnesi sem þarf að bæta úr. Rútstún er þegar sprungið og annar ekki eftirspurn barna auk þess sem þangað er langt að ganga fyrir börn sem búa vestast á Kársnesinu. Er etv. hægt að nýta bæjarland á reit 13 til þess að búa til grænt svæði og leiksvæði í ljósi hagstæðrar legu mtt. veðurs miðað við yst á nesinu. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að huga að grænum svæðum og leiksvæðum/afþreyingu fyrir almenning, bæði börn og fullorðna á vestasta hluta Kársness og taka tillit veðurskilyrða þegar þessi svæði eru skipulögð. Ég skora á skipulagsyfirvöld í Kópavogi að kynna heildarskipulag hverfisins mtt. nýrrar íbúabyggðar og styrkingar innviða á sama tíma, áður deiliskipulag fyrir reit 13 eða aðra sambærilega reiti verður afgreitt.



Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13

Til : Skipulag
Frá : Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir við deiliskipulag - Kársnes, svæði 13
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 11:40:51
Höfundur : Halldóra Pálsdóttir <halldorapals@gmail.com>

Athugasemdir við núverandi deiliskipulag í Kársnesi, svæði 13

Ég tel að núverandi deiliskipulag bjóði ekki upp á ásættanlegar tillögur til að koma til móts við blómstrandi mannlíf, menningu og lýðheilsulegar þarfir íbúa á svæðinu auk þess sem þær ýta undir að hverfið verði eingöngu ómanneskjulegt svefnhverfi og að eignir muni tapa verðgildi. Því vil ég að skipulagið verði endurskoðað m.t.t. þess að m.a. sé gætt að lýðheilsu, útivist og uppbyggilegri menningu á sameiginlegum svæðum.

Ég geri hér með athugasemd við núverandi deiliskipulag sem lagt hefur verið fram til kynningar á grundvelli eftirfarandi:

- Skoða þarf reit 13 í stærra samhengi við umhverfi. Engin heildarmynd af hverfinu liggur fyrir og því nauðsynlegt að ljúka við nýtt hverfisskipulag fyrir Kársnes áður en einstakir reitir eru samþykktir. Núverandi tillaga býður ekki upp á sameiginleg svæði til samveru og menningar heldur ýtir undir kæfandi þéttingu byggðar og erfiðleika við að tæmingu verði þess þörf.
- Hæð húsa í norðaenda svæðisins eru a.m.k. einni hæð of há og mun skyggja verulega á aðliggjandi hús á Hafnarbraut og Þinghólsbraut.
- Byggðin er of nálægt sjónum og þar með tapast fallett og dýrmætt svæði sem nota mætti sem sameiginlegt svæði íbúða.

Það er jákvætt að til standi að hreinsa til í hverfinu og fegra en mikilvægt er að skoða vandlega út frá hvaða forsendum er gengið og tjalda ekki til einnar nætur undir áhrifum frá aðilum með gróðarhagsmuni eina að leiðarljósi. Best væri að skipuleggja svæðið í samvinnu við íbúa hverfisins og því núverandi tillaga verður ekki framkvæmd í sátt við þá. Ég skora því að bæjaryfirvöld að efna loforð sín um samráð við íbúa og vinna þetta mál betur, í samráði við íbúa.

Með von um að langtíma hagsmunir, velferð og lýðræði ráði ferðinni,

Halldóra Pálsdóttir

**Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi**

Til : Skipulag
Frá : Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>
Helti : Athugasemdir við Reit nr. 13 á Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 11:57:53
Höfundur : Harpa Halldórsdóttir <harpa80@gmail.com>

Góðan daginn,

Við styðjum uppbyggingu og fegurð á Kársnesinu en það er margt við þá hönnun sem hefur verið kynnt á reit 13 sem er ósættanlegt fyrir okkur íbúa við Þinghólsbraut. Eðlileg krafa íbúa í hverfinu að e-ð bæjarland skilið eftir fyrir opin græn svæði, t.d sjávarmegin við þessi hús myndum við vilja sjá grænt útivistarsvæði en þar sem sérlega vantar grænt svæði vestast á nesinu.

Við höfum jafnframt áhyggjur af aukinni umferð og bílastæðaskorti sem hafi áhrif eftir allri Þinghólsbraut sem nú þegar er afar þröng og illskiljanlegt hvernig á að vera pláss fyrir aukna umferð í þessari þröngu og annars rólegu götu.

Við viljum meira samráð við íbúa strax!

Bestu kveðjur,
Harpa Halldórsdóttir
Jón Pálmar Þorsteinsson
Þinghólsbraut 68



Athugasemdir við reit 13 Kársnesi

Til : Skipulag
Frá : Helga Thorolfsdóttir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir við reit 13 Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 13:46:01
Höfundur : Helga Thorolfsdóttir <helga.thorolfsdottir@gmail.com>

Sæl og takk fyrir kynninguna og þær breytingar sem hafa verið gerðar á tillögunum á ferlinu.

Ég geri athugasemd við að skipulagið/byggingarnar á reit 13 voru kynntar með bryggjunni og bátshúsinu sem ekki hefur verið samþykkt. Það gerir það að verkum að það verður ekki eins skýrt að verið er að taka mjög gott svæði til afþreyingar og útivistar undir byggingar og veg. Ekki hefur verið ákveðið hvernig verður staðið að byggingu bryggjunnar og þá ekki heldur hvernig aðkoman að henni ætti að vera. Er það ekki rétt skilið að ekki er verið að leita umsagnar um skipulag bryggjunnar?

Ég geri athugasemd við að samþykkt sé skipulag á einum reit áður en að fyrir liggur samþykkt hverfaáætlun/skipulag fyrir Kársnesið í heild. Það er nauðsynlegt til að hægt sé að gera sér grein hvar útivist og afþreying með sjávarútsýni verður og hvernig umferðarpungi verður þegar allir þróunarreitir eru byggðir.

Ég óska eftir að vita hver mun greiða fyrir hafnarkantinn sem er nauðsynlegur ef færa þarf göngustiginn og hjólastiginn til að pláss sé fyrir innkeyrsluna inni hverfið?

Ég var að átta mig á að ég átti að skila þessu fyrir kl. 13:00 í dag og ég er því rúmlega hálf tíma sein með mínar athugasemdir. Takk fyrir að gefa mér tækifæri til að koma með athugasemdirnar þó ég sé aðeins of sein,

Virðingarfyllst,
 Helga Þórólfsdóttir
 kt: 0411563419
 Naustavör 26



19. ágúst 2022

Kópavogsbær
b.t. skipulagsdeildar

Athugasemdir vegna deiluskipulags á Reit 13: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Athugasemdir og áhyggjur varðandi Reit 13:

Sem íbúi á Kársnesi og áhugamanneskja um sjálfbærni vil ég koma á framfæri þessum athugasemdum við deiluskipulag á Reit 13.

Strandlengja Kópavogs er ein mesta perla bæjarins og það sem Kópavogsbær statar sig réttilega af í kynningu á bænum og gæðum þess að búa í Kópavogi. Það er ánægjulegt að verið sé að skipuleggja þetta svæði sem býður uppá mjög marga möguleika fyrir útivist í náttúrulegu umhverfi, þá sérstaklega sjósport. Á undanförunum árum hefur það aukist mjög að fólk nýti strandlengjuna og vögninn til útivistar.

Deiluskipulagið gerir ráð fyrir að byggt sé fram á hafnarbakkann og síðan gerð landfylling fyrir aðgengi fyrir sjúkrabíla, sorphirðu, innkeryslu í bílakjallara ásamt hjóla og göngustíg og „kyrrlátu útivistarsvæði“. Í fyrsta lagi þá fer ekki saman bílaumferð og stofnstígar og kyrrlátu útivistarsvæði og í öðru lagi þá er óeðlilegt að fjárfestar séu að skipuleggja byggð á bæjarlandi sem ekki er séð að hafi verið úthlutað samkvæmt Úthlutunarreglum Kópavogsbæjar (gr. 10 og gr 17).

Til upprifiunar:

Úthlutun lóða 10. gr.

„Allar lóðir skulu auglýstar á vefsíðu Kópavogsbæjar í tvær vikur að lágmarki áður en þeim er úthlutað. Miða skal við að úthlutanir fari fram mánaðarlega.“

Framsál byggingarréttar og lóðaskil 17. gr.

„Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarrétt fyrr en að loknu byggingarstigi 5, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig (nú ÍST. 51: 2001 4. útg.), nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.“

Varðandi landfyllinguna þá vantar nákvæmar upplýsingar um legu fyrirhugaðrar landfyllingar og að auki er Kópavogsbær ekki heimilt að ráðast í frekari landfyllingar, óháð stærð, án undangenginnar meðferðar á grundvelli laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Sá háttur að hluta niður framkvæmdir er almennt ekki í samræmi við markmið laga. Framangreindar upplýsingar koma frá Skipulagsstofnun við fyrirspurn um leyfi til áframhaldandi landfyllingar á Kársnesi. Að auki eru þessar fyrirætlanir í andstöðu við Heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna númer 14 Líf í vatni.

Kópavogsbær hefur unnið að innleiðingu á heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna og orðið fyrsta sveitafélagið á Íslandi til að gera slíkt. „Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar“. Miðað við áætlanir Kópavogsbæjar á Reit 13 þá er ekki séð að tillit sé tekið til skuldbindinga Kópavogsbæjar við sáttmála Sameinuðu Þjóðanna um Heimsmarkmiðin.

Tekið af heimasíðu Kópavogs:

„14.2 Eigi síðar en árið 2020 verði gengið vel um vistkerfi sjávar og stranda og þau vernduð á sjálfbærnan hátt til að koma í veg fyrir skaðleg áhrif, þar á meðal með því að gripa til aðgerða til að endurheimta og hlúa að vistkerfunum og njóta ábatans.“



Almennt virðist skipulagi á Reit 13 ekki vera í takt hugmyndafræði um sjálfbærni, en sjálfbærni þýðir að gætt sé að því að jafnvægi sé á milli samfélaglegra þátta, umhverfisþátta og fjárhagslegra þátta. Ekki er annað séð en að við skipulag á Reit 13 fái fjárhagslegur ávinningur fjárfesta meira vægi á kostnað umhverfislegra og samfélagslegra þátta.

Ég skora á Kópavogsbæ að fara ekki út í sjó með frekari landfyllingu sem spillir náttúru og hefur mögulega óafturkræf áhrif á búsvæði fugla og gróðurs. Fjaran er full af lífi sem gefur útivistarsvæðinu við sjóinn mikið gildi. Eitt af því sem gerir Kársnesið aðlaðandi til búsetu er aðgengi að fjöru og náttúru með tilheyrandi fjölbreyttu dýralífi. Kópavogur hefur alþjóðlega mikilvægt náttúruverndargildi og það er komið nóg af eyðileggingu fjörunnar. Það ætti að aðlagða byggð að núverandi landi í stað þess að eyðileggja fjöru sem hefur áhrif á möguleika komandi kynslóða til að njóta ríkis móður náttúru.

Ég vona að Kópavogsbær hafi metnað og áræðni til þess að horfa til framtíðar og standa vörð um hild náttúrulega umhverfi á Kársnesi.

Virðingarfyllt,

Sigurborg Arnarsdóttir

Sunnubraut 10

**Athugasemdir**

Til : Skipulag
Frá : Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 13:53:44
Höfundur : Þórunn Björnsdóttir <thorunn1954@gmail.com>

Ég bið og vona að ráðamenn í Kópavogi muni það sem okkur var lofað í desemberbyrjun 2016 þegar vinningstillagan um Spot on Kársness var kynnt:

"Sjálfbært lifandi hverfi hvort tveggja fyrir íbúa og atvinnulíf"

"Verslun og þjónusta verða áhersluatriði í uppbyggingu vestasta hluta Kársness."

"Náttúrufegurð"

"Útivistarmöguleikar svæðisins munu njóta sín í framtíðarskipulagi svæðisins,

"Áhersla verður lögð á opin svæði, greiðfæra hjólastíga og gott aðgengi að strandlengjunni. "

"Sérstaklega verði hugað að góðri tengingu við eldri byggð á Kársnesi sem er eitt rótgrónasta hverfið í Kópavogi."

"Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð nokkurra fjölbýlishúsa, margvíslegri atvinnustarfsemi og ferðatengdri þjónustu."

Vinsamlega komið þessum fyrirheitum nú þegar í framkvæmd og stöðvið tafarlaust allar aðrar framkvæmdir sem brjóta í bága við þær. Mikil er ábyrgð ykkar!



Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

Til : Skipulag
 Frá : jane appleton <janeappleton@gmail.com>
 Heiti : Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79
 Málsnúmer : 2009744
 Málsaðili : Vinabyggð ehf.
 Skráð dags : 19.08.2022 11:39:53
 Höfundur : jane appleton <janeappleton@gmail.com>

Athugasemd við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79

Undirritaður Kópavogsbúi er kunnugt um og tekur undir athugasemda sem þegar hafa verið settar fram - svo sem að í skipulagstillögunni felst of þéttar og háar byggingar, að þetta land (og landfylling) gæti nýst betur, og ítrekað vandamál um of hraða fjölgun íbúa á Kársnesi - en vill að auki gera sérstaka athugasemd við umhverfispætti þessa skipulagstillögu.

Einstök athugasemd til áréttingar um umhverfispætti þessarar skipulagstillögu

- Svo virðist sem í tillögunni sé lagt til að rífa steinsteypar byggingar sem eru burðarvirkar og í góðu ástandi. Steinsteypu-rif er ein umhverfisspillandi starfsemin og á skjön við stefnu Kópavogsbæjar um að fylgja bæði bókstaf og anda sjálfbærnimarkmiða Sameinuðu þjóðanna. Undirritaður telur ekkert bendir til þess að fullnægjandi ástandsskoðun hafi farið fram, sem bendir til þess að í besta falli sé litið fram hjá þessum meginþætti tillögunnar og í versta falli að með þessu sé vísvitandi hunsað þessi umhverfispáttur.

Full ástæða er til að taka tillit til þeirra athugasemda sem fram hafa komið hingað til. Þessi tillaga á ekki að snúast um hvernig eigi að græða sem mest og sem hraðast á sölu illa skipulagðra íbúða. Þetta snýst um hvað er best til lengri tíma litið fyrir umhverfið og íbúana. Það er tækifæri til að vel nýta þetta land - tækifæri sem núverandi deiliskipulagstillaga er að eyða.

Með kveðju,
 Jane Victoria Appleton
 Vallargerði 16
 070673-2589



Athugasemdir við deiluskipulag á reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Ég sem íbúi á Þinghólsbraut 78 vil harðlega mótmæla þessum byggingarframkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á þessum lóðum. Magnið er alltof mikið og í engu samræmi við þá byggð sem þegar er þar fyrir, á Þinghólsbrautinni er rötgróin einbýlishúsa byggð og blokkir passa þar engan veginn inn. Ég hef búið hér í 20 ár og það sem hefur alltaf heillað mig við Kársnesið er að það var eins og lítið þorp, rólegt hverfi sem gott var að ala upp börn og gott að eldast. Það byggingarmagn sem fyrirhugað er að risi hér mun hafa mikil áhrif á okkur íbúa sem búum hér fyrir, t.d hefur bílaumferð nú þegar aukist mikið eftir að allar þessar byggingar hafa risið á Kársnesinu undanfarin ár og ekki á það eftir að minnka með tilkomu allra þessara nýju bygginga, og það að breyta þinghólsbrautinni í einstefnu er ekki til bóta. Sem íbúi á Kársnesinu finnst mér slæmt að við fáum ekki að sjá heildarmyndina um hvernig hverfið mun líta út þegar allt er tekið saman, það er bara sýndur einn reitur í einu og greinilegt miðað við hvernig bæjaryfirvöld svara að þau vita það ekki heldur, og þegar þau voru spurð út í ýmis vandamál sem strax eru sjáanleg var svarið alltaf "það verður skoðað þegar að því kemur" eða "þetta reddast" sem sýnir að hér ráða einhverjir fjárfestar sem sjá gróða í því að byggja sem flestar íbúðir án tillits til áhrifa sem það hefur á umhverfi og íbúana sem búa þar í næsta umhverfi, "kynningarfundurinn" sem haldin var með okkur íbúum á Þinghólsbrautinni sýndi það líka. Það var greinilegt að bæjaryfirvöld voru búin að gefa Vinabyggð frjálsar hendur við skipulagningu þessa reits. Mér þykir vænt um Kársnesið og finnst það að virkilega sorglegt að skipulagning þess sé komið í hendur á fjárfestum sem líta bara á það sem tækifæri til að græða meira, skipulagningin á að vera hjá bæjaryfirvöldum og íbúum þess

Með kveðju

Kristjana Guðný Pálsdóttir



Athugasemdir við skipulag á reit 13

Til : Skipulag
 Frá : Sólveig Helgadóttir <solveighelgadottir@gmail.com>
 Helti : Athugasemdir við skipulag á reit 13
 Málsnúmer : 2009744
 Málstaðili : Vinabyggð ehf.
 Skráð dags : 18.08.2022 22:55:29
 Höfundur : Sólveig Helgadóttir <solveighelgadottir@gmail.com>
 Viðhengi [Athugasemd_reit_13.docx](#)

Vinsamlegast staðfestið að hjálaga viðhengi með athugasemdum við skipulagi á reit 13 hafi borist ykkur.

--
 Kær kveðja,
 Sólveig Helgadóttir

Ég flutti fyrir ári síðan aftur til Íslands með eiginmanni og fjórum börnum eftir langa búsetu erlendis. Úti þjuggum við í þéttbýlu úthverfi stórborgar fjarri hinu margumtalaða félagsneti fjölskyldu og nánustu vina. Engu að síður gátum við látið hversdaginn ganga upp með alauðveldasta móti. Þetta var mögulegt fyrir sakir vandaðs borgarskipulags. Skipulags sem kerfisbundið þrengdi að einkabílum og gerði okkur fært að fara allra okkar ferða með almenningssamgöngum, gangandi eða hjólandi. Strætóstoppistöð var beint fyrir framan húsið og hjólastigar allsstaðar breiðir og beinir og aðskildir frá gangbrautum og götu. Börnin fengu leikskóla- og grunnskólavist í 5 mínútna göngufjarlægð, næsta stóra matvöruverun/lágvöruverslun var 500 metra frá okkur sem og íþróttasvæði, heilsugæsla, apótek, veitingastaðir og kaffihús. Hver kjarni hverfisins var byggður utan um leikvöll þar sem börn gátu hlaupið ein um án ótta við bílaumferð. Þegar gerði vonskuveður, einsog t.d. nærri 30 stiga frost á veturna, bauðst okkur meira að segja að fara með börnin á yfirbyggð og hituð leiksvæði. Auk þess var í borginni gætt að því með öllu móti að varðveita græn svæði í öllum hverfum, sérstaklega umhverfis vötnin í nágrenninu þar sem allir áttu sjálfsagðan rétt á að nýta sér landkosti. Engum hefði dottið í hug að óttast uppbyggingu íbúðahverfis á þessum sameiginlegu auðlindum borgarinnar. Í þessu umhverfi varð það okkur og börnunum eðlilegur hluti hversdagsins að hreyfa okkur úti, bæði milli staða en einnig til að njóta þess sem nærumhverfið bauð upp á. Við hjónin grínudumst oft með það að ef það væri ekki fyrir vinnuna (sem var í 5 km fjarlægð í miðbænum) þá þyrftum við aldrei að fara út fyrir okkar 500 metra radius.

En svo fór að fjölskyldan og Ísland kallaði okkur heim. Við vildum viðhalda sama lífsstíl og við höfðum tamið okkur og leituðum að húsnæði á svæði þar sem lagt væri upp með að mikilvægasta þjónusta væri í göngufæri og auðvelt að fara allra okkar ferða án bíls. Úr varð Kársnesið enda var uppbyggingu þessa gamla bæjarhluta lýst sem leið til að skapa sjálfbærar bæjarhluta.

Það urðu því mikil vonbrigði að átta sig á því hvað þessi loforð um 15 mínútna göngufjarlægð eru teygjanleg. Á Kársnesinu virðist uppbygging nær eingöngu hafa orðið í formi þéttingar byggðar með einsleitri fjölbýlishúsabyggð og þjónustastarfsemi fyrir almenning vert að finna teygi og föng í öllum annarrar handar. Það er algjör skortur á lágvöruverslun skortir og leikskólar eru svo þétt settir að ekki reyndist minnsti möguleiki fyrir okkur að koma að yngri dætrum okkar nema í austarhluta Kópavogs. Á sitthvorum staðnum. Grunnskólinn er löngu sprunginn og átta ára dóttir okkar endaði í 28 manna bekk. Nyrðri strandlengjan hefur nú verið stækkuð með sífelldum landfyllingum sem á eru byggðar hvert fjölbýlishúsið á fætur öðru, Sky Lagoon þekur risasvæði við höfnina og meinar aðgang að sjónum, iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðir, umferð vöruflutningabíla er stöðug og almenn bílaumferð orðin svo þung að ungum börnum er ekki treystandi einum út að leika sér. Áfram er þó skortur á nauðsynlegri þjónustu og ekki í sjónmáli að það sé tryggt þrátt fyrir orð bæjaryfirvalda að það verði „líklega“ af því. En bara ef byggðin er þétt enn meira!

Staðreyndin er hinsvegar sú að við fjölskyldan enduðum í bæjarhluta þar sem við höfum nær ekkert að sækja. Verslun er öll utan Kársnessins og börnin fengu að lokum pláss í leik- og grunnskóla í Reykjavík þar sem það var eina leiðin til að hafa þær allar á sama stað og samtvinna þannig skólagöngu þeirra við þörf okkar hjóna til að mæta til vinnu. Bót í máli hefur þó verið að á Kársnesinu er frábær sundlaug og nokkrir leikvællir og dásamlegt er að komast niður í fjöru að leika sér. Við vonuðum að bærinn væri á réttri leið þegar nýr leikvöllur opnaði fyrir neðan Sunnuhlíð.

Þetta er Steinninn tók hinsvegar algjörlega úr þegar kynnt voru enn ein áformin um þéttingu á Kársnesinu, á svokölluðum reit 13, á syðri hluta strandlengju Kópavogs. Þar á, enn og aftur, að



leggjast í ~~stórar~~ landfyllingar og stefnt er að byggingu 150 íbúða á þessum þínulitla reit. Þannig á þessi skjólsælasti og sólríkasti hluti strandlengju allra Kópavogsbúa í grunninn að nýstast þeim fáu einstaklingum sem þarna eignast íbúð. Ég skil vel að þörf er á húsnæði og styð þéttingu byggðar. En ekki á kostnað þess að nýta ekki landkosti í hag allra og byggja upp sjálfbæra kjarna þar sem unnt er að minnka bílanotkun í samræmi við stefnu bæjarins. Skipulagsmál eru flókin en ég skora á Kópavogsbæ að skipuleggja allt Kársnesið í samráði við íbúa áður en réttur til deiliskipulags er óafturkræft seldur einstaklingum sem engin kvöð hvílir á að skipuleggja svæðið til yndis öllum bæjarbúum.

„Sveitarstjórnarkosningar eru að mörgu leyti ólíkar alþingiskosningum. Það á sér eðlilegar skýringar; málefni sveitarfélagsins snerta okkur með beinum hætti nær daglega. Þar fara börnin okkar í leikskóla og skóla, þar skiptir máli hvort verslanir og þjónustufyrirtæki séu til staðar og hvar þau eru staðsett, íþróttafélögin standa okkur nærri, menningin hefur áhrif á okkur, við sækjum útivistarsvæðin, það skiptir máli hvort og hvenær götur eru ruddar eða sópaðar og þannig mætti lengi telja.“

Í anda þessara orða ~~(hvaðan eru þau fengin?)~~ Ásdísar Kristjánsdóttur í maí 2022 skorum við sérstaklega á meirihluta og bæjarstjórn ~~þar~~ Kópavogs að efna loforð 47, 52 og 88 ~~sem uppfyllt~~ í samstarfssamningi sínum Áttavita til árangurs. Þannig gefst okkur raunverulega og okkur gefst færi á að skila börnunum okkar betri, grænni og fallegri Kópavogi.



Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir

Til : Skipulag
Frá : Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir Þórleif K Hauksdóttir
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 19.08.2022 10:59:55
Höfundur : Þórleif K Hauksdóttir <thora.hauks@gmail.com>

Góðan dag

Mínar athugasemdir eru litið breyttar frá athugasemdum sem ég skilaði inn í febrúar sl. enda hafa tillögur breyst litið efnislega utan lækkunar um eina hæð.

Ég undirrituð, Þórleif Kristín Hauksdóttir, kt 210477-3739, íbúi á Borgarholtsbraut 31, geri hér með eftirfarandi athugasemdir við vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3, Þinghólsbrautar 77 og 79, svokallaðan reit 13:

1. Ég geri athugasemdir við hæð fjölbýlishúsanna sem teiknaðar sem Þinghólsbraut 91-93 ásamt Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 14. Ég tel að hæð þessara bygginga muni hafa veruleg áhrif á sólskin á svalir og útsýni fyrir byggingar á Hafnarbraut 9 þar sem móðir mín býr.
2. Ég geri athugasemdir við hversu langt til norðurs fjölbýlishúsið að Bryggjuvör 14 er teiknað en það mun hafa veruleg áhrif á útsýni og skuggamyndun á byggðina í kring.
3. Ég geri athugasemdir við þéttleika byggðar á reitnum og tel að vinnslutillagan beri með sér að íbúafjöldinn verði allt of mikill á svona litlu svæði.
4. Ég geri athugasemdir við fjölda bílastæða per íbúð á reitnum, en það er ekki raunhæft að ætla að margar íbúðir verði án bílastæða, sér í lagi þar sem langt er í alla þjónustu, s.s. matvöruverslanir, heilsugæslu, skóla og fleira. Ekki er raunhæft að ætla að allir geti nýtt sér borgarlínu, eða séu hjólandi. Í dag er þegar mjög þétt byggð á Kársnesinu og eins og við sáum sl. vetur var mjög litið rutt á göngustígum og t.d. bara önnur hlið Borgarholtsbraut var rudd þannig að gangandi vegfarendur þurftu að kljúfa háa ruðninga sunnan megin götunnar.
5. Ég geri athugasemdir við litið hlutfall grænna svæða á þessum reit sem og reitum í kring, það er örökrétt að ætla að fylla með landfyllingu til að koma eins mörgum íbúum fyrir og hægt er á kostnað grænna svæða á Kársnesinu. Á þessari tillögu vantar t.d. alveg græn svæði en litlu grænu punktarnir milli húsanna teljast ekki til grænna svæða.
6. Ég geri athugasemdir við að neðsti hluti byggðarinnar sé það nálægt núverandi strandlengju að það verði að útbúa landfyllingu til að koma megi bryggjunni fyrir og því mannlífi sem þar á að vera ásamt þeirri eyðileggingu á núverandi vistkerfi sem þar er.
7. Ég geri athugasemdir við að gert sé ráð fyrir að Hafnarbraut verði botnlangi og að henni verði lokað við reit 13 en miðað við fjölda fólks sem býr við götuna verður hún allt of þröng til þess hægt sé að keyra um götuna sem og að sjúkra- og slökkvilið mun ekki hafa nægilegt rými til athafna. Einnig er ekki hægt að hafa götuna lokaða og með fá bílastæði við húsin ef tekið er tillit til fyrirhugaðrar atvinnustarfsemi sem er áætluð á neðstu hæð í Hafnarbraut 9.

Einnig vil ég koma á framfæri hugmynd minni að því að snúa teikningunni við, þ.e. að hafa hærri fjölbýlishúsin austan megin á reitnum og hafa þá lægri húsin neðst en það myndi bæta verulega útsýni og sólskin íbúða við Hafnarbraut sem og búa til skjól fyrir byggðina.

Ég skora á skipulagsyfirvöld að endurskoða vinnslutillöguna með tilliti til vilja íbúanna.

Kveðja
Þórleif K Hauksdóttir



Til : Guðmundur G. Gunnarsson; Skipulag; Ásthildur Helgadóttir - sviðsstjóri umhverfissviðs
Frá : Auður D. Kristinsdóttir
Heiti : Fwd Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 22.08.2022 07:39:07
Höfundur : Oddur Ingólfsson

Get [Outlook for iOS](#)

From: Oddur Ingólfsson - HI
Sent: Sunday, August 21, 2022 11:46:32 PM
To: Auður D. Kristinsdóttir
Subject: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79

Sæl Auður,

Það er erfitt að skrifa enn og aftur athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir reit 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79, eftir að hafa sent inn töluvert af athugasemdum og fyrirspurnum. En við þeim hafa hvorki fengist efnisleg svör eða raunveruleg viðbrögð, þrátt fyrir itrekaðar beiðnir.

Í rauninni er ekki annað ásættanlegt en að þessi deiliskipulagstillaga verði tekin upp frá grunni. Einu almennilegu vinnubrögðin eru að sjá til þess að gerð verði deiliskipulagstillaga í samráði við íbúa og í samhengi við heilsteipt skipulag Kársnessins og vesturbæjar Kópavogs, í samræmi við nýtingu landgæða, þjónustu og samgöngur.

Furðu margt er óljóst í þessu ferli, þ.e. hvernig deiliskipulagstillaga er komin til og hvert hlutverk bæjarins og fulltrúa hans hefur verið í ferlinu. Meðal annars er brýnt að skýra hver íhlutun og kostnaður bæjarinnar hefur verið - og mun verða - vegna flutnings hjálparsevitar skáta af svæðinu.

Það er einnig erfitt að hlusta og horfa á starfsmenn verkfræðistofu rökfæra fyrir umferðarburðarargetu með borgarlinu og brú og meintri minnkun á notkun einkabíla í hverfi sem ekki býður upp á nærbjónustu. Þess ber að geta að bent hefur verið á með gögnum að forsendur umferðaspár VSO séu einfaldlega rangar.

Hér eru aðeins nefnd nokkur atriði af fjölmörgum sem hafa enn ekki verið ásættanlega útlístuð. Alvarlegar spurningar af ólíkum toga vakna, spurningar á borð við:

Er það rétt að Vinabyggð sé búin að selja lóðir sínar með byggingarrétti?

Hver er hagur og/eða hagnaður bæjarfélagsins af þessum framkvæmdum?

...

Athugasemdir mínar, sem íbúa við Þinghólsbraut og í næsta nágrenni áætlaðra framkvæmda, er að byggð er allt of þétt og spár um umferð eru rangar. Ekki er gætt að samfellu við byggð við Þinghólsbrautina og auk þess byggt of hátt. Sérstaklega vestast við Þinghólsbrautina. Einnig er farið allt of nálægt ströndinni og aðstaða þar gerð mjög takmörkuð. Nauðsynlegt er að taka upp allt ferlið frá grunni og vinna deiliskipulagstillögu í samhengi við heildarskipulag vesturbæjar Kópavogs og út frá Borgarlinu og brú. Það er að segja, þegar liggur fyrir hvernig þessar samgöngu æðar eru skipulagðar. Eins þarf að fara vel yfir hvernig ferlið allt hefur gengið fyrir sig og læra af því hvernig best er að vinna bæjarskipulag í samráði við bæjarbúa og bæjarfélaginu til

hagsbóta.

Kkv

Oddur, Þinghólsbraut 80

Professor Oddur Ingólfsson
Department of Chemistry, Science Institute
University of Iceland, Dunhaga 3
107 Reykjavík, Iceland
ICELAND



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 11.07.2022

Kópavogsbær
Skipulagsfulltrúi
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 7. júlí 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kópavogur

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. júní 2022 var lagt fram bréf Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem óskað er eftir umsögn vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvarar 1-3 og Þinghólsbrautar 77 og 79. Svæði 13 á þróunarsvæðinu á Kársnesi, ÞR-1 skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og samþykktu aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa

Helena Stefánsdóttir
Helena Stefánsdóttir



Skipulagsdeild Kópavogs
Digrales 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 18.07.22

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Veitur hafa rýnt deiliskipulag við Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús risi þess í stað. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri veltengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Til að anna fyrirhugaðri uppbyggingu á reitnum óska Veitur eftir lóð fyrir dreifistöð við gatnamót Bakkabraut og Bryggjuvör, sjá meðfylgjandi teikningu.



Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið.

Virðingarfyllt,
f.h. Veitna

Anna Berta Heimisdóttir





Fylgiskjal 43

- Umsögn – Vegagerðin.

Bls. 1/2

Tilvísun 2020010033

Garðabæ

10. ágúst 2022

Auður Dagný Kristinsdóttir

Skipulagsfulltrúi

Fannborg 2

200 Kópavogi

skipulag@kopavogur.is**Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79, breytt deiliskipulag.**

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar ofangreinda breytingu á deiliskipulagi. Deiliskipulagið hefur ekki bein áhrif á vegi eða önnur mannvirki í umsjá Vegagerðarinnar en fyrirhugað er að Borgarlína muni aka efir Borgarholtsbraut og Bakkabraut. Samkvæmt samningi Vegagerðarinnar við Betri samgöngur er Vegagerðinni falið að taka að sér að undirbúa framkvæmdir Samgöngusáttmála á höfuðborgarsvæðinu en Borgarlína er partur af þeim sáttmála. Jafnframt er fyrirhugað að stofnstígur liggja eftir Bakkabraut og áfram meðfram ströndinni um Kársnesið.

Síða 1/2

Skipulagsreitur.

Fyrirhugað er að vinna sérstakt deiliskipulag fyrir þær leiðir sem Borgarlína mun fara um. Tryggja þarf að skipulagsreitur á auglýstu deiliskipulagi komi ekki til með að skarast við fyrirhugaðan deiliskipulagsreit vegna Borgarlínu. Þegar er í gildi deiliskipulag fyrir umræddan reit samkvæmt skipulagsvefsjá.

Veglína.

Beygja á mótum Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar er afar kröpp. Tryggt að tveir Borgarlínuvagnar, eða önnur hönnunarfarartæki, geti mæst í beygjunni.

Gatnamót.

Mót Borgarholtsbrautar, Bakkabrautar, Bryggjuvarar og bryggjusvæðis eru ekki útfærð m.t.t. umferðaröryggis. Ætla má að Bryggjuvör og bryggjusvæði séu víkjandi og sett verði biðskylda á þá straua en afstaða Bryggjuvarar gagnvart Borgarlínuleið er ekki góð. Ljóst er að sorpbílar, neyðarakstur, þjónusta við smábáta og fleiri þurfa að komast inn á Bryggjuvör. Vegamót þessi eru sérlega varhugaverð þar sem gert er ráð fyrir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda um svæðið og inn á stofnstíg. Eindregið er mælt með að Bryggjuvör muni liggja hornrétt á Borgarholtsbraut og Bakkabraut. Tryggja þarf samfellu í stígakerfi og þá sér í lagi hvað varðar stofnstíg og tengingu annara stíga við stofnstíg.

Vegagerðin
Súðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

vegagerdin
@vegagerdin.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

**Hæðarsetning.**

Kóti er á aðkomuvegi að bílakjallara er tilgreindur en ekki er ljóst hvaða hæðarkerfi hann tilheyrir.

Ljóst er að náið samspil er á þessum stað á milli byggingareitar og samgangna og mikilvægt er að þetta verði unnið saman svo vel fari. Vegagerðin óskar eftir samráði hvað varðar útfærslur og lausn mála.

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeilda

Síða 2/2

Vegagerðin



Kópavogsbær
Umhverfissvið Kópavogs, skipulagssvið
Digraunesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Reykjavíkflugvelli, 15. ágúst 2022
2206023KA

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi. Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Vísað er til erindis Kópavogsbæjar dags. 7. júní 2022 þar sem kynnt var tillaga að deiliskipulagsbreytingu og óskað eftir umsögn Isavia um tillöguna. Beðist er velvirðingar á töfum á umsögn vegna sumarleyfa og annarra anna.

Félagið hefur farið yfir fyrirbyggjandi gögn sem vísað var á á vef bæjarins og vekur athygli á eftirfarandi:

Hámarkshæð bygginga samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er rúmlega 20 m.y.s. Hæð hindranaflata á umræddu svæði er frá um 28 m.y.s. Flugvélar í aðflugi og brottflugi frá flugvöllum geta því verið nærri húsum. Að mati félagsins er æskilegt að vakin sé athygli á þessari nálægð í deiliskipulaginu og jafnvel gerðar auknar kröfur til hjóðvistar húsanna vegna þessa.

Þá er lögð áhersla á að leitað sé allra leiða til að tryggja að kranar og önnur tímabundin tæki eða búnaður sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranaflötinn. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná t.d. til byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og sækja þarf um leyfi ef líkur eru á að tæki eða búnaður fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvalla ehf.

Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa



HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðabær • Hafnarfjörður • Kópavogur
Mosfellsbær • Seltjarnarnes

Guðmundur G. Gunnarsson ritari skipulagsdeildar
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogur, 16. ágúst 2022
Tilvísun: K-17793

Sent á netfangið: skipulag@kopavogur.is

Efni: Breytt deiliskipulag Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77-79.

Til umsagnar er tillaga að breyttu deiliskipulagi lóða við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79 sem er svæði 13 á þróunarsvæði á Kársnesi, ÞR-1 samkv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150, á 2-4 hæðum þar sem 4. hæðin verður innndregin. Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri veltengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs. Framlengdur umsagnarfrestur er til 19. ágúst.

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við framlagða breytingu á deiliskipulagi en vill koma með nokkrar ábendingar er varðar skipulagið og framkvæmdir þeim tengdum.

Ábendingar.

- Hljóðvist og lykt. Samspil íbúðabygginga og nálægrar atvinnustarfsemi í þéttnu skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikilvægt er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar t.d. hljóðvist innan bygginga. Jafnframt er ástæða til að gera ítarlegar kröfur á framkvæmdatíma um hljóðvarnir og að framkvæmdaraðilum verði gert að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða tímalengd framkvæmda í samræmi við ákvæði reglugerðar um hávaða.
- Hönnun leiksvæða – fallvarnir. Leik- og dvalarsvæði eiga að vera á grænum svæðum á yfirborði jarðar en einnig á 2. hæð. Huga þarf að fallvörnum frá leik- og dvalarsvæðum á 2. hæð.
- Mengaður jarðvegur. Á reitnum hefur verið ýmskonar atvinnustarfsemi í gegnum tíðina. Mögulega er jarðvegur og efni í húsgrunnum mengað. Hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið þegar grunnar eru teknir til að kanna jarðvegsmengun og mögulega endurnýtingu eða hreinsun jarðefna.
- Niðurrif bygginga. Til niðurrifs mannvirkja þarf starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sérstaklega skal gæta að spilliefnum í niðurrifi s.s. asbesti. Niðurgravnir oliutankar geta verið á svæðinu. Þá þarf að fjarlægja varlega og gæta að því að þeir eða lagnir að þeim geta lekið.





- Umgengni á lóðum og bílastæðum. Til að tryggja skilvirka notkun lóða og bílastæða og góða umgengni, getur verið til bóta að selja og afhenda fjöleignarhús og lóðir með tilbúnum samþykktum og húsreglum og láta sérstakt lóðafélag annast um rekstur bílastæða og lóða.
- Forsendur breyttra ferðavenja – þjónusta. Á reit 13 er ekki gert ráð fyrir öðru en íbúðabyggð fyrir utan mögulegu bátaskýli. Ein forsenda fyrir minni notkun einkabíla og aukinni göngu og hjólríðum er að nærþjónusta sé aðgengileg þar á meðal matvöruverslun. Benda má á að það þarf að gera ráð fyrir húsnæði fyrir matvöruverslun svo og húsnæði fyrir annarri nauðsynlegri þjónustu á vesturhluta Kársness. Aðgengi gangandi og hjólandi er alltaf möguleg í þéttri byggð en bílastæði eru takmarkandi þáttur fyrir aðkomu bíla. Krafan um aðgengi á bíl, má ekki verða til þess, að ekki megi bjóða upp á nauðsynlega þjónustu í þéttri byggð. Erlendis er aðgengi bíla í þéttri byggð leyst með gjaldtöku í bílastæðum fyrir utan verslanir og þjónustu.

Virðingarfyllt,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins

Árni Davíðsson



Qualified Electronic Signature
SVERRIR ADALSTEINN JÓNSSON
2022-08-19 09:57:31 GMT
GoPro

Qualified Electronic Signature
AXEL BENEDIKTSSON
2022-08-19 10:02:00 GMT
GoPro



Kópavogsbær
Guðmundur G. Gunnarsson
Dígranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 18. ágúst 2022
UST202206-159/A.B.
10.04.03

Efni: Tillaga - Deiliskipulag - Bakkabraut - Bryggjuvör - Þinghólsbraut – Kópavogsbær

Við er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 16. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir við Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77 og 79.

Í greinargerð kemur fram breyting gengur út á að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús, á 2-4 hæðum, risi þess í stað. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reitnum verði að hámarki 150. Gert er ráð fyrir 0,75-1 bílastæði pr. íbúð og að u.þ.b. 90% þeirra verði í innbyggðum og niðurgrofnum bílageymslum.

Auk uppbyggingar húsnæðis er gert ráð fyrir tilfærslu á núverandi hafnarkanti/steingarði til vesturs og suðurs, með um 730 m² landfyllingu.

Umhverfisstofnun tekur æskilegt að það sé metið hver áhrif aukinnar umferða hjólandi og gangandi meðfram ströndinni og gæludýra, sem fylgir aukinni íbúðarbyggð, séu á fuglafriðlandið.

Friðland

Í greinargerð umhverfismats segir að ekki er sérstök umfjöllun um hvort gripa þurfi til sérstakra ráðstafana þegar byggt er nálægt friðuðu svæði, en fyrirhuguð landfylling myndi ekki ná inn á friðað svæði.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um í tillögunni hvort framkvæmdir geti á einhvern hátt haft áhrif á hinu friðlýsta svæðið. Skv. 54. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir að „Ef starfsemi eða framkvæmdir utan friðlýsts svæðis, sem leyfisskyldar eru samkvæmt öðrum lögum, geta haft áhrif á verndargildi friðlýsta svæðisins skal taka mið af því við ákvörðun um veitingu leyfis. Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar áður en leyfi er veitt. Setja má skilyrði til að koma í veg fyrir skaða af starfseminni eða framkvæmdunum á hinu friðlýsta svæði.“

Mikilvægt fuglasvæði og náttúruinjasrá

Umhverfisstofnun bendir á að innan skipulagssvæðisins er mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Álfanes – Skerjafjörður.¹ Auk þess er svæðið skilgreint á náttúruinjasrá² og nefnist það Bessastaðanes – Gálgahraun og fjörur frá Bala að Kársnesi.³

¹ <https://www.ni.is/is/dyr/fuglar/mikilvag-fuglasvaedi/alfanes-skerjafjordur>

² <https://ust.is/nattura/naturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/>

³ <https://natturuminjaskra.ni.is/>

**UMHVERFIS
STOFNUN**

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um svæðin og það metið hver áhrif tillögunnar eru á verndarsvæði.

Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að leitað sé álit hjá Náttúrustofu Kópavogs varðandi áhrif tillögunnar á lífríki og fuglalíf.

Landfylling og mengandi efni

Umhverfisstofnun bendir á að æskilegt er að það komi fram hversu mikið efni í rúmmetrum þarf í landfyllinguna.

Í greinargerð umhverfismats segir að hafa þarf samráð við heilbrigðiseftirlitið varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða. Umhverfisstofnun telur ofangreinda framkvæmd um meðhöndlun jarðvegsmengandi efna vera óljósa. Umhverfisstofnun telur æskilegt að fjallað sé nánar um meðhöndlun jarðvegs í tillögunni og bendir stofnunin á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikil jarðvegur verður grafinn upp á skipulagssvæðinu.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé í umhverfismati, ef við á, um áhrif hreinsunar og meðhöndlun á menguðum jarðvegi, þar sem m.a. eru skoðuð lyktarmengun vegna loftunar og möguleg áhrif á vatn.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Sverrir Aðalsteinn Jónsson
teymisstjóri



FW: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi

Til : Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá : Sigríður Björk Jónsdóttir - SLS <Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>
CC : Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir - SLS <Soley.Sigurgeirsdottir@skipulag.is>
Heiti : FW: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vínabyggð ehf.
Skráð dags : 02.09.2022 09:51:26
Höfundur : Sigríður Björk Jónsdóttir - SLS <Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>
Viðhengi : image002.jpg
 image001.jpg

Komdu sæl Hildur

Það er rétt að áður hafi verið tilkynnt í samráði við skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar að stofnunin myndi gefa umsögn um tillöguna á auglýsingartíma sbr. tölvupóstur dags. 18. febrúar.

Þann 7. júní sl. barst erindi frá Kópavogsbæ þar sem óskað var eftir umsögn deiliskipulagstillöguna en vegna verkefnaálags hjá stofnuninni í sumari hefur því miður ekki verið unnt að vinna umsögn um tillöguna fyrir lok kynningartíma sem framlengdur var til 19. ágúst.

Stofnunin mun fara yfir deiliskipulagið þegar gögn berast að loknum auglýsingartíma sbr. 3 mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Með kveðju,
Sigríður Björk

Sigríður Björk Jónsdóttir

Svissstjóri, svið deiliskipulags / Division Head, Neighborhood and Site Planning
 Skipulagsstofnun - National Planning Agency
 Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland - Iceland
 sími 395 4100
 Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is
 www.skipulag.is
 www.facebook.com/skipulagsstofnun



Frá: Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir <hildur.ros@kopavogur.is>

Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 13:52

Til: Skipulagsstofnun - SLS <skipulag@skipulag.is>

Efni: Umsagnarbeiðni - deiliskipulag á Kársnesi

Góðan daginn

Ég er að fara yfir athugasemdir og umsagnir varðandi tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Okkur hefur ekki borist umsögn frá ykkur. Ég vildi því til öryggis grennslast fyrir um hvort það hafi eitthvað

misfarist.

Hafi þið einhverjar athugasemdir eða ábendingar?

Við sendum ykkur, skipulagstofnun, bréf þann 7. júní síðast liðin þar sem óskað var eftir umsögn. Athugasemdafrestur var til 5. ágúst en framlengdur til 19. ágúst.

Kveðja

Hildur Inga Rós

Arkitekt

Umhverfissvið | skipulagsdeild

**RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi**

Til : Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá : Ragnheiður Einarisdóttir <ragrheidure@straeto.is>
CC : Fyrirspurnir Strætó <fyrirspurnir@straeto.is>; Jóhannes Svavar Rúnarsson <johannesru@straeto.is>; Valgerður Gréta Benediktsdóttir <valgerdur@straeto.is>; Sólrun Svava Skúladóttir <solrun@straeto.is>
Heiti : RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 02.09.2022 09:42:33
Höfundur : Ragnheiður Einarisdóttir <ragrheidure@straeto.is>

Viðhengi image005.jpg
image004.jpg
image002.gif

Sæl Hildur,

Við erum ekki með athugasemdir við deiliskipulagið.

Með bestu kveðju,



Ragnheiður Einarisdóttir | Samgöngusérfræðingur
ragrheidure@straeto.is | s. 865 2152

Strætó bs | Hesthás 14 | 110 Rvk | +354 540 2700
[Stilmálar/Disclaimer](#)

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026



Fylgiskjal 49

- Umsögn – Náttúrufræðistofa Kópavogs

Náttúrufræðistofa Kópavogs

Kópavogi 2. september 2022

Umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um Deiliskipulag fyrir Bakkabraut 2,4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólbraut 77, 79

Með bréfum, dagsettu 7.júní 2022 var farið fram á umsögn Náttúrufræðistofu Kópavogs um breytingar á deiliskipulagi á utanverðu Kársnesi.

Deiliskipulagið nær til svæðis sem þegar er mikið raskað vegna byggðar og er á suðurhluta svæðis sem myndað er á fyrri tíð með uppfyllingum. Breytingarnar felast í að svæði með blandaðri starfsemi víki fyrir íbúðabyggð að mestu.

Þar sem svæðið er þegar mikið raskað frá náttúrulegu ástandi gerir Náttúrufræðistofan ekki miklar athugasemdir við framlagt deiliskipulag. Áherslu á blágrænar ofanvatnslaustnir er þó fagnað og skipulagsyfirvöld hvött til að huga að slíkum lausnum víðar við nýframkvæmdir og endurnýjanir. Hluti framkvæmda við Borgarlínu kemur í gegn um svæðið en öflugri og bættum almenningssamgöngum er fagnað. Að lokum er bara mynnt á nálægð við hið friðlýsta svæði vegna búsvæðaverndar á sunnan verðu Kársnesinu og að framkvæmdir við nýja byggð komi ekki til með að raska neinu innan þess svæðis.

Finnur Ingimarsson

forstöðumaður

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

**RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi**

Til : Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir
Frá : Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS <Sigrun.H.Kristjansdottir@samgongustofa.is>
CC : Halldór Ó. Zoëga - SGS <halldor.zoega@samgongustofa.is>
Heiti : RE: Umsögn - deiliskipulag á Kársnesi
Málsnúmer : 2009744
Málsaðili : Vinabyggð ehf.
Skráð dags : 01.09.2022 16:11:16
Höfundur : Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS <Sigrun.H.Kristjansdottir@samgongustofa.is>
Víðhengi : image001.png

Sæl Hildur,

Samgöngustofa gerir ekki aðrar athugasemdir en þær að við framkvæmdir skuli fara að ákvæðum Hafnalaga nr. 61/2003 og Laga um vitamál nr. 132/1999.

kk Sigrún

Með kveðju / Best regards,

Sigrún Henrietta Kristjánsdóttir - SGS

Deildartjóri lögfæðeildar - stjórnsýslu- og þróunar við



Samgöngustofa

Icelandic Transport Authority
Árnúli 2, 108 Reykjavík Iceland

Sími / Phone +354 480 6000

www.samgongustofa.is / www.icat.a.is

Verndum umhverfið, þrennum sem minnst

[Fyrirvari við tölvupóst - email disclaimer](#)

Fylgiskjal 52

- Skýringarmynd – Ýtarlegri skuggavarpsmyndir

Bls. 1/2

Vorjafndægur kl 17



Sumarsólstöður kl 17



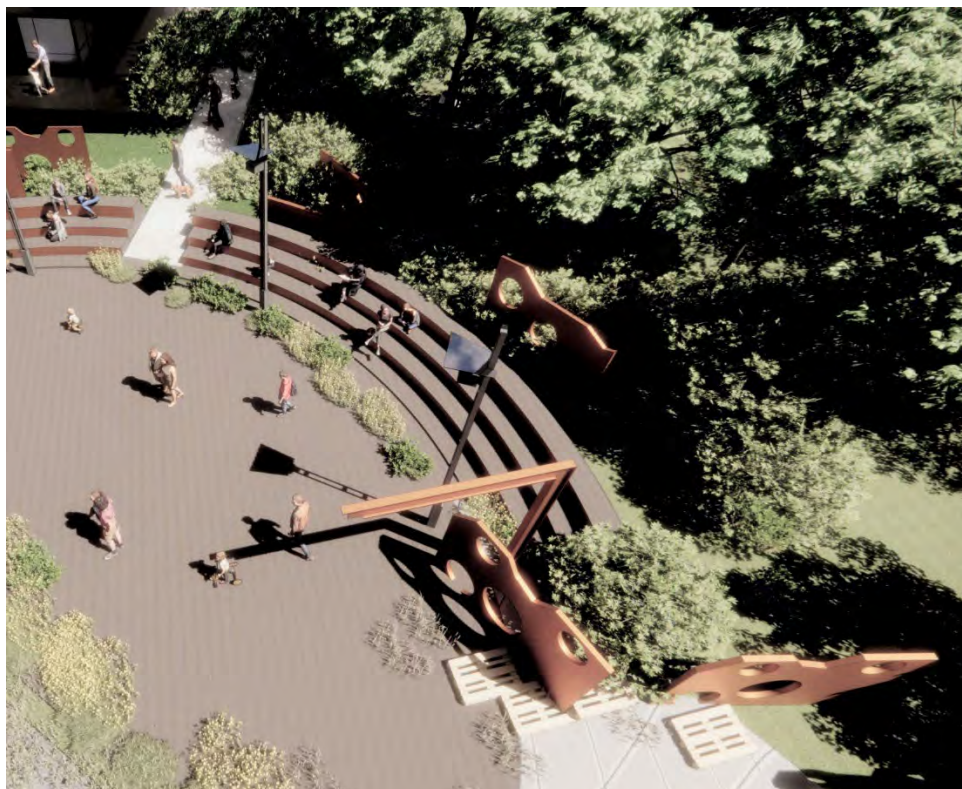
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Haustjafndægur kl 17



Fylgiskjal 53

- Skýringarmynd – Leiksvæði á suðurhluta skipulagssvæðis



mögulegt útlit á dvalar- og leiksvæði – á skipulagssvæði reits 13

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 54

- Skýringarmynd – Áform bæjaryfirvalda um dvalar- og leiksvæði á hafnarsvæði



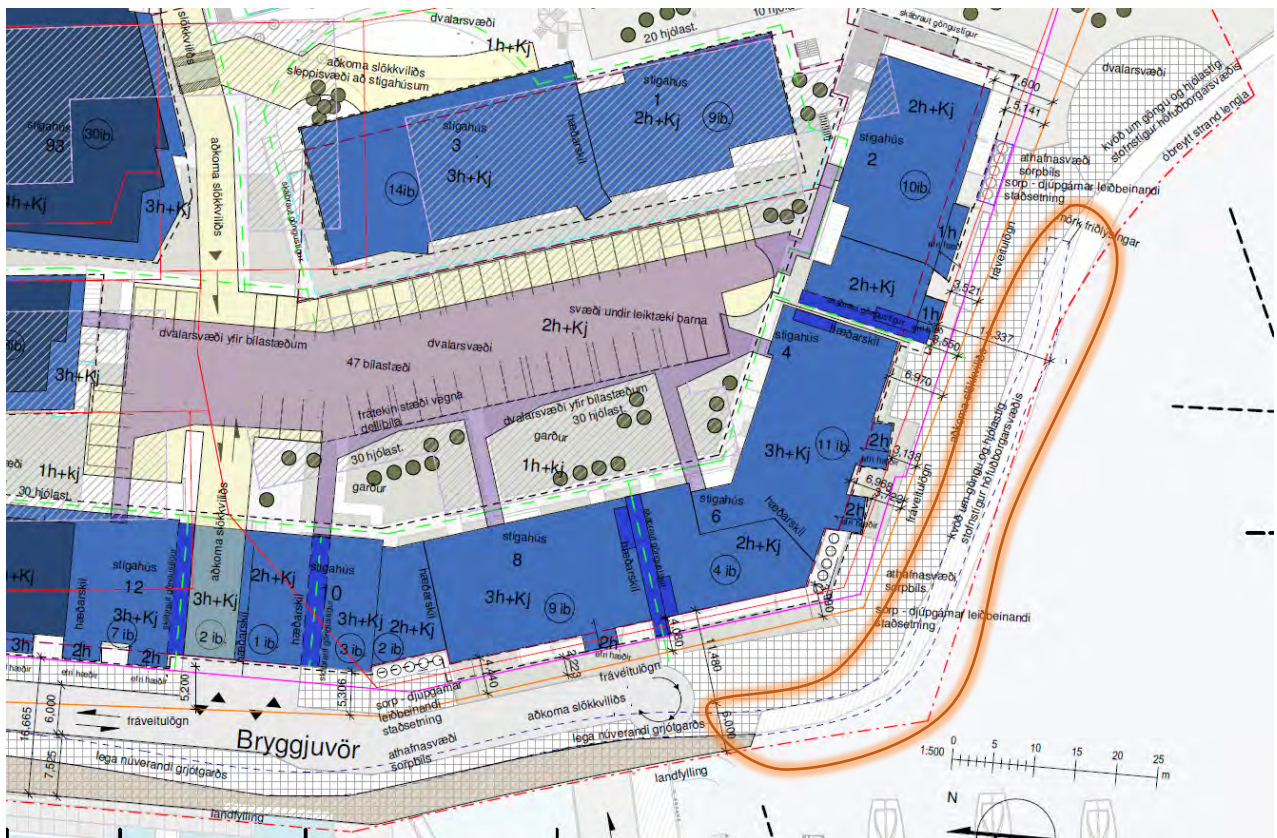
yfirlitsmynd – deiliskipulag reitur 8 – Bakkabraut 9-23



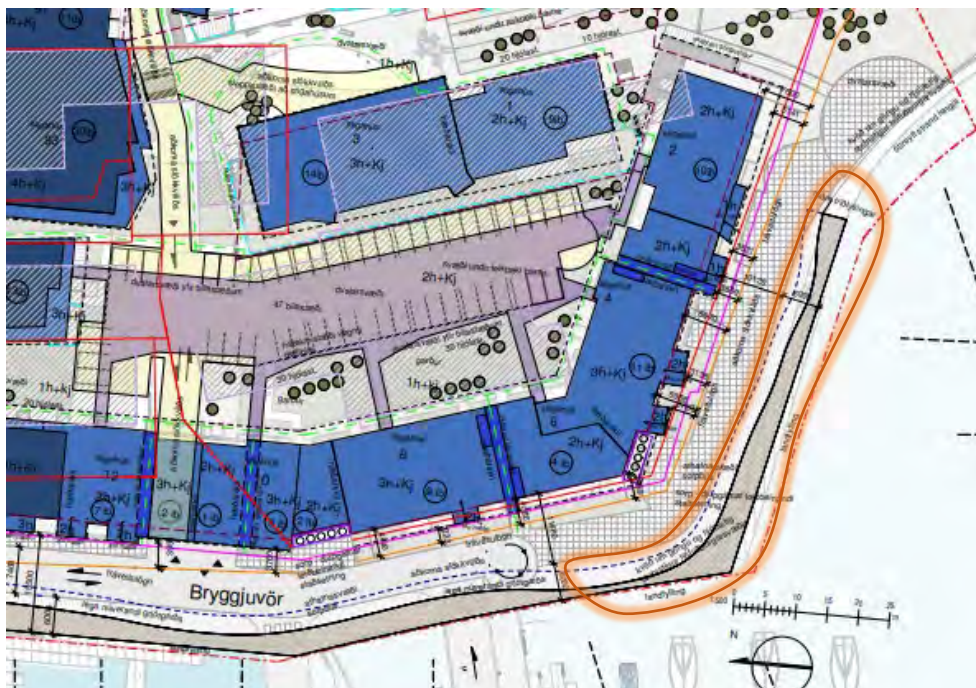
áform bæjaryfirvalda um dvalar- og leiksvæði á hafnarsvæði (svæði/reitur 8) norð-vestan megin við reit 13.

Fylgiskjal 55

- Skýringarmynd – Landfylling minnkuð



tillaga eftir breytingu



tillaga fyrir breytingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



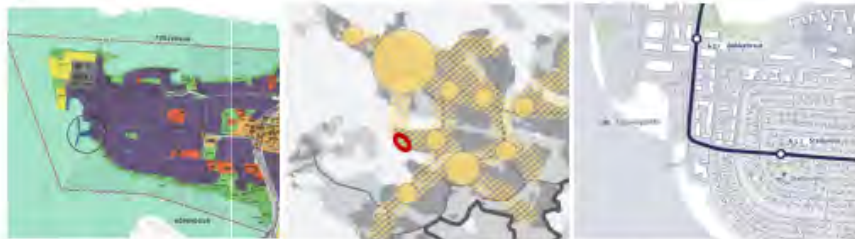
Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Málsnr. 2303013/JKÁ

Umsögn

Til:	Svæðisskipulagsnefndar
Frá:	Jón Kjartan Ágústsson
Efni:	Deiliskipulag Kópavogur: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79
Dags:	24. apríl 2023

Svæðisskipulagsnefnd barst bréf frá skipulagsfulltrúa Kópavogs dags. 15. mars 2023 þar sem óskað er umsagnar vegna ofangreinds. Í bréfinu kemur fram að í umsögn og yfirferð Skipulagsstofnunar hafi verið bent á að leita þyrfti umsagnar svæðisskipulagsnefndar. Tillagan felur í sér heimild fyrir uppbyggingu allt að 150 íbúða á 2-4 hæðum. Nýtingarhlutfall ofanjarðar yrði 1,22 m.v. A – rými. Gert yrði ráð fyrir 0,75 bílastæðum á íbúð og niðurgrafinni bílgeymslu.



Vinstri: Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Miðja: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040 br. 2018. Hægri: Frumdragaskýrsla Borgarlínu – tillaga að legu.

Sáttmáli um samgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Samgöngusáttmáli ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu var undirritaður 26.09.2019 en nú er unnið að undirbúning þess að uppfæra sáttmálann og gera viðauka við hann en gert er ráð fyrir að slíkur viðauki verði tilbúinn til undirritunar sumarið 2023. Deiliskipulagssvæðið liggur við fyrirhugaða legu Borgarlínu um Bakkabrautar / Borgarholtsbrautar en nær ekki yfir vegsvæðið og fjallar því ekki um útfærslu götunnar.



Stofnstiganet höfuðborgarsvæðisins skv. tillögum verkefnahóps.

Stofnstígar hjólareiða – samgöngusáttmáli framhald

Samkvæmt áætlun um forgangsörðun uppbyggingu stofnleiða hjólareiða 2020 – 2033 sem Vegagerðin og samráðshópur sveitarfélaga um uppbyggingu stofnstígs hjólareiða á höfuðborgarsvæðinu hefur unnið, er gert ráð fyrir lagningu stofnleiðar fyrir hjólandi meðfram Bakkabraut og suður eftir strandlengju Kársnes. Einnig gerir stofnstiganetið ráð fyrir svokallaðri tengileið hjólareiða meðfram Borgarholtsbraut austur til Hamraborgar. Útfærslur hópsins voru leiðbeinandi en koma til útfærslu í framlagðri tillögu, að hluta.



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040

Skipulagsvæðið er skilgreint sem *samgöngu- og þróunarsvæði* samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Skipulagsvæðið sem varða tóð svæði koma helst fram í markmiði 1.2 í svæðisskipulagi, þar sem segir m.a.: *Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabygðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni og að fyrrgreind svæði verði lykilsvæði fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar, verslun og þjónustu á höfuðborgarsvæðinu.* Í svæðisskipulagi koma fram viðmið um einkenni slíkra svæða eins og *almenningsamgöngur hafi forgang í gatnakerfi og hágæða umhverfi skuli vera fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur*, sjá. töflu 2 bls. 36, sem sveitarfélögum er ætlað útfæra og afmarka nánar í aðalskipulagi og eftir tilfelli deiliskipulagi. Telja má að framlögð tillaga samræmist ofangreindum markmiðum svæðisskipulags.

Umsögn

Í fyrirbyggjandi samantekt hefur verið stiklað á stóru á helstu skipulagsákvæðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040 og samgöngusáttmála. Ekki verður séð að framlögð tillaga gangi gegn markmiðum svæðisskipulags né samgöngusáttmála, en bent er á að huga þarf að ýmsum atriðum er varða aðbúnað Borgarlinu og stofnnet hjólandi þegar hönnun og framkvæmdir hefjast.

Bent er á að í umsögn Vegagerðarinnar, dags. 30 ágúst 2022, sem sbr. fylgigögn, koma fram ýmsar ábendingar sem tekið er undir að hafa þurfi í huga þegar framkvæmdir á reitnum hefjast, eins og að tryggja að auglýstir skipulagsreitir skarist ekki við fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu vegna Borgarlinu, að fullnægjandi veglína verði til staðar og að tryggja þurfi samfelli í stigakerfi stofnstíga fyrir gangandi- og hjólandi, en fram kemur að Vegagerðin óskar eftir nánú samráði hvar varðar útfærslu og lausnar mála á næstu stigum.

Virðingarfyllst,

Jón Kjartan Ágústsson
svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins



Kópavogsbær
Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir

Fannborg 2
200 Kópavogur

Reykjavík, 24. maí 2023
Mf202303-0078 / 6.09 / 0875

Efni: Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þingholtsbraut 77 og 79 - Breytt deiliskipulag

Með tölvubréfi dagsett 21. mars 2023 óskaði Kópavogsbær eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir *Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þingholtsbraut 77 og 79* (svæði 13). Fram kemur í bréfi Kópavogsbæjar að tillaga að breyttu deiliskipulagi hafi verið samþykkt í skipulagsráði og bæjarstjórn. Í umsögn og yfirlit Skipulagsstofnunar, dags 13.03.2023 var bent á að leita þurfi umsagnar Minjastofnunar Íslands.

Viðað var á heimasíðu Kópavogsbæjar þar sem gögn málsins voru sótt: Deiliskipulagsuppráttur unninn af Atelier arkitektum og Kópavogsbæ dagsett 30.03.2022 með breytingum 17.12.2022, Húsakönnun unnin af Kópavogsbæ dagsett 15.12.2022, minnisblað VSÓ ráðgjöf (svæði 13 samgöngur) dagsett 07.12.2022, minnisblað Mannvits (svæði 13 umhverfisáhrif) dagsett 01.12.2022, minnisblað Mannvits (svæði 13 áhættumat vegna loftslagsbreytinga) dagsett 27.04.2022, ásamt tveimur umsögnum skipulagsdeildar Kópavogsbæjar dagsettar 15.02.2022.

Skipulagssvæðið afmarkast af Þingholtsbraut og lóðarmörkum Þingholtsbrautar 77 og 75, fyrirhugaðri nýrri veltengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar, fyrirhugaðs nýs hafmarkants og núverandi grjóttgarðs og strandar til suðurs. Innan skipulagssvæðis eru 6 byggingar sem byggðar eru á árunum frá 1950-1988, þar af eru 5 íðnaðarbyggingar og eitt einbýlishús. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði (PR-1) í samræmi við Adalskipulag Kópavogs 2019-2040 þar sem lögð er áhersla á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Svæðið er eitt af eldri athafnasvæðum Kópavogs. Helstu breytingarnar eru að lóðum innan svæðis verða sameinadar og lóðarmörk broyttast, núverandi hús verða rifin og byggðar verða 150 íbúðir á 2-4 hæðum með biflaskjallara.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyft til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarksskrúfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirlönd um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Viðán er afhengið á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðaðar Minjastofnun Íslands stv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43. gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærnulegar til aðra stjórnvalda. Jafnframt er ukið afhengið á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðli málið óskad eftir skriflegum rökstuddingum stjórnmálsdóms fyrir ákvarðun hafi slíkur rökstuddingur ekki fylgt ákvarðuninni þegar hún var tilkynnt. Bæði um rökstudding fyrir ákvarðun skal hera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvarðunin og skal stjórnsýsla svara henni innan 14 daga frá því hún berst.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis
henny@minjastofnun.is



Fyrir liggur húsaskráning, Húsakönnun Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1,2,3, Þingholtsbraut 77 og 79 – Reitur 13, unnin af umhverfissviði Kópavogsbæjar, dagsett 15.12.2022. Húsaskráning þessi var send stofnuninni sem hluti af ofangreindum málsgögnum en hún hafði ekki borist stofnuninni til yfirferðar áður. Þann 27. apríl sl. barst stofnuninni uppfærð húsaskráning fyrir umrætt svæði þar sem brugðist hafði verið við athugasemdum stofnunarinnar. Engin hús eða mannvirki á svæðinu falla undir verndarákvæði laga um menningarminjar.

Fyrir liggur Fornleifaskrá Kópavogs, unnin af Bjarna F. Einarssyni árið 2000. Sú skráning var gerð í tengslum við endurskoðun á aðalskipulagi Kópavogs. Samkvæmt þeirri skráningu eru engar minjar skráðar á ofangreindum skipulagsreit. Starfsmenn Minjastofnunar könnuðu svæðið á vettvangi þann 18. apríl síðastliðinn. Engar þekktar fornleifar eru á skipulagsreitnum.

Athygli vekur að deiliskipulagsmörkin liggja þannig að eitt einbýlishús í húsaröð Þingholtsbrautar er innan deiliskipulagsmarka og eru áætlanir um að rífa það og byggja parhús á þeirri lóð. Um er að ræða hús sem er sérhannað sem íbúðarhús af arkitekt og hefur því sérstöðu miðað við önnur hús á skipulagssvæðinu. Þingholtsbraut samanstendur af samstæðri húsaröð einbýlishúsa og er hluti af gróinni íbúðabyggingu og fellur húsið vel inn í það umhverfi. Með því að leyfa niðurrif og þéttingu á þessari einu lóð gæti skapast varasamt fordæmi fyrir eigendur stakra lóða í grónum hverfum sem hafa hug á að þetta á sinni lóð. Minjastofnun hvetur Kópavogsbæ til að endurskoda þessi áform.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillögu að breytingu á ofangreindu deiliskipulagi.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllt,

Henry Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrr.

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit sent:
Skipulagsfulltrúinn í Kópavogi (skipulag@kopavogur.is)
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)
Hildur Inga Rós Guðmundsdóttir (hildur.ros@kopavogur.is)