Viðsnúningur á Kársnesi - DRÖG TIL RÝNI

Verkefnistillaga um gerð skipulagslýsingar og rammaskipulags fyrir vestanvert Kársnes

22. desember 2023

A1670-001-U01

Til: Auðar D. Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúa Kópavogs.

Frá: Halldóru Hreggviðsdóttur, Árna Geirssyni og Dóru Hrólfsdóttur, Alta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1 Inngangur

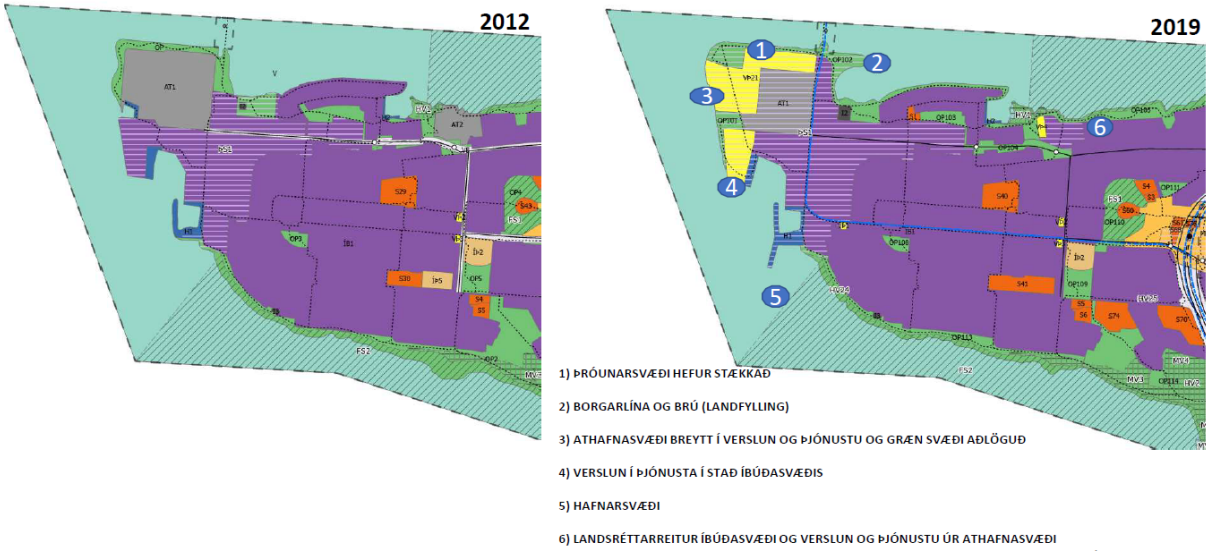
1.1 Aðdragandi og forsendur

Skipulagsfulltrúi Kópavogs hefur beðið Alta um að skoða skipulagsmál á vestanverðu Kársnesi, sem skilgreint er sem þróunarsvæði ÞR-1 í aðalskipulagi Kópavogs. Árið 2015 var haldin skipulagssamkeppni fyrir svæðið. Ekki hefur verið gert skipulag fyrir svæðið í heild sinni en árið 2016 var unnin skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags fyrir þróunarsvæðið. Þó nokkur uppbygging hefur verið á svæðinu síðustu árin í samræmi við nýlegar deiliskipulagsáætlanir en heildarsýn skortir fyrir svæðið, sem er að ganga gegnum miklar breytingar. Mikilvægt er að skoða þróun svæðisins í heild til að skilgreina karakter þess, tryggja góðar samgöngutengingar, sérstaklega fyrir gangandi og hjólandi og skapa vönduð og vel skilgreind almenningsrými.

Mynd 1. Afmörkun á þróunarsvæði á Kársnesi ÞR-1.

1.2 Umfjöllun um vestanvert Kársnes í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

Í nýlegu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, sem tók gildi árið 2021, hefur þróunarsvæði ÞR-1 verið stækkað, landnotkun breyst og íbúðum verið fjölgað. Landnotkun á Kársnestá hefur verið breytt að hluta úr athafnasvæði í verslun og þjónustu en í skipulagslýsingunni frá 2016 var gert ráð fyrir að athafnasvæðið yrði óbreytt. Auk þess hafa íbúar og hagsmunaaðilar á svæðinu óskað eftir að taka þátt í að skoða skipulagsmál á svæðinu frekar. Því er tímabært að endurskoða skipulagslýsinguna og móta heildarsýn um skipulag svæðisins.



Mynd 2. Breytingar á landnotkun í aðalskipulagi Kópavogs frá 2012 til 2019.

Í nýju aðalskipulagi er gert ráð fyrir eftirfarandi uppbyggingu á svæðinu:

- Áframhaldandi uppbyggingu á hafnarsvæðinu sem útivistarhöfn (geðprýðishöfn), fiskihöfn og höfn fyrir ferðatengda þjónustu. Hafnarstarfsemi víki fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis.
- Nýrri tengingu við Reykjavík um brú fyrir Borgarlínu og göngu- og hjólastíg.
- Áframhaldandi uppbyggingu á þróunarsvæðinu á vestanverðu nesinu með blandaðri byggð íbúða, verslunar- og þjónustu og öðru atvinnuhúsnæði.
- Orareitur, Landsréttarreitur og svæði við brú verði skipulagt sem íbúðarbyggð. Hæðir húsa verði 3-4 hæðir, með möguleika á inndreginni 5. hæð. Mögulega verði atvinnustarfsemi á jarðhæð.
- Hlutfall íbúðarhúsnæðis verði 60% og atvinnuhúsnæðis 40% (í dag er það um 10% og atvinnuhúsnæði 90%).
- Viðmið um bíla- og hjólastæði.

Í rammahluta aðalskipulags fyrir Kársnes er stefnt að því að þróun á Kársnesi verði í takt við skipulag 20 mínútna hverfisins þar sem hægt er að mæta daglegum þörfum íbúa í innan við 20 mínútna göngufjarlægð frá heimili. Þar eru auk þess sett fram eftirfarandi markmið fyrir Kárnesið:

- Samfélag sem einkennist af gæðum byggðar
- Góðar tengingar við útivistarsvæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Íbúar hafi greiðan aðgang að þjónustu í bænum
- Dregið sé úr neikvæðum áhrifum umferðar
- Áhersla á að styrkja vistvæna samgöngumáta
- Verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi í hverfiskjörnum verði á jarðhæð. Ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum verði breytt í íbúðir.

1.3 Atriði til að hafa í huga við gerð skipulagslýsingar fyrir svæðið

Kópavogsbær hefur tekið saman eftirfarandi atriði sem uppfæra þarf í nýrri skipulagslýsingu fyrir svæðið:

- Áherslur og markmið
- Umfjöllun um bæjarland og opin svæði
- Kvaðir um torg, græn svæði og leiksvæði fyrir alla aldursflokka
- Breyting á hafnarsvæði úr hafsækinni starfsemi í lifandi útivistarhöfn
- Kársnestá - Áhersla á upplifanir, leik, hvíld og að njóta
- Staðsetning sjóbaða byggt á greiningu þar sem ákjósanlegasta staðsetningin var talin vera sunnan við Kársneshöfn.

Mynd 3. Helstu áherslur fyrir svæðið sem skilgreindar hafa verið af Kópavogsbæ. Hér er ylströnd sýnd við brúarendann en niðurstaða greiningar var að staðsetning sunnan við Kársneshöfn væri ákjósanlegust.

Mikilvægt er að skipulagsvinna á svæðinu verði unnin í nánu samráði við íbúa á svæðinu, sem hafa kallað eftir því. Kópavogsbær stefnir að því að halda opinn íbúafund til þess að heyra hvað íbúum liggur á hjarta og hafa samráð í gegnum samráðsgátt á netinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1.4 Tillaga að nálgun við verkefnið

Þróunarsvæðið á vestanverðu Kársnesi er með fjölbreytta starfsemi, sem er smátt og smátt að breytast úr iðnaðar- og athafnastarfsemi í meiri verslun og þjónustu með fjölgun íbúa á svæðinu. Auk þess má gera ráð fyrir aukinni umferð gangandi og hjólandi vegfarenda frá Reykjavík, sem gætu nýtt þjónustu á svæðinu, með tilkomu brúar yfir Fossvog. Svæðið er ekki sérlega gönguvænt og skortur er á göngu- og hjólateningum og aðlaðandi almenningsrýmum, sem myndu auka gæði og verðmæti svæðisins fyrir alla aðila. Vestanvert Kársnesið er því að ganga í gegnum miklar breytingar og er mikilvægt að móta skýra og heildræna framtíðarsýn fyrir svæðið. Línan hefur verið lögð í aðalskipulagi en mikilvægt er að sú stefna útfærist nánar í rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlunum á svæðinu.

Alta telur að þetta verði best gert með því að vinna nýja skipulagslýsingu og rammaskipulag fyrir vestanvert Kársnesið til þess að móta heildarsýn fyrir svæðið sem tryggir að hægt sé að framfylgja þeirri stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi. Mikilvægt er að rammaskipulagið verði samþykkt sem rammahluti aðalskipulags til að festa betur í sessi þá útfærslu sem þar er sett fram. Slík heildarsýn er sérstaklega mikilvæg þar sem að verið er að horfa til samgöngutenginga, nets grænna svæða og dreifingar íbúða og nærþjónustu við íbúa, sem ekki er hægt að fá með afmörkuðum deiliskipulagsáætlunum. Hér er lagt til að rammaskipulagið nái auk þess yfir nýbyggingarsvæði á norðanverðu Kársnesi, sem tengir saman þróunarsvæðið og er mikilvægur hluti af heildarmyndinni.

Mynd 4. Núverandi afmörkun á þróunarsvæði ÞR-1 (rauðar línur) og gróf tillaga að afmörkun á rammaskipulagi á vestanverðu Kársnesi (appelsínugul lína).

Hér er sett fram verkefnistillaga Alta um gerð rammaskipulags fyrir vestanvert Kársnes, sem hefst með útgáfu skipulagslýsingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2. Lýsing á verkefni Alta

I. Mótun verkefnis og gerð verkefnistillögu

Mótun verkefnisins um uppfærslu á skipulagslýsingu og gerð rammaskipulags fyrir vestanvert Kársnes, sbr. verkefnistillögu þessa. Hluti af þeirri mótun felst í greiningarfundum og samskiptum við skipulagsfulltrúa Kópavogs.

Tímarás: Desember 2023.

II. Skipulagslýsing fyrir rammahluta aðalskipulags á vestanverðu Kársnesi

Skipulagslýsing mun að einhverju leyti byggja á þeirri lýsingu sem gerð var árið 2016. Fjallað um eftirfarandi atriði í skipulagslýsingu:

- **Nákvæm afmörkun á því svæði sem um ræðir**.
- **Almennar forsendur í gildandi skipulagsáætlunum**, þ.e. aðalskipulagi, svæðisskipulagi, skipulagi og hönnun Borgarlínu, gildandi deiliskipulagsáætlunum á svæðinu og öðrum stefnum Kópavogsbæjar sem við eiga.
- **Staðhættir** s.s. landhæð og landhalli, veðurfar (ríkjandi vindáttir eftir árstíma), afstaða til sólar, aðliggjandi byggð á Kársnesi, útsýni og sjónlínur, hljóðvist, nálæg verndarsvæði, minjar, rýni á byggðakönnun og fornleifaskráningu o.s.frv.
- **Greining á núverandi byggð, landnotkun, yfirbragði og ástandi húsnæðis.**
- **Skilgreining reitaskiptingar og lýsing á skipulags- og framkvæmdastöðu á hverjum reit fyrir sig.**
- **Greining á sérstöðu og umhverfisgæðum.**
- **Yfirlit yfir núverandi almenningsrými á Kársnesi og möguleg ný græn svæði og almenningsrými á vestanverðu Kársnesi.**
- **Yfirlit yfir helstu samgönguleiðir á Kársnesi:** borgarlínu, göngu- og hjólastígar og gatnanet.
- **Yfirlit yfir samfélagsþjónustu og verslun og þjónustu á Kársnesi.**
- **Yfirlit um núverandi þéttleika og tegund íbúðarhúsnæðis á Kársnesi**.
- **Hagaðilagreining** þar sem kortlagðir eru helstu hagaðilar, hver aðkoma þeirra er að skipulagsgerðinni.
- Fleiri upplýsingar sem upp kunna að koma við gerð skipulagslýsingar.

III. Mótun áætlunar um samráð við íbúa á Kársnesi og aðra hagsmunaaðila

Alta leggur til að rammaskipulagsvinnan verði vel kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum. Auk þess verði skilgreind lykilverkefni sem ákjósanlegt væri að bæjarfélagið færi í samhliða vinnunni og í kjölfar hennar.

Í rammaskipulagsvinnunni verði lögð áhersla á markvisst samráð við lykil hagaðila. Alta mun útbúa samráðsáætlun í samstarfi við skipulagsfulltrúa í upphafi vinnunnar á grunni hagaðilagreiningar. Mikilvægt er að skilgreina vel markmið og viðfangsefni á hverju stigi í samráðinu og lykilspurningar til hagaðila þeim tengd. Einnig þarf að skýra í skipulagsferlinu hvað það er sem íbúar geta haft áhrif á, á hverju stigi skipulagsferlisins svo að ekki verði óraunhæfar væntingar um breytingar.

Samráðið verði skipulagt á grunni samráðsstiga International Association of Public Participation og fjölbreyttar leiðir nýttar við samráð og kynningar. Mögulegar leiðir geta verið vinnustofur með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

tilteknum hópum til greiningar, opið hús, kannanir o.fl. auk lögformlegs samráðs í gegnum skipulagsferlið, Samráðsgáttina, Mitt Ísland og kynningarfunda því tengdu. Ákjósanlegt gæti verið að hefja samráðið með góðum greiningarfundi með bæjaryfirvöldum um áskoranir og tækifæri í tengslum við viðsnúning á Kársnesinu.

Sérstök kostnaðaráætlun verði útbúin vegna aðstoðar Alta við samráðið, þegar það hefur verið mótað frekar í samráðsáætluninni.

IV. Sviðsmyndir fyrir rammaskipulag

Alta leggur til að byrjað verði á því að útbúa vinnuplagg þar sem settar eru fram þrjár mismunandi sviðsmyndir fyrir þróun svæðisins með mismiklum breytingum á byggingarmagni, þéttleika og landnotkun (minnst, meira, mest). Í öllum þeirra yrði lögð áhersla á vistvænar samgöngur, góðar göngu- og hjólatengingar og gæði almenningsrýma eins og lagt er upp með í aðalskipulagi. Skilgreina þarf karakter hvers hluta svæðisins á vestanverðu Kársnesi og leggja grunn að staðaranda þess út frá þeim gæðum sem þar er að finna s.s. útivistarhöfn, ylströnd, verslun- og þjónusta o.s.frv. Þannig er hægt að gera sér í hugarlund hvernig svæðið gæti þetta litið út eftir 10, 20 eða 30 ár.

Þetta vinnuplagg verður sett fram á myndrænan hátt og mun nýtast í samtali við pólitíska fulltrúa til þess að auðvelda ákvarðanatöku um framtíðarþróun svæðisins. Það mun einnig nýtast við umhverfismat.

V. Gerð rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði ÞR-1 á vestanverðu Kársnesinu

Alta mun móta rammahluta aðalskipulags í samvinnu við Kópavogsbæ og taka mið af ábendingum íbúa og annarra hagsmunaaðila eins og hægt er. Sérstök áhersla verður lögð á heildstætt net stígatenginga og vönduð almenningsrými. Einnig verður lögð áhersla á heildstætt yfirbragð byggðar og vandaða hönnun sem tekur mið af hráu yfirbragði svæðisins sem fyrrum athafnasvæðis við höfnina.

Fyrst verða mótuð frumdrög að rammahluta aðalskipulags sem verða kynnt og rædd á fundum með rýnihópi og umhverfis- og skipulagsráði. Lokadrög til yfirferðar stýrihóps yrðu útbúin í framhaldinu.

Rammahluti aðalskipulags mun m.a. innihalda uppdrætti af svæðinu og greinargerð með myndefni þar sem fjallað er um:

- **Meginhugmynd og framtíðarsýn** sem útfærslan byggir á, með skírskotun í sérstöðu og umhverfisgæði svæðisins.
- **Byggðarform svæðisins** hvað varðar t.d. gatna- og stígakerfi, landnotkun, þéttleika, tillit til sólar, vinds og landslags, kennileiti, sjónlínur, götureiti, almenningsrými og einkarými.
- **Svæðinu skipt upp í reiti eftir karakter** m.t.t. landnotkunar, yfirbragðs byggðar, húsagerða og almenningsrýma.
- **Vísun í sögu svæðisins og efling staðaranda.** Áhersla verður lögð á að byggðin og umhverfið á vestanverðu Kársnesi endurspegli sögu staðarins sem athafna- og hafnarsvæðis. Sögulegar tengingar efla staðaranda svæðisins.
- **Skilgreining á akkerum** sem hafa sérstakt aðdráttarafl á svæðinu s.s. útivistarhöfn, ylströnd, baðlón, ný almenningsrými o.s.frv.
- **Skilgreiningu á gatna- og stígakerfi** og áherslur í hönnun gatna, göngustíga og annarra almenningsrýma, s.s. hvað varðar flokkun eftir hlutverki, breidd/stærð, efni, lit, gróður og aðstöðu til útivistar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- **Bíla- og hjólastæðalausnir og viðmið.** Mögulega verði gert ráð fyrir bílastæðahúsi/um.
- **Leiðbeiningar fyrir hönnun bygginga**, s.s. varðandi hæðir húsa, húsgerðir, þakform, lit og efni.
- **Flokkun í undirsvæði eftir umfangi framkvæmda** sem gert er ráð fyrir, þ.e. hversu mikilli þéttingu er gert ráð fyrir, hvort að gert er ráð fyrir að rífa núverandi húsnæði og byggja upp nýtt eða byggja á óbyggðu landi.
- **Skiptingu svæðisins í deiliskipulagsáfanga** og tillögu um forgangsröðun þeirra.
- **Skilgreiningu og forgangsröðun á verkefnum** sem snúa að mótun grunnkerfa og almenningsrýma og eru á könnu sveitarfélagsins.
- **Skilgreiningu á öðrum mikilvægum verkefnum** sem snúa að þróun svæðisins. Þau geta verið samvinnuverkefni með hagsmunaaðilum á svæðinu.
- **Umfjöllun um hagræna hvata fyrir uppbyggingu**, sem gera það að verkum að skipulagið raungerist og að kostnaður við mótun almenningsrýma dreifist.

Að lokum

Það væri Alta sönn ánægja að aðstoða Kópavogsbæ við framangreind verkefni í samstarfi við starfsfólk skipulagssviðs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026