Kópavogi, 27. nóvember 2025

Rammahluti aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes

Minnisblað um breytingar á tillögu eftir auglýsingu

Kynningartími tillögu að rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes var frá 30. júlí -18. september 2025. Alls bárust ábendingar frá 21 aðilum, opinberum aðilum, hagsmunasamtökum, þróunaraðilum og íbúum á svæðinu.
Gerðar hafa verið eftirfarandi breytingar á tillögunni sem koma til móts við sjónarmið í ábendingum og umsögnum sem bárust.

- Texti um skipulagsferli og samráð á bls. 8-9 hefur verið uppfærður.
- Lágmarkslandhæð og gólfkótar hafa verið uppfærðir í samræmi við töflu í umsögn Vegagerðarinnar í töflu á bls. 14 og texta á bls. 60. Einnig er umfjöllun bætt við varðandi að aðkoma að kjallara þurfi að vera í lágmarksgólfhæð.
- Skerpt hefur verið á texta í rammahluta um að hindranafletir flugs gilda ekki eingöngu um hús á svæðinu heldur einnig um notkun tækja og tóla á byggingartíma húsa, trjágróðurs o.s.frv. á bls. 60 í greinargerð.
- Kort hafa verið uppfærð í samræmi við ábendingar Strætó bs. Skipt var um lit á núverandi strætóleið til betri aðgreiningar frá nýju leiðarkerfi strætó og fyrirhuguðum stoppistöðvum í nýju leiðarkerfi strætó var bætt við á korti á bls. 24. Fyrirhuguðum stoppistöðvum var einnig bætt við kort á bls. 36 og 38.
- Hlutfalli gististarfsemi hefur verið breytt á bls. 55 þannig að hún verði heimil í um 30% atvinnuhúsnæðis á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum í stað 10%. Bætt hefur verið við texta um að gististarfsemi sé hvorki heimili á íbúðarsvæðum né athafnasvæðum en ekki bara íbúðarsvæðum eins og í auglýstri tillögu.
- Skástrikaður kassi sem sýnir uppbyggingarreit við Bakkabraut 1 á reit 8 í rammahlutanum hefur verið tekinn út af kortum sem sýna uppbyggingarreiti. Þetta var gert til að gæta samræmis þar sem slíkir uppbyggingarreitir eru ekki merktir á öðrum reitum þar sem þegar er í gildi deiliskipulag eins og þarna er raunin og ekki verið að bæta við uppbyggingarheimildum í rammahlutanum. Enn er merkt inn stjarna sem táknar kennileiti.
- Heimild fyrir samnýtanlegum bílastæðakjöllurum á Kársnestá á reitum 1, 7 og 8 bætt við, bls 74. Einnig fjallað nánar um bílastæði á bls. 79. Þar sem tekið er fram að bílastæði mega ekki vera sérmerkt og skulu vera samnýtanleg fyrir íbúa og gesti á mismunandi tímum sólarhrings. Æskilegt er að hafa bílastæðahús frekar en bílakjallara til að stuðla að auknu mannlífi á svæðinu, draga úr þörf á jarðvinnu vegna bílakjallara með tilheyrandi kostnaði og til að auka möguleika fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og gróður á svæðinu. Huga þarf að góðum göngutengingum frá bílastæðum við lykiláfangastaði. Mikilvægt er að fyrirkomulag bílastæða stuðli að góðri nýtingu stæða og sé hannað með það að markmiði að stuðla að mannlíf, góðu aðgengi og öryggistilfinningu gesta og íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 07.11.2026

- Skýringarmyndum, sem sýna mögulega útfærslu á byggð út frá skilmálum hefur verið breytt þannig að bygging við Vesturvör 29 hefur verið minnkuð, snúið langsum meðfram Vesturvör og færð fjær lóðarmörkum Bakkabrautar 13b-17 til að koma til móts við ábendingar lóðarhafa.
- Einnig hafa verið gerðar smávægilegar leiðréttingar og uppfærslur á texta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 07.11 2026