Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kársnesbraut 102/102B, 102A og 104

Umsókn um heimild til deiliskipulagsgerðar

Umsögn skipulagsdeildar

1. desember 2023
ONE: 23081198

ADK

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1) Inngangur

Skipulagsfulltrúa barst fyrirspurn frá Helga Steinari Helgasyni arkitekt, f.h. lóðarhafa, dags. 12. október 2023 um heimild til deiliskipulagsgerðar á lóðunum Kársnesbraut 102/102B, 102A og 104.

Lóðirnar eru á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði (ÞR-1) á Kársnesi og jafnframt íbúðarsvæði (ÍB-1).

Þess er farið á leit að skipulagsráð heimili lóðarhafa að hefja vinnu við deiliskipulag á lóðunum.

Í fyrirspurninni kemur fram að lóðirnar verði skipulagðar í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og að tekið verði mið af deiliskipulagslýsingu frá 14. október 2016. Jafnframt verði horft til annarrar uppbyggingar á svæðinu við deiliskipulagsgerðina.

Áform lóðarhafa eru eftirfarandi:

- Að deiliskipuleggja lóðirnar sem eitt deiliskipulagssvæði.
- Að deila lóðunum upp í tvær fjölbýlishúsalóðir.
- Nýtingarhlutfall hvorrar lóðar verði 2,0 sbr. töflu 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofan jarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019 bls. 55 í greinargerð gildandi aðalskipulags. Hæðir húsa að Kársnesbraut verði 3 hæðir og að Vesturvör 5 hæðir. Efstu hæðir verði inndregnar.
- Bílastæðakjallarar verða undir hvoru húsi eða einn sameiginlegur.
- Meðalstærð íbúða verði 80 fm.
- Fjöldi íbúða verði um 120-140.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs nr. 152 þann 6. nóvember 2023 var ofangreind fyrirspurn lögð fram, afgreiðslu var frestað og fyrirspurninni vísað til umsagnar skipulagsdeildar sbr. fundargerð:

„Lagt fram erindi Helga Steinars Helgasonar arkitekts dags. 12. október 2023 f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 102, 102A og 104 við Kársnesbraut. Óskað er eftir heimild skipulagsráðs til að hefja deiliskipulagsvinnu á lóðunum. Áform lóðarhafa eru að lóðirnar verði sameinaðar í tvær fjölbýlishúsalóðir og að nýtingarhlutfall hvorrar lóðar verði 2.0. Hæðir húsa að Kársnesbraut verði 3 hæðir og 5 hæðir við Vesturvör. Efsta hæð verði inndregin. Jafnframt er gert ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum á lóðunum. Fyrirhugaður fjöldi íbúða verði um 120-140 samtals á báðum lóðunum og að meðalstærð íbúða verði 80 m2.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.“

Fylgiskjöl:

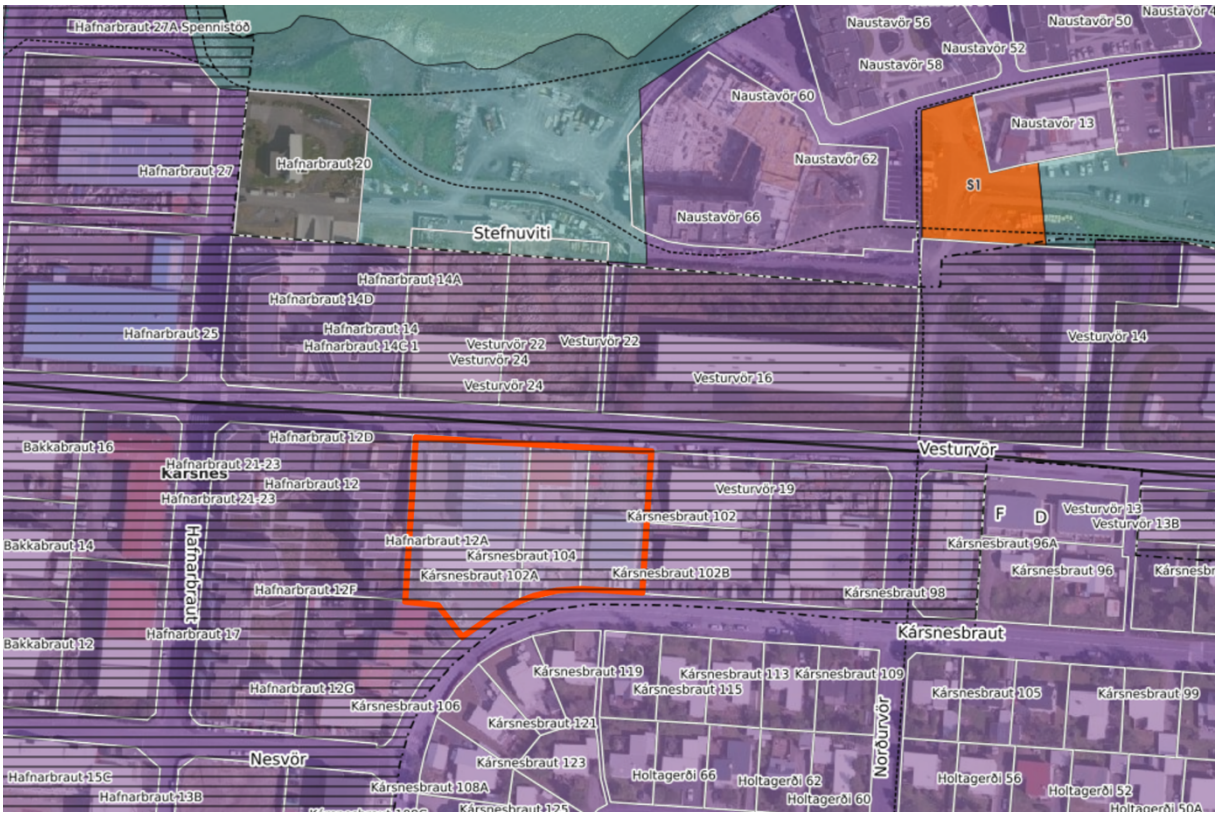
- Erindi dags. 12. október 2023.

3) Forsendur

3.1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 (ASK 19-40) – Forsendur

Í ASK 19-40 eru lóðirnar staðsettar á íbúðarsvæði (ÍB-1) og jafnframt þróunarsvæði (ÞR-1) á Kársnesi. Lóðirnar liggja milli Kársnesbrautar til suðurs og Vesturvarar til norðurs, Vesturvör er skilgreind tengibraut í ASK 19-40. Núverandi atvinnuhúsnæði á lóðinni hefur aðkomu frá báðum þessum götum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 1 – skilgreind landnotkun í ASK 19-40.

Í greinargerð aðalskipulagsins er íbúðarsvæðinu (ÍB-1) lýst sem nokkuð fastmótaðri byggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Alla jafna lágreist byggð 1-3 hæðir. Einnig nýrri uppbyggingarsvæði sem hafi verið deiliskipulögð, alla jafna á þróunarsvæði. Heildarstærð svæðisins er um 124 ha.

Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019-2040 og að um 75-80% þeirra verði byggðar eða í byggingu um 2030. Þar af er gert ráð fyrir 1.290 íbúðum á þróunarsvæðinu (ÞR-1), 160 í bryggjuhverfinu auk þess sem gert er ráð fyrir breytingum og aukningu íbúða utan þróunarsvæðisins líkt og verið hefur og í samræmi við markmið um þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum. Sjá nánar í töflu 7.1 yfir áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi.

Tafla 7-1. Áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi.

	Íbúar	Íbúðir	Íbúar/íbúð	m² íb, heild */***	m²/íbúa */***	meðalst. m²/íbúða */***
Núverandi byggð 2019.	5.534	2.190	2,5	321.014	58	147
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019 og samþykkta og áætlaða byggð til 2040.	9.000	3.580	2,5	464.000	52	130
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. - Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	**3.475**	**1.390****	2,5	143.000	41	103
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		**1.100****				

Mynd 2 – Tafla 7-1 á bls. 162 í ASK 19-40.

Þróunarsvæðið (ÞR-1) er skilgreint sem blandað svæði fyrir íbúðabyggð, athafnasvæði, verslun, skrifstofur, þjónustu og hafnarsvæði. Gert er ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð. Þéttingu byggðar á svæðinu verði náð með nýbyggingum, viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Endurnýtingu á núverandi húsnæði eða nýbyggingum í stað eldri bygginga og með því að blanda saman atvinnufyrirtækjum, íbúðarbyggð, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Heildarstærð svæðisins er um 41 ha.

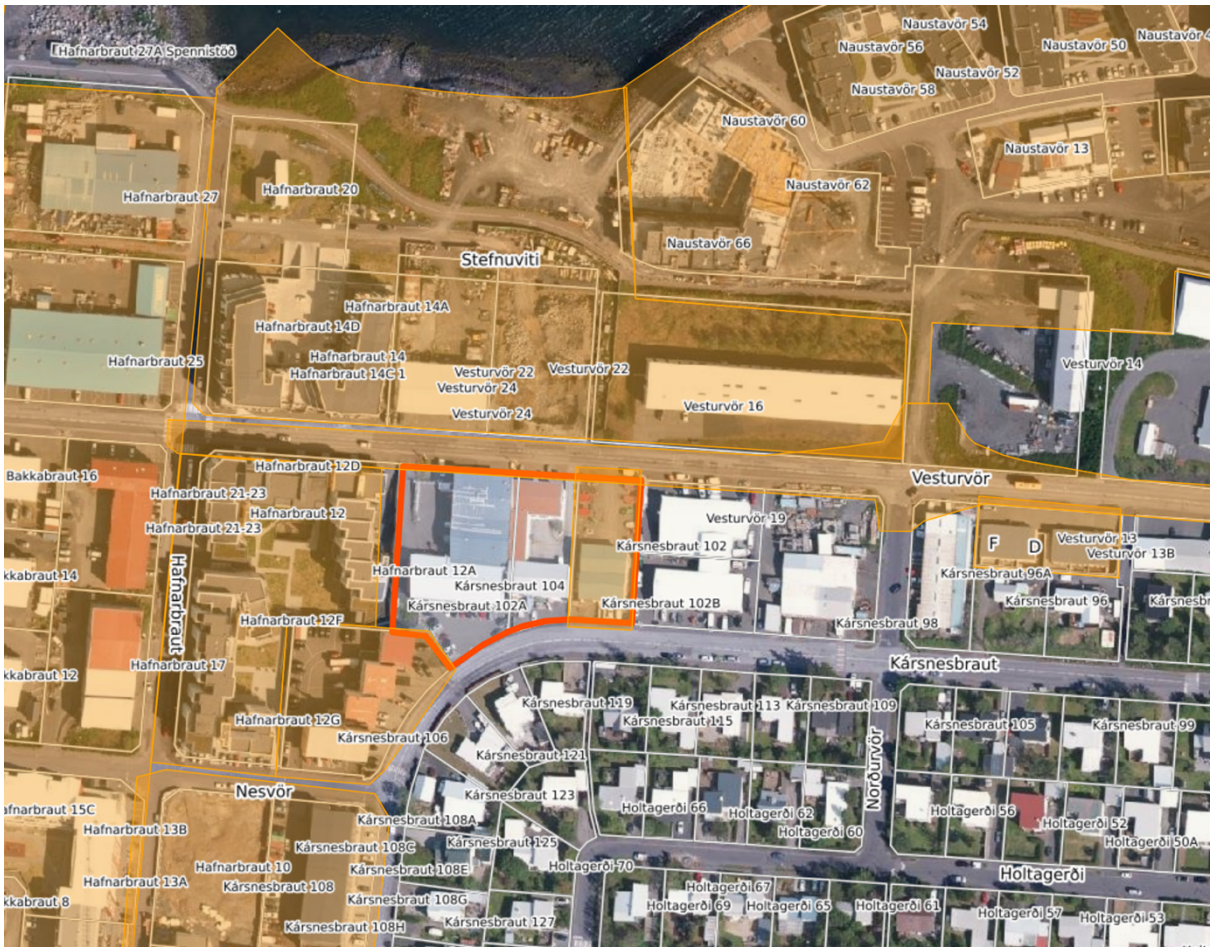
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.2 Deiliskipulag – Forsendur

Á lóðinni **Kársnesbraut 102/102B** er í gildi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 27. mars 2007 þar sem gert er ráð fyrir að núverandi húsnæði á lóðinni veri stækkað og heimilt verði að koma fyrir þremur íbúðum á efri hæð. Á neðri hæð er gert ráð fyrir iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði. Í fasteignaskrá eru tvær skráningar fyrir lóðina, 102 og 102B. Núverandi húsnæði á lóðinni nr. 102 er iðnaðarhús byggt árið 1983 alls 364,1 m2 að flatarmáli. Á lóðinni nr. 102B er skráð íbúðareign og vinnustofa samtals 352.2 m2 að flatarmáli. Lóðin er 1.486 m2 að flatarmáli skv. mæliblaði dags. 2. febrúar 2018. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,48.

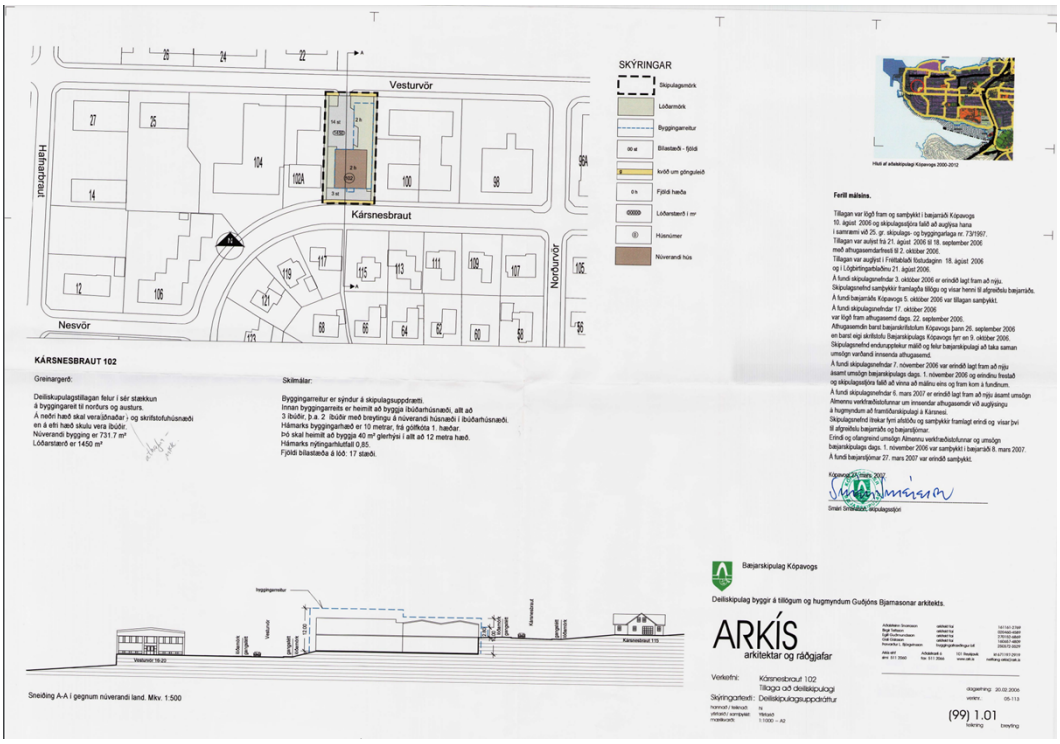
Á lóðinni **Kársnesbraut 102A** er ekki í gildi deiliskipulag. Núverandi húsnæði á lóðinni er skráð sem iðnaðarhús í fasteignaskrá samtals 1.276,5 m2 að flatarmáli. Fjórir eignarhlutar eru skráðir í húsnæðinu og að þeim eru þrír skráðir eigendur. Lóðin er 1.464 m2 að flatarmáli skv. mæliblaði dags. 2. febrúar 2018. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,87.

Á lóðinni **Kársnesbraut 104** er ekki í gildi deiliskipulag. Núverandi húsnæði á lóðinni er skráð sem iðnaðarhús samtals 2.704,9 m2 að flatarmáli. Þrír eignarhlutar eru skráðir í húsnæðinu, sami eigandi er skráður fyrir öllum eignarhlutum. Lóðin er 3.367 m2 að flatarmáli skv. mæliblaði dags. 28. apríl 2020. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,80.



Mynd 3– Deiliskipulögð svæði í nágrenni lóðanna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 4 – Deiliskipulag, Kársnesbraut 102.

Skipulagslýsing Kársnes Þróunarsvæði

Deiliskipulagslýsing fyrir þróunarsvæðið á Kársnesi dags. 14. október 2016 var samþykkt í skipulagsráði þann 6. febrúar 2017. Þá var jafnframt samþykkt að með tilvísan í skipulagslýsinguna mætti hefja vinnu við gerð deiliskipulags á svæðum 5, 8, 9, 12 og 13 á þróunarsvæðinu.

Í skipulagslýsingunni var gert ráð fyrir að íbúðum fjölgaði um 550 á skipulagstímabilinu. Fram kom að áfangaskipting skipulagsvinnu og uppbyggingar myndi taka mið af svæðaskiptingu, svæði 1-13, sjá mynd 5. Gert var ráð fyrir að byrjað yrði að deiliskipuleggja svæði 3, 5, 8, 9, 12 og 13. Að þeirri skipulagsvinnu lokinni var gert ráð fyrir að heildarfjöldi samþykktra íbúða á þróunarsvæðinu hefði líkt og þágildandi aðalskipulagsáætlun, Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (ASK 12-24) gerði ráð fyrir aukist og orðið um 550 nýjar íbúðir.

Mynd 5 – Úr deiliskipulagslýsingu fyrir þróunarsvæðið, svæðaskipting og áfangaskipting.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kársnesbraut 102, 102A og 104 eru á svæði 6 eins og það var skilgreint í framangreindri skipulagslýsingu. Í umfjöllun um svæðið kom fram að ekki hefði á þeim tíma verið tekin ákvörðun um hvenær hefist yrði handa við gerð deiliskipulags fyrri svæði 6 og 7. Gert var ráð fyrir að gera þyrfti breytingu á þágildandi aðalskipulagi fyrir svæðin þar sem sú fjölgun íbúða sem áætlun aðalskipulagsins gerði ráð fyrir væri fullnýtt á öðrum svæðum.

Frá því að ASK 19-40 tók gildi 30. desember 2021 hafa þrjár breytingar verið gerðar á gildandi deiliskipulagsáætlunum á þróunarsvæðinu sem fela í sér fjölgun íbúða.

- Breyting á deiliskipulagi Kársneshafnar fyrir svæði 13, Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77-79. Í breytingunni felst að núverandi atvinnu- og iðnaðarhúsnæði á lóðunum víkur fyrir íbúðarhúsnæði. Heildarfjölgun íbúða er 149.
- Breyting á deiliskipulagi svæðis 12, Hafnarbraut 10. Í breytingunni felst að byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu stækkar og íbúðum fjölgar um 8.
- Breyting á deiliskipulagi Vesturvarar 16-28 og Hafnarbrautar 10. Í breytingunni felst breytt form byggingarreita og lóðamarka. Lóðir stækka til norðurs og íbúðum fjölgar um 45.

4) Umsögn

Í áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi í ASK 19-40 er gert ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða á skipulagstímabilinu geti orðið um 1.390 íbúðir, þar af um 736 íbúðir sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagsáætlunum en eru óbyggðar eða í byggingu. Stefnt er á að heildarfjöldi íbúða á Kársnesi öllu verði um 3.580 í lok skipulagstímabilsins. Er þetta sá fjöldi íbúða sem núverandi og áætlaðir innviðir á Kársnesi anna, þar vega þyngst samgöngumannvirki, skólamannvirki og veitumannvirki. Við gerð áætlunarinnar var skoðað hvar skilyrði væru fyrir fjölgun íbúða og breyttri landnotkun. Einkum var horft til svæða norðan Vesturvarar, meðfram fyrirhugaðri legu Borgarlínu á Bakkabraut og vestasta hluta Borgarholtsbrautar. En jafnframt gert ráð fyrir að uppfærslu á skipulagslýsingu fyrir svæðið með nýjum eða breyttum forsendum ásamt rammaáætlun um fjölgun íbúða. Sú vinna er í gangi og áætlað að henni ljúki um mitt ár 2024. Umsókn lóðarhafa um breytingar á lóðunum við Kársnesbraut 102-104 verður tekin til skoðunar í þeirri vinnu.

Ekki hafa verið gerðar viðamiklar breytingar á gildandi skipulagsáætlunum frá gildistöku ASK 19-40 utan breytingarinnar á svæði 13. En taka ber fram að gert var ráð fyrir þeirri breytingu/skipulagsvinnu í fyrra aðalskipulag i, ASK 12-24 og skipulagslýsingu fyrir svæðið.

Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé tímabært að taka ákvarðanir um svo stórar breytingar á einstaka lóðum/reitum á þróunarsvæðinu fyrr en uppfærð rammaáætlun og heildarsýn á þróunarsvæðið liggur fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skala:
arkitektar

Bjargargötu 1 - 2.hæð
102 Reykjavík

skala@skala.is
www.skala.is

12. október 2023
Fyrirspurn um heimild til að vinna deiliskipulag fyrir lóðirnar
Kársnesbraut 102-104 í Kópavogi

Lóðahafar óska eftir að fá að hefja vinnu við deiliskipulag á lóðunum Kársnesbraut 102 – 104 í Kópavogi.

Um er að ræða þrjár lóðir Kársnesbraut 102/102B, 102A og 104, samtals 6273 fm. Lóðirnar eru hluti af þróunarsvæði Þ1 íbúðabyggð ÍB1 í gildandi aðalskipulagi.
Gerð var deiliskipulagslýsing fyrir þróunarsvæðið, Kársnes þróunarsvæði 14. október 2016. Síðan þá hefur þróunarsvæðið að mestu verið deiliskipulagt og er nú að mestum hluta í byggingu eða fullbyggt. Deiliskipulag er í gildi fyrir Kársnesbraut 102 sem fellt verður úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skala:
arkitektar

Bjargargötu 1 - 2.hæð
102 Reykjavík

skala@skala.is
www.skala.is

Lóðirnar verða skipulagðar í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og tekið verður mið af deiliskipulagslýsingu frá 14. október 2016. Jafnframt verður horft til annarrar uppbyggingar á svæðinu við deiliskipuagsgerðina.
Meginmarkmið fyrir svæðið kemur vel fram í deiliskipulagslýsingu fyrir svæðið.
Í samræmi við framansagt eru áform lóðahafa eftirfarandi:

- Að deiliskipuleggja lóðirnar sem eitt deiliskipulagssvæði.
- Að deila lóðunum upp í tvær fjölbýlishúsalóðir.
- Nýtingarhlutfall hvorrar lóðar verði 2,0 sbr. töflu 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofan jarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019 bls. 55 í greinargerð gildandi aðalskipulags.
- Hæðir húsa að Kársnesbraut verði 3 hæðir og að Vesturvör 5 hæðir. Efstu hæðir verði inndregnar.
- Bílastæðakjallarar verða undir hvoru húsi eða einn sameiginlegur.
- Meðalstærð íbúða verði 80 fm.
- Fjöldi íbúða verði um 120-140.

Virðingarfyllst,
Helgi Steinar Helgason

Arkitekt FAÍ
Framkvæmdastjóri Skala arkitekta

helgi@skala.is
s. +354 546 4664

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026