Vegna: Máls nr. 0580/2024, Kársnes Þróunarsvæði. Rammahluti aðalskipulags. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

YRKI arkitektar leggja fram eftirfarandi ábendingar og athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa að Kársnesbraut 102-104, sjá bréf í viðhengi.

Höfundur: Gunnar Ágústsson/gunnar@yrki.is

Sent inn þann: 21.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Til skipulagsdeildar Kópavogsbæjar

Ábendingar og athugasemdir við vinnslutillögu rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Reykjavík, 21. febrúar 2025

Kópavogsbær hefur lagt fram vinnslutillögu að rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi. YRKI arkitektar leggja fram eftirfarandi ábendingar og athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa að Kársnesbraut 102-104:

Því er fagnað að loksins sé sett er fram heildræn sýn fyrir framtíðarþróun svæðisins sem þegar hefur tekið stakkarskiptum frá því að uppbygging hófst á svæðinu. Það þarf hins vegar að gæta þess að nú þegar er búið að samþykkja og leggja ýmsar línur varðandi byggingar á svæðinu sem taka þarf tillits til svo gætt sé að jafnræði og heildarbrag milli lóða.

Gerð er athugasemd við kröfu um að allar nýbyggingar á svæðinu skuli vera umhverfisvottaðar (bls. 55 í tillögunni) þar sem gætir ákveðins misræmis innan svæðisins til að uppfylla slíkar kröfur. Má benda á mismunandi aldur og gerð húsa og ólíkar áskoranir milli lóða varðandi landhalla. Það má til dæmis sjá fyrir sér að auðveldara sé að breyta einföldu grindarhúsnæði á jafnsléttu undirlagi, eins og má finna vestast á Kársnesinu, í íbúðarhúsnæði heldur en eldri staðsteyptu húsi í miklum halla eins og má finna við austurjaðar svæðisins, t.d. við Kársnesbraut. Meira niðurrif og/eða staðsteyptar lausnir vegna landhalla skila sér í auknu kolefnisspori og lakari einkunn til vottunar.

Vesturvör í tillögunni

Í tillögunni kemur fram að gatan Vesturvör skuli vera gata með 40 km/klst hámarkshraða. Þá er sýnd tillaga að götusniði fyrir götuna, ekki bindandi, með aðgreindum hjóla og göngustígum þar sem götubreiddin er á bilinu 16,4-20,4 m. Ef götuýmið er síðan mælt milli lóðamarka við götuna þá er götubreiddin um 14 m frá lóðinni Vesturvör 12 (Ora) að Hafnarbraut. Ekki er séð á tillögu að götusniði hvernig á að útfæra götuna á þessum kafla.

Fyrir gerð deiliskipulags á reit 6 væri æskilegt að fá skýrari leiðbeiningar um hvernig lóðir eiga að mæta götuýminu og hvernig því er skipt upp meðfram reitnum.

Framtíðarsýn fyrir reit 6

Á bls. 67 í tillögunni er fjallað um framtíðarsýn fyrir reit 6 Kársnesbraut. Þar er m.a. lagt til að útliti húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr byggingarlistalegu gildi húsa og húsaraða. Þá segir orðrétt: „Unnið skal að því að halda byggingum við

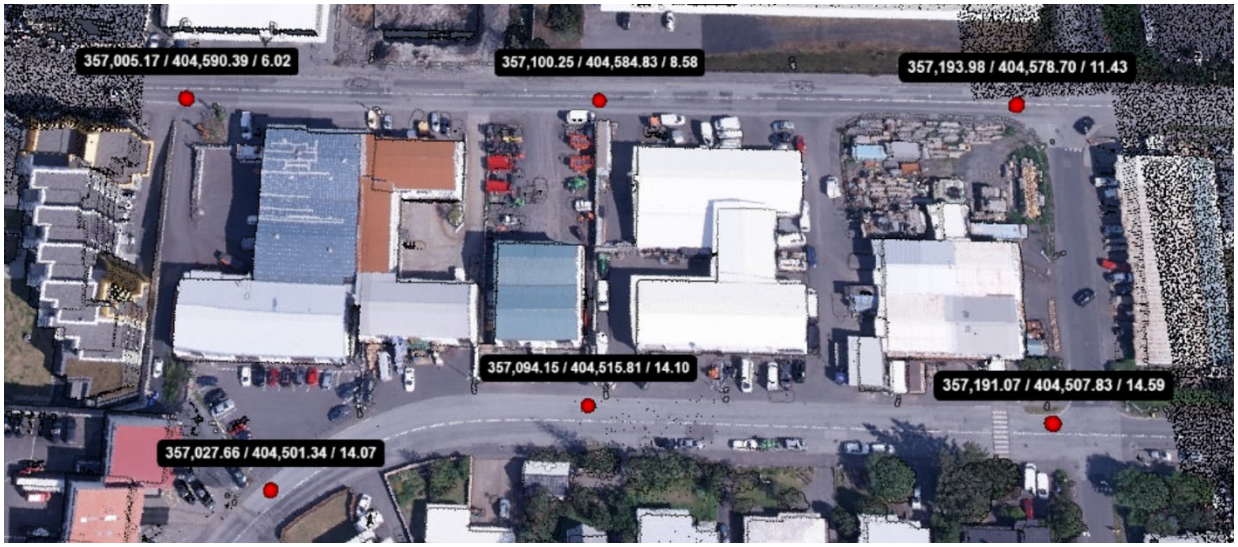
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kársnesbraut.“ Við teljum ekki þörf á því þar sem það getur hindrar uppbyggingu svæðisins með tilliti til gæða inngarðs og opnana bygginga í átt að Kársnesbraut. Hins vegar er hægt að viðhalda byggingarlistarlegum gildum, jafnvel þótt um nýbyggingu sé að ræða. Önnur leiðbeinandi tilmæli eigi vel við til ná fram settri framtíðasýn fyrir reitinn, t.d.:

- að ný byggð skuli taka mið af mælikvarða núverandi byggðar og hlutföllum húsa við Kársnesbraut,
- halda skuli í skala, þak- og gluggagerðir eins og hægt er til að skapa tengsl við eldri byggð,

Í undirkaflanum *Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð* eru settar kröfur um 2-4 hæðir sem brýtur upp mynstrið meðfram Vesturvör þar sem búið er að samþykkja 5. hæðina á aðliggjandi lóð, Hafnarbraut 12, og lóðinni á móti Hafnarbraut 14-18. Þessu er mótmælt þar sem hæðarmismunur innan lóðarinnar Kársnesbraut 104 gefur tilefni til þess að ná fimmtu hæðinni án þess það komi niður á gæðum eða ásýnd frá Kársnesbraut. Enn frekar myndi fimmta hæðin halda samfellu í götumyndina meðfram Vesturvör. Miðað við hæðarmismun innan reitsins þá væri möguleiki á fimmtu hæðinni vestast á reitnum en líklegast ekki austan megin.

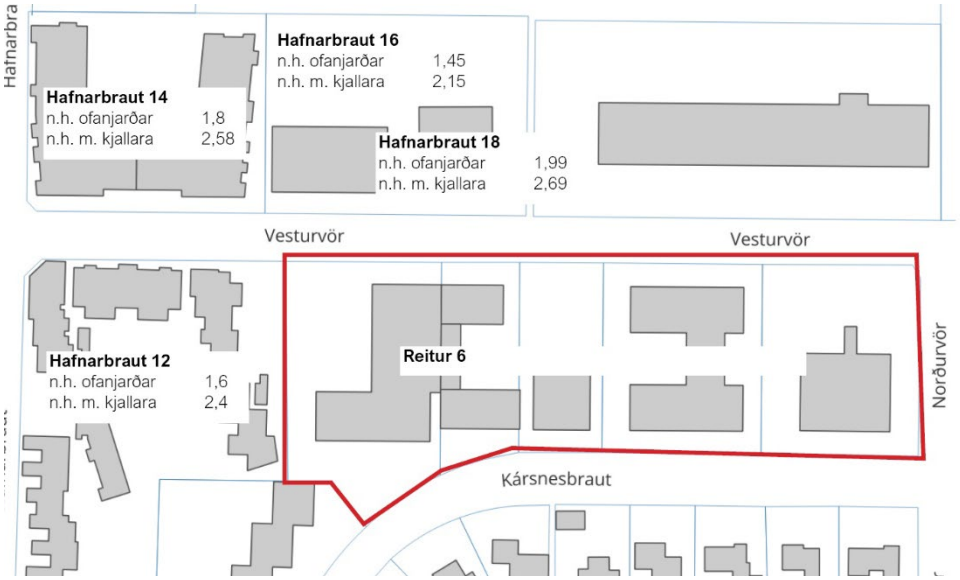
Þá er bent á ólíkar áskoranir og möguleika til uppbyggingar innan reits 6 vegna mikils hæðarmismunar, bæði í norður-suður og austur-vestur. Miðað við mælingar úr punktaskýi í vefsjá bæjarins (www.map.is/kopavogur) er hæðarmismunur frá Vesturvör og upp á Kársnesbraut ýmist 8 m, vestast á reitnum, niður í 3 m austast við Norðurvör. Vegna hæðarmismunar má því gera ráð fyrir að koma þurfi fyrir bílakjallara og geymslum vestast til á reitnum til að jafna út hæðarmismun. Við það eykst þá byggingarmagn neðanjarðar á þeim lóðum sem og nýtingarhlutfall.



Mynd 1 Skjáskot úr punktaskýi sem sýnir hæðapunkta við reit 6 á Vesturvör og Kársnesbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Í vinnslutillögu að rammahluta er sett nýtingarhlutfallið 1,1 fyrir reitinn allan sem er úr takti við það sem gengur og gerist í kring um hann. Ef skoðaðar eru samþykktar deiliskipulagsáætlanir aðliggjandi lóða má sjá nýtingarhlutföll á bilinu til 1,45-1,99 ofanjarðar.



Mynd 2 Nýtingarhlutfall í samþykktu deiliskipulagi aðliggjandi lóða.

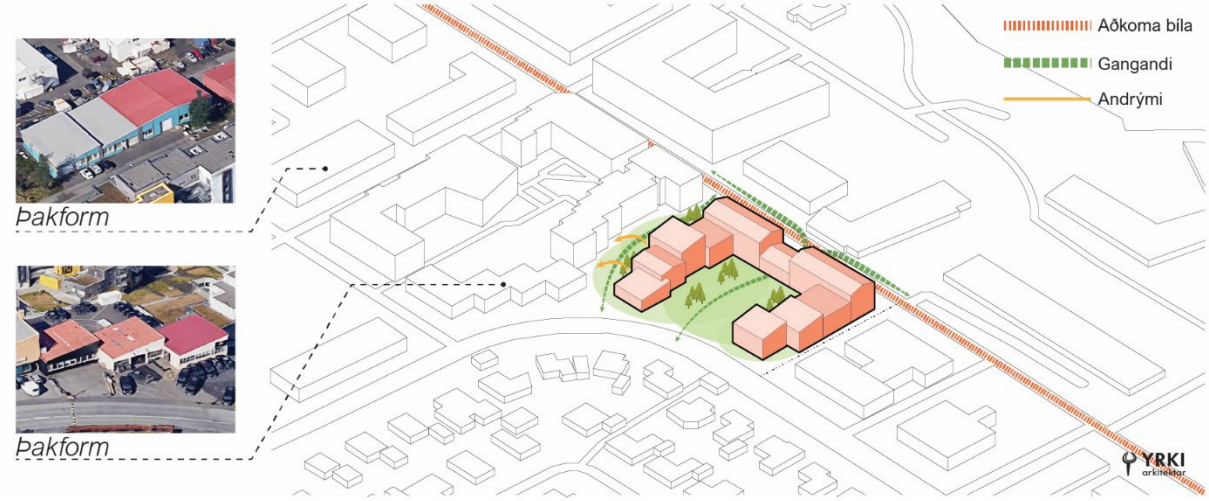
Skoða þarf betur uppbyggingarmöguleika á reit 6 með tilliti til þessa sem og áður nefndum áskorunum vegna hæðarmismunar.

Við teljum að hægt sé að útfæra uppbyggingu á vesturhluta reits 6 betur en sýnt er sem möguleg útfærsla í tillögunni (bls. 67). Lóðareigendur Kársnesbrautar 102 og 104 hafa látið vinna frumathugun á mögulegri uppbyggingu á lóðinni (vesturhluti reitar 6). Með því að sameina lóðirnar verður hægt að bjóða upp á góðan garð í miðju svæðisins með möguleika á gönguleið í gegn. Auk þess er gert ráð fyrir að auka andrými og bæta aðstæður við aðliggjandi byggingar á Hafnarbraut 12A og B. Þar væri hægt að hafa göngutengingu milli Kársnesbrautar og Vesturvarar. Myndi það stytta og bæta allverulega göngutengingar á svæðinu sem og birtuskilyrði íbúða við Hafnarbraut 12A-B.

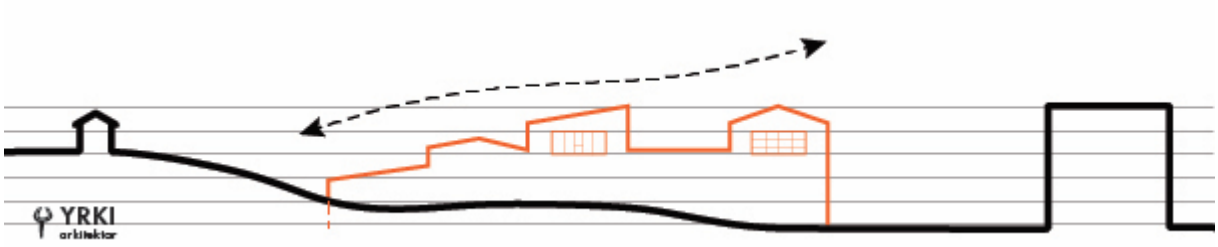
Hæðir og skali bygginga myndu taka mið að nær umhverfi sínu og landhalla, hæst yrðu byggingar næst Hafnarbraut 12 og lægstar við Kársnesbraut þar sem nýbyggingar mæta núverandi lágreistari byggð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skýringarmyndir - Möguleg uppbygging á vesturhluta reits 6



Hægt er að vísa í sögu svæðisins með vísun í þakform og glugga iðnaðarhúsa á svæðinu. Með sameiningu lóðanna er hægt koma fyrir randbyggð sem opnar sig í suður á móti lægri og smærri skala á Kársnesbraut. Þar yrði sólríkur og skjólgóður inngarður. Hægt verður að útbúa göngutengingar í gegnum garðinn og meðfram vestari lóðarmörkum. Með því að veita ákveðið andrými við aðliggjandi hús má bæta aðkomu og birtuskilyrði þar.



Uppbygging á Kársnesbraut 102-104 myndi taka mið af landhalla og aðliggjandi byggð þar sem hærri byggð liggur lægst í landinu en er lækkar til móts við lægri byggð ofar í landinu. Þannig verði ásýndin frá Kársnesbraut hús upp á 1-2 hæðir en 4-5 hæðir frá Vesturvör.
Miðað við þessar fyrstu hugmyndir er gróft áætlað að byggingarmagn á sameiginlegri lóð (samtals lóðarstærð um 6.320 m^2) gæti verið allt að 9.900 m^2 sem gefur nýtingarhlutfall upp á 1,6 ofanjarðar. Taka skal þessar tölur með fyrirvara um nánari mælingar á landhalla innan lóðar og frekari mótun bílakjallara.

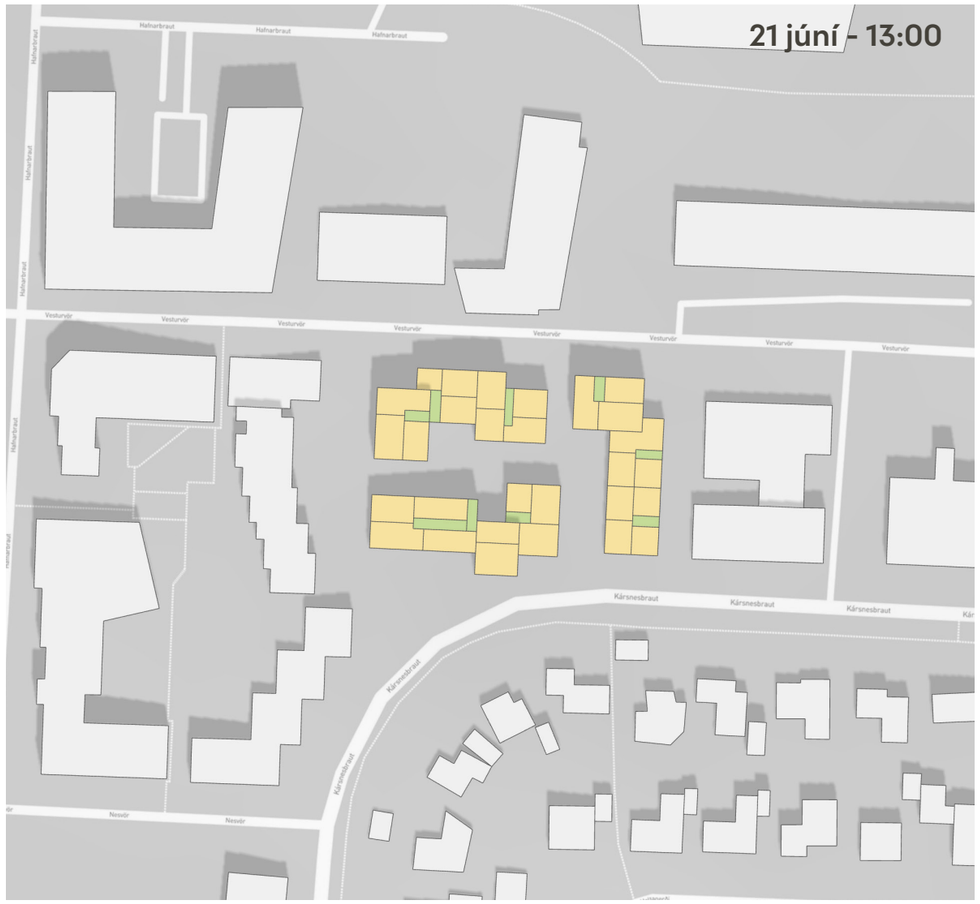
Meðfylgjandi þessu bréfi eru tillögur að uppbyggingu sem hafa verið skoðaðar, ásamt greiningum. Um er að ræða grófa áætlun á byggingarmagni og fjölda íbúða.

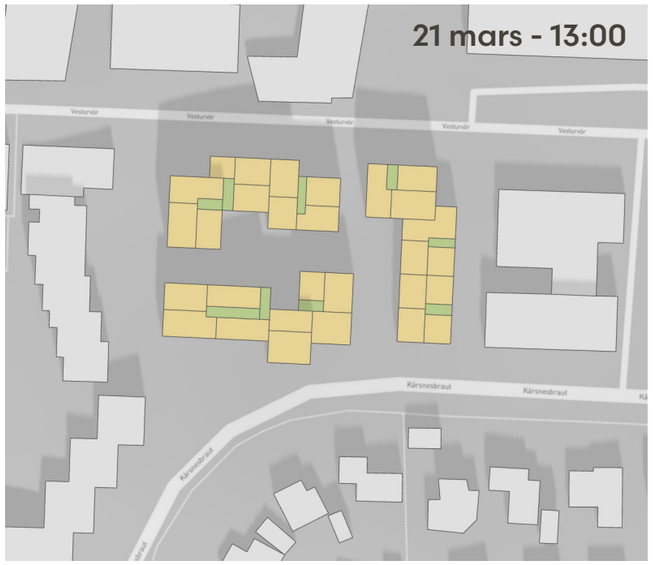
Lóðarhafar hafa áhuga á að þróa áfram þessar hugmyndir að uppbyggingu á lóðum sínum í góðu samráði við bæjaryfirvöld. Með von um gott samtal og samstarf, f.h. lóðarhafa, YRKI arkitektar, kt. 560997-3109.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

VERKGARÐAR RAMMASKIPULAG

REITUR 6 - TILLAGA 1





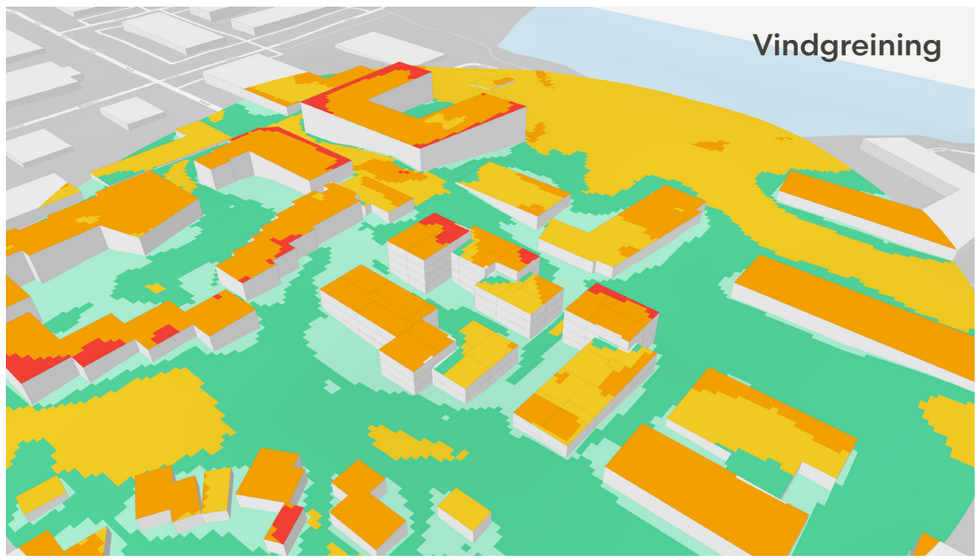


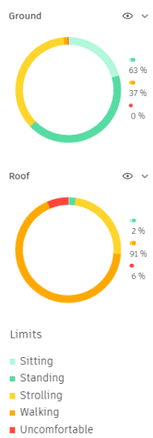
Flatarmál (brúttó)

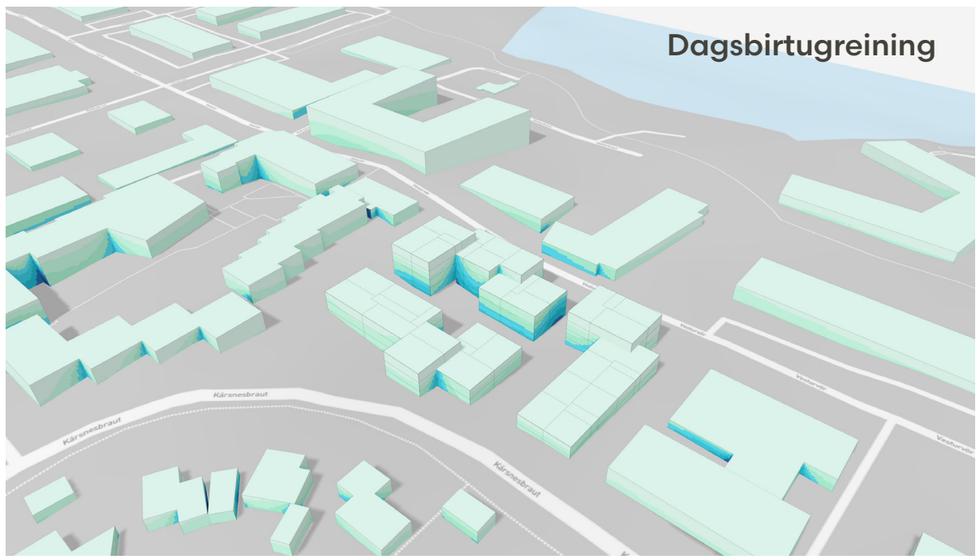
Sameign	797 m²
Íbúð	7,568 m²
Total	8,364 m²

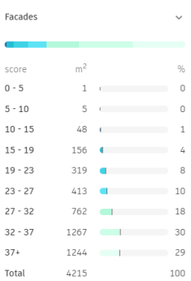
Fjöldi og stærð íbúða

40 - 60 m²	12%	11
60 - 75 m²	25%	23
75 - 85 m²	24%	22
> 85 m²	40%	37
Total		93







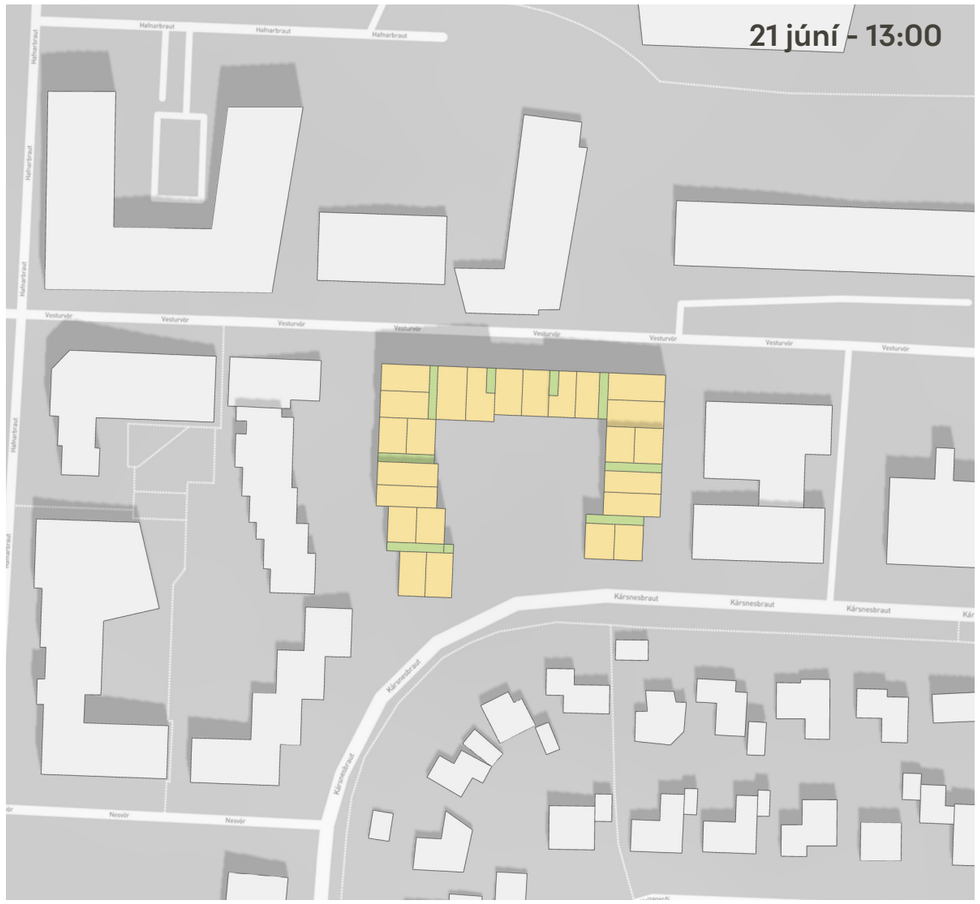


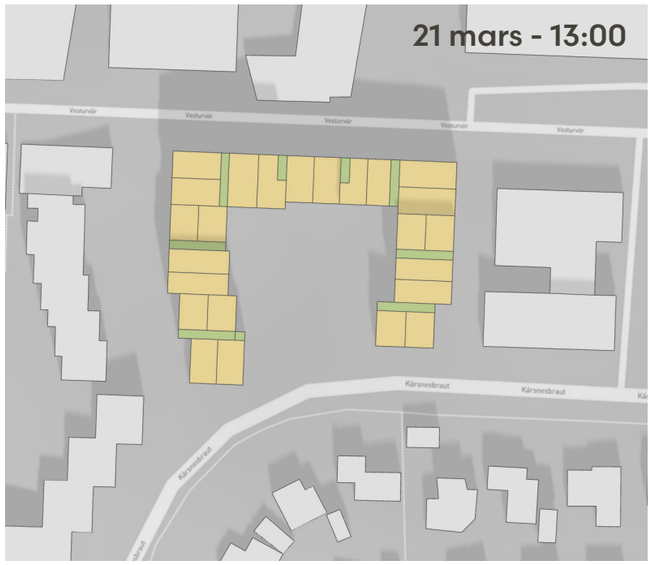
YRKI arkitektar

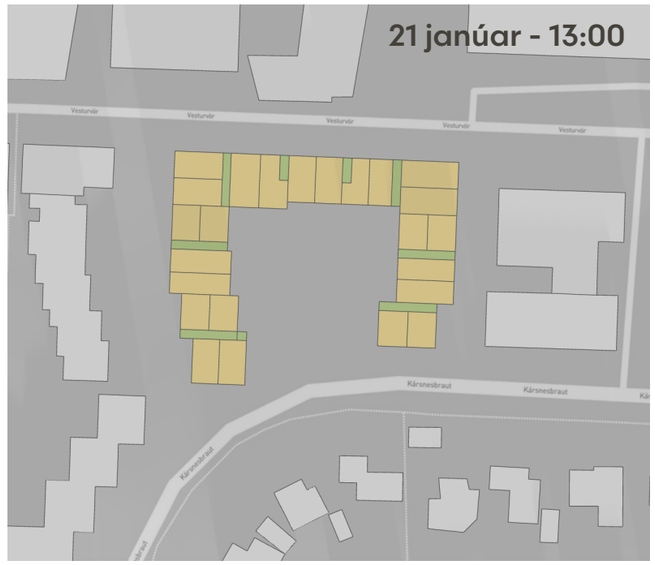
Skjal sótt af '0000000' dags: 10.11.2026

VERKGARÐAR RAMMASKIPULAG

REITUR 6 - TILLAGA 2





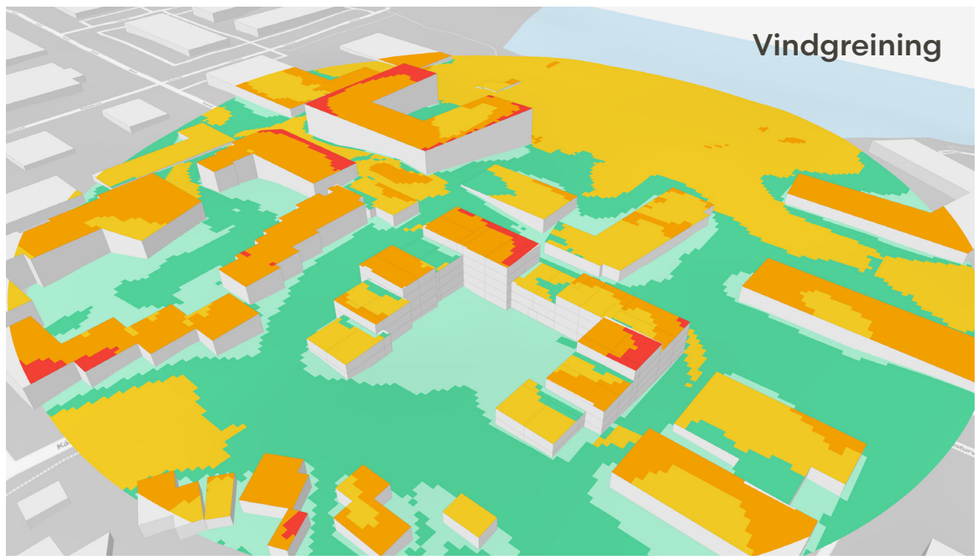


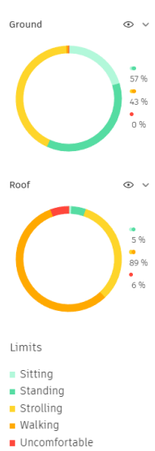
Flatarmál (brúttó)

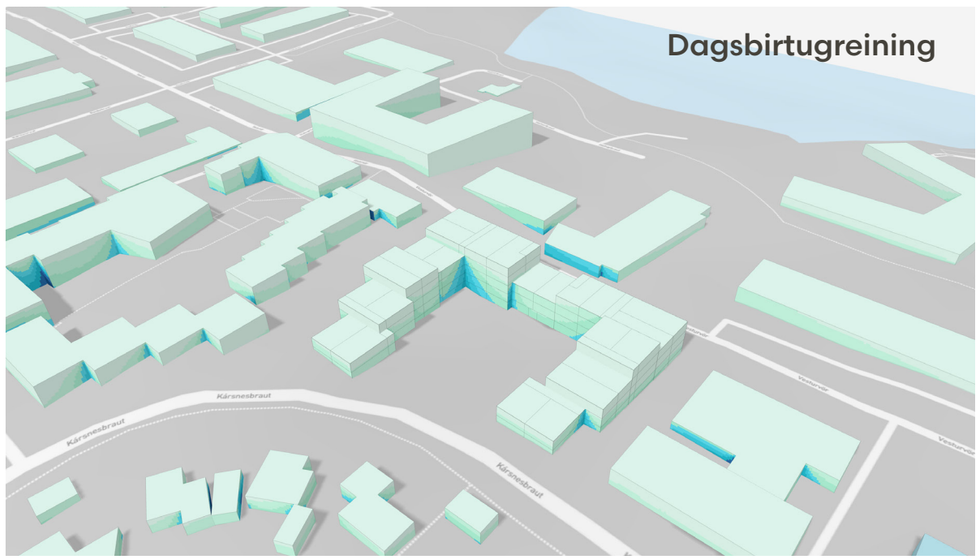
Sameign	1,220 m²
Íbúð	8,632 m²
Total	9,852 m²

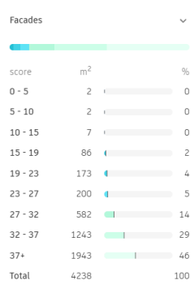
Fjöldi og stærð íbúða

40 - 60 m²		0%	0
60 - 75 m²		0%	0
75 - 85 m²		40%	36
> 85 m²		60%	54
Total			90









YRKI arkitektar

Skjal sótt af '0000000' dags: 10.11.2026