



Rammahluti aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes

Breytt aðalskipulag

Forsendur

Ferill málsins

Viðbrögð Kópavogsbæjar við ábendingum

Niðurstaða



1) Forsendur

Skipulagssvæðið nær yfir þróunarsvæði ÞR-1, sem skilgreint er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 ásamt aðliggjandi svæðum. Svæðið afmarkast af strandlínu Kársness til norðurs og vesturs og af núverandi íbúðarbyggð við Þinghólsbraut, Kársnesbraut og Huldubraut austurs og suðurs. Alls er skipulagssvæðið um 57,2 ha.

Rammaskipulag fyrir vestanvert Kársnes snýr einkum að áframhaldandi þróun svæðisins með sérstakri áherslu á góðar samgöngutengingar m.a. fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og almenningsrými.

2) Ferill máls

Lýsing skipulagsverkefnis

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti að kynna skipulagslýsingu dags. maí 2024 fyrir rammahluta aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæðið á vestanverðu Kársnesi (ÞR-1) á fundi 14. maí 2024.

Skipulagslýsing var auglýst frá 15. maí – 19. júní 2024. Samráðsfundur var haldinn 23. maí og dreifibréf þar sem vakin var athygli á skipulagslýsingu í kynningu voru send á öll staðföng innan skipulagssvæðis.

Tillaga á vinnslustigi

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. janúar 2025 að auglýsa breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á vinnslustigi fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Vinnslutillaga var auglýst frá 16. janúar - 21. febrúar 2025. Opin hús voru haldin 6. febrúar, 8. febrúar og 10. febrúar, þar sem íbúar og aðrir hagsmunaaðilar komu og kynntu sér vinnslutillögu ásamt fylgigögnum. Einnig voru dreifibréf send á öll staðföng innan skipulagssvæðisins.

Auglýst tillaga

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 10. júní 2025 að auglýsa tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Kynningartími tillögu að rammahluta aðalskipulags Kópavogs fyrir vestanvert Kársnes var frá 30.júlí -18.september 2025. Alls bárust ábendingar frá 21 aðilum, opinberum aðilum, hagsmunasamtökum, þróunaraðilum og íbúum á svæðinu.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Hér verður gerð grein fyrir athugasemdum sem komu fram og viðbrögðum við þeim. Umsagnir og athugasemdir hafa verið styttaðar og umorðaðar til að draga saman helstu atriðin. Hægt er að sjá umsagnirnar í heild sinni inn á Skipulagsgátt undir málsnúmeri 580/2024.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

Opinberum aðilum/hagsmunasamtökum

1. Veitur
2. Isavia ohf
3. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
4. Vegagerðin



5. Strætó bs
6. Landssamtaka hjólreiðamanna.
7. Minjastofnun

Þróunaraðilum/lóðarhöfum

8. Lóðarhafar Hafnarbraut 25
9. Trékyllisvík lóðarhafi Bakkabrautar 16
10. Nes þróunarfélag
11. Fjallasól ehf
12. Halldór Eyjólfsson – Flétta ráðgjöf
13. Yrki arkitektar fyrir hönd lóðarhafa að Kársnesbraut 102-104
14. Yrki arkitektar fyrir hönd lóðarhafa Hafnarbraut 2

Íbúum/húsfélög

15. Húsfélag Kársnesbrautar 108
16. Brynhildur Jónsdóttir
17. Jóna Guðný Káradóttir
18. Inga Rakel Guðmundsdóttir

Garðabær, Hafnarfjarðarkaupstaður og Náttúrufræðistofnun gera ekki athugasemdir við tillöguna.

1 Veitur

Veitur reka hitaveitu og rafmagnsveitu í Kópavogi. Við skipulag nýrra svæða þarf að tryggja nægt rými fyrir nauðsynleg veitukerfi í samræmi við breyttar aðstæður. Mikilvægt er að Veitur komi að skipulagsvinnunni á frumstigum ferlisins til að tryggja góða samþættingu innviða við aðra uppbyggingu. Sérstaklega þarf að huga að lóðum fyrir dreifistöðvar rafmagns, nema gert sé ráð fyrir þeim innan bygginga, sbr. Handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra.

Veitur benda á að forði er áskorun á Kársnesinu, sérstaklega með vaxandi byggð, og mun verða áfram líkt og víðar á höfuðborgarsvæðinu. Veitur vinna að því að styðja við aukna byggð með forðaöflun og bættri flutningsgetu fyrir virkjanavatn. Þá er flutningur einnig áskorun inn á Kársnesið, vinna við endurbætur er hafin og mun halda áfram á næstu árum til að mæta þörfum bæði núverandi og nýrrar byggðar.

Veitur leggja ríka áherslu á mikilvægi samráðs á öllum stigum skipulagsvinnunnar. Þá óska Veitur jafnframt eftir upplýsingum um áform og tímasetningar framkvæmda, svo unnt sé að tryggja nauðsynlega styrkingu og samþættingu veitukerfa við aðra innviði.

Viðbrögð

Tekið er undir mikilvægi samráðs á öllum stigum skipulagsvinnu innan svæðisins.

2. Isavia

Isavia bendir á að hindranafletir gilda ekki eingöngu um hús á svæðinu heldur einnig um notkun tækja og tóla á byggingartíma húsa s.s. byggingarkrana, bílkra, dæluröra steypubíla og slíks svo og trjágróðurs á svæðinu. Gott er að þessar kröfur komi inn í skipulagið þ.a. þetta skili sér síðar í nánari skipulagsvinnu.

Þá minnir Isavia enn á að flugi yfir svæðið fylgir óhjákvæmilega nokkur hávaði og skert hljóðvist sem taka þarf mikið tillit til við kröfugerð hljóðvistar í skipulagsferlum og bygginga mannvirkja á svæðinu.



Viðbrögð

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 s.s. byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og slíks svo og trjágróðurs á svæðinu í greinargerð.

3. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Heilbrigðiseftirlitið hefur kynnt sér tillöguna og leggur fram meðfylgjandi ábendingar um nokkra þætti sem þarf að hafa í huga, við frekari vinnslu tillögunnar.

Kársnesið er eina hverfið í Kópavogi þar sem regnvatn fer óhreinsað í sjó. Bætt hefur verið við kafla um blágrænar lausnir, þar sem bent er á að hefðbundin lagnakerfi ráði ekki við allt ofanvatn í miklum úrkomuatburðum. Mikilvægt er að tryggja örugga farvegi sem beina vatni á viðtökustaði.

Áður hefur verið urðað sorp á nokkrum stöðum við ströndina, m.a. við Naustvör. Einnig er hætta á menguðu jarðefni í uppfyllingum og á iðnaðarsvæðum. Gert er ráð fyrir kortlagningu og hreinsun í umhverfismatsskýrslu. Í deiliskipulagi þarf að kveða á um könnun jarðvegs og viðeigandi förgun. Sækja þarf um starfsleyfi fyrir fyllingu og geymslu jarðefna.

Á flestum reitum er gert ráð fyrir blandaðri byggð. Mikilvægt er að gera kröfur til atvinnuhúsnæðis m.t.t. lyktar, hávaða og aðgreiningar sameigna. Á uppbyggingartíma þarf að lágmarka truflun frá starfsemi sem enn er til staðar, t.d. á reit 2. Tryggja þarf að umferð þungaflutningabíla valdi ekki hættu eða ónæði.

Gerð er grein fyrir áhrifum á náttúrufar, vatnafar, lífríki og jarðmyndanir í samræmi við lög nr. 111/2021. Heilbrigðiseftirlitið bendir á að gera þarf áhirfamat framkvæmda á vatnshlot í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar „Mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot“.

Viðbrögð

Kópavogsbær mun sjá til þess að skilmálum rammahlutans og viðeigandi lögum og reglugerðum sé fylgt við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir.

4. Vegagerðin

Umsögn um lágmarks land- og gólfhæð var hluti af umsögn Vegagerðarinnar sem send var til Kópavogsbæjar vegna Kársnes Þróunarsvæðis í maí 2024. Í þeirri umsögn var villa í töflu með sundurliðun á þeim þáttum sem lágmarks landhæð er byggð á. Villan var þess eðlis að áætluð afstöðubreyting lands og sjávar byggt á sviðsmynd SSP5-8.5 með 83% óvissumörkum var vanmetin all hressilega og þar af leiðandi var útgefin lágmarks landhæð of lág. Hækkunin var gefin upp sem 0,48 m en hefði átt að vera 1,01m líkt og kemur fram í töflunni hér fyrir neðan. Því miður þá skilaði leiðréttingin sér ekki í lokaútgáfu umsagnar Vegagerðarinnar og var hún því send út með umræddri villu. Þar af leiðandi eru land- og gólfhæðir sem gefnar eru í rammahluta aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir Vestanvert Kársnes of lágar.

Vegagerði leggur hér með fram uppfærða töflu um lágmarks land- og gólfhæð fyrir Þróunarsvæði Kársness. Sú tafla var gerð í lok maí 2024 og hafa forsendur ekki breyst síðan þá. Þar má sjá að landhæð skuli vera að lágmarki í +4,14 m í landhæðarkerfi og



Lágmarks gólfhæð ávalt 30 cm ofar landhæð, þannig að flóðavatn renni ekki beint inn í byggingar. Af sömu ástæðu ætti öll aðkoma að kjallara bygginga að uppfylla kröfur Vegagerðarinnar um lágmarks gólfhæð.

Viðbrögð

Lágmarkskótar hafa verið uppfærðir í samræmi við töflu í umsögn Vegagerðarinnar. Einnig er umfjöllun bætt við varðandi að aðkoma að kjallara skuli uppfylla kröfu Vegagerðarinnar um lágmarks gólfhæðir.

5. Strætó bs.

Í Rammahlutanum er kafli um almenningssamgöngur og mynd af leiðum og hámarkshraða. Bæði núverandi leiðir (35 og 36) og framtíðarleið O eru gular á litinn og erfitt að greina þar á milli. Gott væri að gæta að því að leiðirnar á myndunum séu í mismunandi lit. Núverandi stöðvar og framtíðar Borgarlínustöðvar eru sýndar á myndinni. Í Nýju leiðaneti eru teiknaðar stöðvar við Vesturvör nálægt Norðurvör og Liltuvör. Staðsetningarnar á þessum stoppum eru ekki fastar í stein en æskilegt væri að gera ráð fyrir stoppistöðvum á þessum kafla í skipulagi fyrir almenna leið O.

Viðbrögð

Brugðist hefur verið við ábendingum Strætó bs. og kort uppfærð til samræmis.

6. Landssamtaka hjólréiðamanna.

LHM styður uppbyggingu á áhrifasvæðum Borgarlínu og telur rammaskipulag Kársness almennt vel útfært. Sérstaklega er jákvætt að gert sé ráð fyrir bílastæðahúsum í stað yfirborðsstæða. Til að styðja við breyttar ferðavenjur þarf þó að tryggja samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnusvæða og að nauðsynleg þjónusta, s.s. lágvörusvun, sé í göngufjarlægð.

LHM leggur áherslu á að skipulagið geri skýra grein fyrir hjóla- og göngustígum. Sérstaklega þarf að tryggja hjólastíg meðfram suðurströnd Kársness sem tengir svæðið við Garðabæ, Hafnarfjörð og Nauthólsvík. Pláss er nægt ef bæjarland er endurheimt. Borgarlínuleiðin eftir Bakkabraut og Borgarholtsbraut verður mikilvæg tenging fyrir hjólandi og gangandi.

Gera þarf ráð fyrir góðri hönnun stíga samkvæmt leiðbeiningum fyrir reiðhjól, með skjólmyndandi gróðri og skýrri merkingu. Hjólastæði og hjólageymslur þurfa að vera við íbúðir, vinnustaði og biðstöðvar Borgarlínu. Leigurafhlaupahjólum þarf að úthluta föstum stöðvum til að forðast óreiðu.

LHM leggur til að öll bílastæði verði gjaldskyld og rekin með sérfjárhag. Samnýting stæða milli reita 14 og 16 ætti að skoða, sem gæti fellt niður þörf fyrir bílakjallara og lækkað byggingarkostnað. Nauðsynlegt er að uppbygging Borgarlínu, hjólastíga og bílastæðahúsa haldist í hendur til að markmið um breyttar ferðavenjur nái fram að ganga.

Viðbrögð

Tekið er undir umsögn Landssamtaka hjólréiðamanna og styður áherslu á vistvænar samgöngur og breyttar ferðavenjur á Kársnesi. Mikilvægt er að tryggja góðar tengingar



fyrir gangandi og hjólandi, sérstaklega meðfram suðurströnd Kársness og við Borgarlínuleiðir. Sveitarfélagið mun leggja áherslu á að hjólastígar og gönguleiðir verði hannaðar í samræmi við leiðbeiningar og að næg hjólastæði og aðstaða verði til staðar. Einnig er tekið undir mikilvægi samnýtingar bílastæða og uppbyggingar bílastæðahúsa til að styðja við sjálfbæra þróun og fjölbreytta byggð.

7. Minjastofnun

Minjastofnun hefur áður veitt umsagnir um ofangreint mál á lýsingarstigi dagsett 21. júní 2024 og vegna kynningar tillögu á vinnslustigi dagsett 26. febrúar 2025. Brugðist hefur verið við hluta ábendinga og athugasemda stofnunarinnar. Minjastofnun Íslands telur það miður að í ofangreindum skipulagsgögnum sé ekki tekin skýrari afstaða með því að varðveita hina sögulegu byggð, sérstaklega í ljósi þess að sett eru fram skýr markmið skipulagsfirvalda í gögnunum um að varðveita dýrmætan staðaranda.

Viðbrögð

Tekið er undir mikilvægi þess að varðveita sögulega byggð og staðaranda á Kársnesi, eins og fram kemur í markmiðum skipulagsins. Sveitarfélagið mun áfram leggja áherslu á að huga að verndun menningarminja við frekari útfærslu og framkvæmd skipulagsins. Ákvæðum 24. gr. laga nr. 80/2012 verður fylgt eftir og framkvæmdir stöðvaðar ef fornminjar finnast.

8. Helgi Mar Hallgrímsson fyrir hönd lóðarhafa Hafnarbraut 25

Lóðarhafar Hafnarbrautar 25 gera athugasemd við klausu í rammaskipulagsdrögum þar sem lögð er áhersla á að lóðirnar Hafnarbraut 25 og 27 séu skipulagðar sem ein heild. Þetta má skilja sem svo að vinna þurfi eina deiliskipulagsáætlun fyrir báðar lóðirnar. Lóðarhafar sjá mikla praktíska annmarka á því að gera eitt deiliskipulag fyrir báðar lóðir. Um er að ræða lóðarhafa með ólíka hagsmuni og mismunandi þarfir varðandi tímalínu, val á arkitektum o.fl.

Það er sjálfsagt og eðlilegt að lóðarhafar hafi gott samráð á milli sín en við teljum að það sé mun farsælla og réttast að hafa deiliskipulagsáætlanirnar aðskildar. Lóðarhafar H25 hafa í hyggju að hefja framkvæmdir eins fljótt og hægt er og augljóst er að það myndi tefja ferlið að skylt væri að skipuleggja H25 með lóðarhöfum H27 sem eru alls ótengdir og kunna að vera með ólíka hagsmuni.

Viðbrögð

Skv. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er það sveitarstjórn sem ber ábyrgð á og annast gerð og afgreiðslu deiliskipulags. Þar segir einnig að landeigandi eða framkvæmdaraðili geti óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.

Skv. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti og miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Þetta á við um framangreindar lóðir. Þar segir einnig að við gerð deiliskipulags skuli byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit, sem í þessu tilfelli er rammahluti fyrir vestanvert Kársnes.



9. Jóhann Örn Logason/Trékyllisvík fyrir hönd lóðarhafa Bakkabraut 16

Lóðarhafi gerir athugasemd við að húsið nr. 16 við Bakkabraut sé skilgreint sem athyglisvert hús í byggðarkönnun. Um er að ræða hefðbundið stálgrindarhús, klætt með yleiningum byggt 1992. Hús við Bakkabraut 12-14 eru eldri steypthús.

Gert verði ráð fyrir heimild í rammahluta aðalskipulags að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðina og fara í uppbyggingu samhliða uppbyggingu á lóðinni við Hafnarbraut 19-21 & 21-23 en hönnun húsa á þeim reit er langt komin.

Talsverður ávinningur er fólgin í uppbyggingu á lóðinni samhliða uppbyggingu á aðliggjandi lóðum:

- Hægt verður að samnýta aðkomu og bílakjallara með Hafnarbraut 19-23.
- Falleg heildstæð götmynd við Vesturvör - ekki stakt iðnaðarhús, mitt á milli íbúðauppbýggingar.
- Uppbygging á reitnum í L býður upp á grænan skjólgóðan garð sem snýr í suðvestur sem veitir gott skjól fyrir norðanáttinni.

Viðbrögð

Skilgreiningin athyglisvert hús nær ekki til aldurs eða byggingarefnis hússins. Í rammahluta aðalskipulags er gert ráð fyrir að á lóðinni við Bakkabraut 16 verði hluti af hverfiskjarna svæðisins ásamt Bakkabraut 12 og 14. Húsin þrjú og rýmin milli þeirra, sem eru á smærri skala en nýjar byggingar sem munu rísa í kring, skapa fjölbreytt umhverfi með vísun í fyrri iðnaðarsögu svæðisins.

Í rammahlutanum er reitur 9 - Nesvör - hverfiskjarni skilgreindur á eftirfarandi hátt:

Nýr hverfiskjarni nær frá núverandi húsum við Bakkabraut 12-16 að Borgarlínustöð. Þar verði lifandi starfsemi og umhverfið fegrað með gróðri. Þróun og uppbygging á Hafnarbraut 17-23 verður skv. deiliskipulagi. Mögulega mætti endurskoða deiliskipulag á reitnum.

Ekki er gert ráð fyrir auknum byggingarheimildum fyrir íbúðir á lóðinni Bakkabraut 16 í rammahluta aðalskipulags, en opnar á möguleika á verslun og þjónustu fyrir hverfið.

10. Nes Þróunarfélag ehf lóðarhafi Bakkabraut 9-23

Af skýringarmyndum í rammahluta má ráða að ráðgert sé að veita heimild fyrir u.þ.b. 5 hæða húsi á lóðarmörkum austast við Vesturvör 29, sem mun liggja samsíða núverandi byggingum að Bakkabraut 13b-17.

Í kafla 5 er fjallað um yfirbragð byggðar. Þar segir meðal annars að „Íbúðir verði bjartar, með svalir og njóti útsýnis þar sem hægt er“ og „Leitast skal við að valda sem minnstu skuggavarpi á lóðinni og aðliggjandi lóðum og að dvalarsvæði njóti sem mestrar birtu, sérstaklega síðdegis.“ en einnig segir „Lögð er áhersla á gróður við lóðamörk“. Staðsetning og hæð fyrirhugaðrar byggingar á Vesturvör 29 samræmist illa þessum markmiðum.

Einnig er það sanngirnismál að ekki sé þrengt um of að byggingum á Bakkabraut 9-23 og þeim sé gefið nægilegt andrými til að njóta birtu, útsýnis og næðis. Við hönnun þeirra bygginga var vandað mjög til verka til að hámarka birtu og útsýni úr hverri íbúð. Það var gert með miklu uppbroti og mikilli þrepun bygginganna en húsin eru á tveimur til fimm hæðum. Til viðbótar var reynt eftir fremsta megni að hámarka gluggasetningu og svalarými svo íbúar gætu notið sem mestrar birtu og útsýnis.



Farið er fram á að ef skilgreina á nýja byggingarreiti á lóð Vesturvarar 29 verði þeir færðir vestar á lóðina og leyfileg hámarkshæð lækkuð.

Viðbrögð

Skýringarmyndum verður breytt þannig að bygging verður minnkuð, snúið langsum meðfram Vesturvör og færð fjær lóðarmörkum Bakkabrautar 13b-17. Bent er á að um skýringarmyndir er að ræða og ekki bundna byggingarreiti. Áður en uppbygging getur átt sér stað á Vesturvör 29 mun þurfa að vinna deiliskipulag og verður þá haft samráð við nærliggjandi lóðarhafa.

11. Flétta ráðgjöf ehf. f.h. lóðarhafa Vesturvarar 38-48

Almennt fellur framtíðarsýn og áherslur skipulagstillögurnar vel að áherslum lóðarhafa fyrir frekari þróun og nýtingu svæðisins.

Lóðarhafar óska eftir að lóð Vesturvarar 44-48 (Sky Lagoon) sé einnig skilgreind sem uppbyggingarreitur til að tryggja frekari þróun og uppbyggingu í tengslum við baðlónið.

Áætlaður hámarksfjöldi íbúða á svæði C, um 330 íbúðir, samrýmist illa heimiluðu byggingarmagni, um 40.000 m²) og myndi leiða til þess að meðalstærð íbúða yrði langt umfram það sem æskilegt er miðað við þarfir markaðarins fyrir minni íbúðir og getur leitt til sölutregðu íbúða eins og staðan er í Reykjavík í dag.

Í skipulagstillögunni eru ákvæði varðandi hámarks magn fyrir „gististarfsemi“. Mikilvægt er að taka af allan vafa um að þetta eigi ekki við um þau áform sem þegar liggja fyrir um uppbyggingu hótela á svæði 1 í tengslum við starfsemi Sky Lagoon, sem heimild er fyrir.

Fjöldi bílastæða þarf að taka mið af raunverulegum þörfum og væntingum þeirrar nýtingar sem áætluð er á svæði 1. Mikilvægt að ekki verði settar frekari takmarkanir hvað þetta varðar en þegar er í gildandi aðalskipulagi Kópavogs og sérstaklega þarf að taka tillit til sértækrar starfsemi eins og baðlónsins. Í dag eru um 200 stæði í notkun einungis vegna þeirrar starfsemi og mun ekki draga úr því.

Jákvætt er að hafa möguleika á bílastæðahúsi á svæði 1 en það þarf að vera valkvæð heimild fyrir lóðarhafa og með hvaða bílastæðalausnir samnýting, eignarhald og rekstur er útfært. Mikilvægt er að heimild verði fyrir bílakjöllum á svæði 1.

Æskilegt er að rammahluti aðalskipulags gefi möguleika á að útfæra varnargarða og landfyllingu svæðisins að breyttri nýtingu svæðisins til að styðja við þróun og framtíðarsýn svæðisins í heild. Nánari útfærsla á þessu yrði útfærð í deiliskipulagi og eðlilega þyrfti slíkt alltaf að samrýmast aðalskipulagi og öðrum gildanda ákvæðum.

Jákvætt að lögð sé rík áhersla á opin svæði og Kársnesstíginn en mikilvægt er að opin svæði og lega stígsins verði nánar útfærð í deiliskipulagi m.a. til að tengja saman áhugaverða áfangastaði og starfsemi innan svæðisins. Tryggja þarf gott aðgengi að strandlengjunni og á sama tíma leiða gangandi og hjólandi umferð inn í hverfin til að glæða þau lífi.

Tekið er undir mikilvægi þess að stuðla að metnaði í hönnun og útfærslum en skilmálar mega ekki skerða hönnunar- og ákvörðunarrétt þróunaraðila og hönnuða á síðari stigum t.d. í formi hönnunarsamkeppni.

Æskilegt að unnið verði heildrænt deiliskipulag fyrir allt svæði svæði 1 þó svo uppbyggingin verði í minni áföngum. Rammahlutinn skapi nægt svigrúm til að útfæra einstaka hluta svæðisins á deiliskipulagsstigi þannig að metnaðarfull framtíðarsýn nái fram að ganga.



Viðbrögð

Tekið hefur verið tillit til ábendinga um hlutfall gististarfsemi og það hækkað úr 10% í 30% af atvinnuhúsnæði á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum. Einnig hefur verið opnað á möguleika á samnýtanleg bílastæði í bílakjöllurum.

Afmörkun landfyllingar helst óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en mögulegar breytingar á sjóvarnargarði og landfyllingu verða metnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Bent er á að í viðauka við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, eru eftirfarandi framkvæmdir skilgreindar í flokki B, sem þýðir að metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort þær skuli háðar umhverfismati samkvæmt lögnum.

Mannvirki til að verjast rofi á strandlengjum á verndarsvæðum, t.d. með stíflugörðum, brimbrjótum, hafnargörðum og öðrum varnarmannvirkjum gegn ágangi sjávar. Landfyllingar þar sem áætluð uppfylling er 5 ha eða stærri. Undanskilið er viðhald og endurbygging framangreindra mannvirkja.

Tekið er undir mikilvægi opinna svæða og Kársnesstígsins meðfram allri strandlengjunni. Einnig er mikilvægt að hafa stígatengingar inn í gegnum hverfið.

Skilmálar rammahlutans varðandi hönnun og útfærslur eru nokkuð opnir og ættu ekki að binda hendur hönnuða og þróunaraðila.

Tekið er undir að það væri æskilegt að vinna eitt sameiginlegt deiliskipulag fyrir allt svæði 1 til að tryggja heildarsýn.

12. Yrki arkitekta fyrir hönd lóðarhafa að Kársnesbraut 102-104

Lóðarhafar Kársnesbrautar 102–104 fagna því að tekið hafi verið tillit til fyrri athugasemda í uppfærðri tillögu að rammahluta aðalskipulags.

Í tillögunni er krafa um umhverfissvottun allra nýbygginga. Uppbygging er þegar hafin á hluta svæðisins án slíkrar kröfu, sem skapar ójafnræði og getur dregið úr hvata til frekari uppbyggingar.

Reitur 6 samanstendur af nokkrum lóðum og er lagt til að hann verði skipulagður sem ein heild. Spurt er hvernig sveitarfélagið hyggst bregðast við ef samkomulag næst ekki milli allra lóðarhafa. Er mögulegt að samþykkja deiliskipulag fyrir hluta reitsins? Getur einn aðili stöðvað uppbyggingu?

Óskað er eftir skýringu á nýtingarhlutfalli 1,24 – hvort það sé meðaltal fyrir reitinn eða bindandi fyrir hverja lóð. Lóðarhafar hafa látið vinna frumathugun sem sýnir að sameinuð lóð gæti borið allt að 9.900 m² byggingarmagn, án þess að brjóta önnur skilyrði rammahlutans. Lagt er til að:

- Nýting byggingarmagns taki mið af legu lands og landhalla.
- Reit 6 verði skipt í tvo undirreiti: 6a og 6b, til að auðvelda skipulagsvinnu.
- Heimilað verði allt að 9.900 m² og 99 íbúðir á reit 6b, í samræmi við massastúdíu.

Uppbygging á Kársnesbraut 102–104 myndi nýta landið vel, skapa skjólgóðan inngarð og tengingar við nærliggjandi svæði. Lóðarhafar vilja vinna áfram í samráði við bæinn og vonast til að sjónarmið þeirra verði tekin til skoðunar í áframhaldandi vinnu við skipulag svæðisins.

Viðbrögð



Ekki er talin ástæða að fella niður kröfu um umhverfissvottun nýbygginga á vestanverðu Kársnesi. Slík svottun tryggir að byggingar uppfylli viðurkennd viðmið um sjálfbærni, orkunýtingu og heilnæmt byggingarumhverfi. Þótt svottun geti haft áhrif á kostnað og tímaáætlanir, er hún mikilvæg til að ná markmiðum um umhverfissvæna þróun svæðisins. Eðlilegt er að slík krafa sé sett fram á aðalskipulagsstigi til að tryggja samræmi og gæði í heildaruppbyggingu.

Skv. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er það sveitarstjórn sem ber ábyrgð á og annast gerð og afgreiðslu deiliskipulags. Þar segir einnig að landeigandi eða framkvæmdaraðili geti óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.

Skv. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti og miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Þetta á við um framangreindar lóðir. Þar segir einnig að við gerð deiliskipulags skuli byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit, sem í þessu tilfalli er rammahluti Vesturhluta Kársness.

Nýtingarhlutfall sem sett er fram í rammahlutanum er meðaltal fyrir allan reitinn og ein ástæða fyrir því að mikilvægt er að lóðarhafa hafi samráð um skipulag á reitnum. Þar sem samanlögð lóðastærð Kársnesbrautar 102, 102a, 102b og 104 er hátt í 50% af heildarlóðarstærð reitsins má gera ráð fyrir að hlutfall byggingarmagns og íbúða geti verið svipað. Ekki er talin ástæða til að hækka nýtingarhlutfall á reitnum.

Gert er ráð fyrir 2-4 hæða byggingum á reitnum með möguleika á inndreginni 5. hæð við Vesturvör en passa þarf upp á skuggavarp. Auk þess er mikilvægt að hafa í huga að í gegnum reitinn þarf að gera ráð fyrir að ofanvatn geti runnið á yfirborði frá Kársnesbraut í miklum vatnavöxtum í ofanvatnsrás meðfram Vesturvör, sem mun leiða það eftir Hafnarbraut út í sjó.

13. Yrki arkitekta fyrir hönd lóðarhafa Hafnarbraut 2

Fyrir hönd lóðarhafa að Hafnarbraut 2 viljum við þakka fyrir það góða samtal sem átt hefur sér stað í tengslum við vinnu við rammahluta aðalskipulags og fyrirspurn okkar. Yrki arkitekta hafa unnið frumathugun á mögulegri uppbyggingu á lóðinni sem fellur vel að stefnu bæjarins um þéttingu byggðar.

Haldið yrði í núverandi fótspor bygginga (fyrir utan viðbyggingu sem þarf að rífa) og vísanir í þakform og upprunalegt útlit.

Hámarkshæðir taka mið af aðliggjandi húsaröð eða 4 hæðir ofan á hálfniðurgröfnum kjallara. Búið að er ræða við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um samnýtingu á innkeyrslu fyrir bílakjallara. Íbúar við Hafnarbraut 4–8 geri því þegar ráð fyrir uppbyggingu á lóð nr. 2. Útsýni frá Hafnarbraut 4 er nú þegar mjög takmarkað, aðeins efsta hæðin þar er með mögulegt útsýni, miðað við núverandi hús að Hafnarbraut 2. Nýtt hús, hannað með inndreginni efstu hæð og þakgarði, mun ekki auka skuggavarp verulega né skerða útsýni umfram núverandi ástand.

Koma má fyrir allt að 24 litlum íbúðum. Fjölgun íbúða í samræmi við auglýsta tillögu (12 nýjar íbúðir) sé of lítið magn til að standa undir þeim kostnaði sem fylgir því að fjarlægja núverandi byggingu og byggja nýja.

Viðbrögð



Komið var til móts við athugasemdir lóðarhafa á fyrri stigum og heimilað að endurbyggja húsið og hafa þar 12 íbúðir.

Hækkun húss mun ávallt breyta yfirbragði og skala byggðarinnar, auka skuggavarp og skerða útsýni. Í rammahlutanum er auk þess lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og að hús séu mishá. Til dæmis er lágreist iðnaðarbygging staðsett á næstu lóð, Kársnesbraut 114. Bygging á Hafnarbraut 2 verður þétt upp við Borgarlínugötu þar sem hún beygir inn á Bakkabraut með útsýni í átt að höfninni. Því er ekki tekið jákvætt í að heimila hærri byggingu en þegar er á reitnum.

14. Fjallasól ehf Ingólfur Árni Gunnarsson

Í rammahlutanum er gerð krafa um að allar nýbyggingar á vestanverðu Kársnesi séu umhverfissvottaðar. Óskað er eftir því að þessi krafa verði endurskoðuð og uppbyggingaraðilum verði gefin heimild til að ákveða sjálfir hvort þeir hyggist láta umhverfissvotta byggingar sínar. Krafa um umhverfissvottun mun tefja og auka kostnað við uppbyggingu á svæðinu.

Ef það er vilji skipulagsyfivalda að þvinga í gegn kröfu um umhverfissvottun er eðlilegra að það sé gert á deiliskipulagsstigi. Á þessari stundu er Fjallasól að vinna að hönnun verkefna innan skipulagssvæðisins en erfitt getur verið að verða við kröfum um umhverfissvottanir þegar endanleg hönnun og efnisval liggur nær alveg fyrir.

Viðbrögð

Ekki er talin ástæða að fella niður kröfu um umhverfissvottun nýbygginga á vestanverðu Kársnesi. Slík vottun tryggir að byggingar uppfylli viðurkennd viðmið um sjálfbærni, orkunýtingu og heilnæmt byggingarumhverfi. Þótt vottun geti haft áhrif á kostnað og tímaáætlanir, er hún mikilvæg til að ná markmiðum um umhverfissvæna þróun svæðisins. Eðlilegt er að slík krafa sé sett fram á aðalskipulagsstigi til að tryggja samræmi og gæði í heildaruppbyggingu.

Krafa um umhverfissvottun nær ekki til reita, þar sem verið er að hanna og byggja skv. deiliskipulagsáætlunum, sem voru í gildi áður en rammahluti þessi tekur gildi.

15. Húsfélag Kársnesbrautar 108

Húsfélagið Kársnesbraut 108 mótmælir harðlega að eignin sé ekki talin með í þeim reitum þar sem fjölgun íbúða er heimiluð. Á þriðju hæð hússins hafa verið byggðar íbúðir með leyfi bæjarins og atvinnuhúsnæði á 2. hæð hefur verið breytt í fullbúnar íbúðir sem eru í notkun. Þrátt fyrir þetta neitar Kópavogsbær að skrá íbúðirnar formlega og vísar til „lifandi jarðhæðar“, sem í raun snýr að mengandi starfsemi við Hafnarbraut.

Eigendur eignarhluta á 2. hæð keyptu eignirnar í trausti þess að skráning yrði breytt. Íbúðirnar uppfylla allar kröfur og eru sambærilegar við nærliggjandi hús sem fengið hafa samþykki. Óskiljanlegt er að bæjarfélagið haldi í ósamræmi milli skráningar og raunverulegrar nýtingar, sérstaklega þar sem stefna bæjarins er að fjölga íbúðum og þetta byggð.

Beiðnin felur í sér óverulega breytingu á deiliskipulagi sem snýr eingöngu að skráningu. Eigendur fara fram á að skráning verði leiðrétt í samræmi við núverandi nýtingu og stefnu bæjarins um sjálfbæra og fjölbreytta byggð.



Viðbrögð

Ekki er tekið jákvætt í að heimila íbúðir á 2. hæð með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30. maí 2025 um fyrri umsókn lóðarhafa, sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði 2. júní 2025.

16. Brynhildur Jónsdóttir

Ég vil koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum við auglýsta tillögu að rammahluta aðalskipulags Kópavogs fyrir Kársnes. Sérstaklega vil ég vekja athygli á því að á bls. 76 í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir kennileiti á svæði C, reit 7, auk uppbyggingar á reit 8 og vörum við byggingar á þessum svæðum verði svo stórar að þær skerði mikilvægar sjónlínur, skyggi á umhverfi sitt og trufla náttúrulegt flæði göturýma og útivistarsvæða meðfram sjónum.

Þá vil ég ítreka fyrri athugasemd um að ef byggingarmagn á Bakkabraut 6 verður aukið, að sú bygging verði ekki hærri en núverandi bygging.

Viðbrögð

Kennileiti eru staðsett á lykilstöðum t.d. mikilvægum hornum eða við enda gatna og sjónlína. Kennileiti verði ekki endilega háar byggingar, heldur byggingar með sérstaka starfsemi, s.s. ferðatengda þjónustu, afþreying eða annars konar aðdráttarafl sem dregur fólk á svæðið og skapar áhugavert umhverfi.

Þar sem kennileiti er merkt á reit 8, Bakkabraut 1, er í gildi deiliskipulag Kársneshafnar fyrir Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29,31 og 33, samþykkt 24. október 2017. Þar er byggingarreitur, sem sýndur var á uppdráttum í rammahlutanum, merktur inn á uppdrátt og gert ráð fyrir tveggja hæða byggingu með ris með hámarks mænis- og vegghæð 10,2 m. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í byggingunni og merkt Ýmir og Kvika aðstöðuhús og Hjálparsveit Skáta athafnahúsnæði. Ekki er verið að heimila aukið byggingarmagn í rammahlutanum en þegar er heimilt á lóðinni. Skástrikaður kassi sem sýnir uppbyggingarreit í rammahlutanum hefur verið tekinn út til að gæta samræmis þar sem slíkir uppbyggingarreitir eru ekki merktir á öðrum reitum þar sem þegar er í gildi deiliskipulag og ekki verið að bæta við uppbyggingarheimildum í rammahlutanum. Enn er merkt inn stjarna sem táknar kennileiti.

Ekki er verið að heimila aukið byggingarmagn eða hærri byggingu á Bakkabraut 6 en nú er á lóðinni. Í rammahlutanum segir um Bakkabraut 6:

Breyta mætti deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 6 og mögulega heimila breytta notkun. Halda ætti í anda núverandi iðnaðarbyggingar t.a.m. með hárrí jarðhæð og síðum gluggum.

17. Jóna Guðný Káradóttir

Gerir athugasemd við kennileiti við höfnina. Tillaga er gerð um kennileiti eða byggð sunnan við Bakkabrautarhúsin 5-7 á reit 8. Bygging á þessum stað lokar opnu og aðlagandi aðgengi að hafnarsvæðinu og byrgir útsýni íbúa á Hafnarbraut og í næsta nágrenni. Það ætti að heldur að hafa leiksvæði, afþreyingar- eða útivistarsvæði á þessum stað. Þetta þrengir að og breytir karakter og staðaranda.

Þá er tillaga um kennileiti/byggingu vestan við núverandi bryggju, á suðurenda landfyllingar. Varast ber að þarna rísi of háar byggingar. Slíkt eyðileggur útsýni sem fólk keypti þegar það settist að hér á Kársnesinu, á Hafnarbraut 9-15 t.d.



Mikilvægt er að gefa gott rými annars vegar fyrir hjólandi og hins vegar gangandi umferð á stígum.

Viðbrögð

Kennileiti eru staðsett á lykilstöðum t.d. mikilvægum hornum eða við enda gatna og sjónlína. Kennileiti verði ekki endilega háar byggingar, heldur byggingar með sérstaka starfsemi, s.s. ferðatengda þjónustu, afþreying eða annars konar aðdráttarafl sem dregur fólk á svæðið og skapar áhugavert umhverfi.

Þar sem kennileiti er merkt á reit 8, Bakkabraut 1, er í gildi deiliskipulag Kársneshafnar fyrir Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29,31 og 33, samþykkt 24. október 2017. Þar er byggingarreitur, sem sýndur var á uppdráttum í rammahlutanum, merktur inn á uppdrátt og gert ráð fyrir tveggja hæða byggingu með ris með hámarks mænis- og vegg hæð 10,2 m. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í byggingunni og merkt Ýmir og Kvika aðstöðuhús og Hjálparsveit Skáta athafnahúsnæði. Ekki er verið að heimila aukið byggingarmagn í rammahlutanum en þegar er heimilt á lóðinni. Skástrikaður kassi sem sýnir uppbyggingarreit í rammahlutanum hefur verið tekinn út til að gæta samræmis þar sem slíkir uppbyggingarreitir eru ekki merktir á öðrum reitum þar sem þegar er í gildi deiliskipulag og ekki verið að bæta við uppbyggingarheimildum í rammahlutanum. Enn er merkt inn stjarna sem táknar kennileiti.

Tekið er undir mikilvægi þess að gefa gott rými fyrir annars vegar gangandi og hins vegar hjólandi umferð á stígum.

18. Inga Rakel Guðmundsdóttir

Óskar eftir að gróðursett verði tré fyrir ofan Naustavör 11. Það virðist hafa gleymst þegar unnið var á svæðinu sýnist mér. Slík framkvæmd myndi ekki aðeins fegra umhverfið heldur einnig bæta hljóðvist í hverfinu, sem hefði jákvæð áhrif fyrir íbúa og gesti. Óskað að skipulagsdeild taki þessa tillögu til skoðunar. Set í viðhengi myndir af því sem lá fyrir á græna svæðinu með miklum gróðri.



Viðbrögð

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að auka gróður og græn svæði bæði í almenningrýmum og innan lóða á skipulagssvæðinu.

Svæðið sem um ræðir er utan lóðar Naustavarar 11 og hluti af opnu grænu svæði sem er enn í mótun. Í gildandi deiliskipulagi Bryggjuhverfisins, samþykkt 30. Mars 2005, ásamt síðari breytingum, segir eftirfarandi um opna svæðið:—



Gert er ráð fyrir opnu útivistarsvæði miðsvæðis í byggðinni og verða þar leikskóli, sparkvöllur, leiksvæði og skógrækt sem mynda samfelld grænt svæði. Skógrækt myndar samfelld gróðurbelti sunnan byggðarinnar og gegnir m.a. því hlutverki að mýkja sýn frá íbúðabyggð að núverandi atvinnuhúsnæði.

Gróðurbelti eru mikilvægur þáttur skipulagsins. Eru þau gerð úr þéttgróðursettum trjám og runnum sem mynda fjögurra metra breidd belt. Hlutverk þeirra er bæði að hægja á vindhraða og sérstaklega til þess að bílastæði sjáist minna frá götu og húsum.

Niðurstaða umsagnar

Alls bárust 21 ábending og umsagnir á auglýsingartíma tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 vegna rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Gerðar hafa verið tillögur að breytingum á rammahluta aðalskipulags í samræmi við framkomnar athugasemdir. Að mati Kópavogsbæjar er ekki talin þörf á frekari breytingum á tillögunni.

Lagt er til við skipulags- og umhverfisráð að tillaga að rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes verð samþykkt með áorðnum breytingum sbr. ofangreind viðbrögð.

