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 þétta íbúðabyggð út í alla jaðra
Flott tillaga – vandlega hannað svæði
Vinnslutillagan felur í sér alltof þétta og háa byggð og nýtir ekki landgæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

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 bílakjallara til skýringar.
Hæð húsa ekki treystandi.
Fara þarf vel yfir götukóta vegna sjóhæðar 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 búllaus lífsstíls og mannlífs skortir í hverfinu. Hverfið þarfnast hverfisverslun, leikskóla og leiksvæði, dægradvöl fyrir unga sem aldna, veitingahús, kaffihús, útivist- og frístundasvæði.
Öryggi barna í hverfinu – óskað eftir að þetta verkefni klárist sem fyrst.
Áhyggjur varðandi aukinnar slysahættu vegna þröngar íbúagötur 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 ölduálags.
Huga að skilgreiningu grænna svæða – vestast Kársnesinu.
Jákvætt litið 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 nyrst á reitnum?
Vöntun á skuggavarps greiningu á vetrarmánuði
Skemmtileg lítil 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 þjónustu er hugsuð
Vantrú á að vinnslutillagan þjónusti hagsmunum íbúa Kópavogs sem mannvæns samfélags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

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 útivitasvæði 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026