



Rammahluti aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes 2019-2040

Breytingar frá forkynningarstigi

Dags. 30.5.2025
One 2208454/KHK

Minnisblað

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu efnislegum breytingum á vinnslutillögu rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes eftir úrvinnslu úr ábendingum og athugasemdum sem bárust á forkynningarstigi. Tekið er fram að atriðalistinn er ekki tæmandi.

Mengun og náttúruvá

Bætt var við umfjöllun um mengun og náttúruvá í greinargerð. Líklegt er að á nokkrum stöðum á strönd Kársnes hafi verið urðað sorp og úrgangur á sínum tíma. Þá hefur iðnaðarstarfsemi verið á svæðinu sem eykur líkur á að mengun sé til staðar í jarðvegi. Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við heilbrigðiseftirlit varðandi hvort leggja þurfi mat á eða aðhafast vegna gruns um mengun í jarðvegi. Skerpt er á skilmálum um lágmarks land- og gólfhæðir fyrir byggð á Kársnesi

Verndarsvæði, vatnafar og veðurfar

Bætt við umfjöllun um verndarsvæði og veðurfar. Vatnasvið á vestanverðu Kársnesi hefur verið kortlagt ásamt meginrennislisleiðum vatns, sem sýna hvar mikilvægast er að tryggja greiða leið ofanvatns út í sjó.

Minjar og byggðakönnun

Bætt var við ýtarlegri umfjöllun í greinargerð um skráðar fornminjar á svæðinu í samræmi við ábendingar frá Minjastofnun Íslands. Skerpt á skilmálum um gerð húsakönnunar á deiliskipulagsstigi þar sem afstaða verður tekin til hverfisverndar.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Bætt var við umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir á vestanverðu Kársnesinu. Ekki er öruggt að hefðbundnar regnvatnslagnir geti tekið við öllu því ofanvatni sem að fellur í ofsaregni og asahláku. Í slíkum atburðum er mikilvægt að til staðar séu öruggir farvegir, sem beina ofanvatni á staði sem geta tekið við miklu vatni og þaðan út í viðtakann, sem á vestanverðu Kársnesinu er sjórinn. Hættan á slíkum atburðum fer vaxandi vegna loftslagsbreytinga.

Útivistarsvæði við Kársnesstíg

Í rammahluta aðalskipulags er fjallað um áningarstaði og akkeri í tengslum við Kársnesstíg. Staðsetningu á akkerum er breytt til samræmis við verkefnið okkar Kópavogur, þar sem kosið var inn verkefni að útbúa einfalda sjóbaðsaðstöðu við Landsréttarreit.



Gististarfsemi

Tekið er fram að gististarfsemi verði heimil í um 10% atvinnuhúsnaðis á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum. Gististarfsemi er ekki heimil á íbúðarsvæðum. Setja þarf skilmála um um hvernig dregið verði úr hljóð- og lyktarmengun frá atvinnustarfsemi í deiliskipulagi. Hafnarsvæði

Tekið er fram að aðgengi að sjávarsíðunni og yfirborðshönnun hafnarsvæðisins verður nánar útfært á deiliskipulagsstigi.

Samgöngur

Leitað var til VSÓ verkfræðistofu til að vinna heildstæða umferðargreiningu til að meta áhrif umferðar á stofnvegakerfið í samgöngulíkani fyrir höfuðborgarsvæðið. Niðurstöður úr greiningu í samgöngulíkaninu benda til þess að uppbyggingin hafi lítil áhrif á stofnvegakerfið. Niðurstöður úr líkaninu sýna að umferð aukist lítillega suður Hafnarfjarðarvegin.

Yfirbragð byggðar

Í kaflanum eru settir fram almennir skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð til þess að tryggja gæði byggðar á lóðum hvað varðar húsa- og íbúðagerðir, hæðir húsa, hönnun lóða, dvalarsvæði og bílastæði á lóð. Tekið er fram að kaflinn er bindandi og ber að fylgja skilmálum í kaflanum við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Fremstu síðunni í kaflanum var eytt þar sem hún var endurtekning á stefnu í svæðis- og aðalskipulagi, sem fjallað er um í kafla 2. Svæðisgreiningu. Ekki er lengur notast við viðmiðið svæðisnýtingu, eins og gert er í svæðisskipulaginu, heldur meðalnýtingarhlutfall á lóð.

Uppbyggingareitir

Í greinargerðinni er tekið fram að kaflinn um uppbyggingareiti sé ekki bindandi, að undanskildum tölulegum upplýsingum um áætlaða þróun og þeim skilmálum sem settir eru fyrir gerð deiliskipulags fyrir hvern reit. Framsetning tölulegra gagna hefur verið skýrð, þ.e. að um sé að ræða tölur fyrir byggingarmagn ofanjarðar, fjölda íbúða og meðalnýtingarhlutfall á lóð fyrir hvern reit í stað svæðisnýtingar, sem var miðað við áður. Svæðisnýting, sem notast er við í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, inniheldur götur og almenningsrými og er ekki eins nákvæmt viðmið og meðalnýtingarhlutfall á lóð.

Svæði A

Gert er ráð fyrir að nýr hverfiskjarni nái að borgarlínustöð við Bakkabraut. Heimild fyrir breytta notkun lóðarinnar Bakkabraut 6 bætt við. Einnig er gert ráð fyrir að deiliskipulagi fyrir Hafnarbraut 2 verði breytt þannig að heimilt verði að reisa nýtt hús, jafnstórt núverandi byggingu, með allt að 12 íbúðum í svipuðum stíl og núverandi iðnaðarhúsnaði.

Svæði B

Skerpt á umfjöllun um heildarsýn fyrir reit 5 sem er mikilvægur uppbyggingarreitur við Borgarlínu. Lóðir við Hafnarbraut 25 og 27 skulu skipulagðar sem ein heild. Gert er ráð fyrir að á reit 5 geti risið 100 nýjar íbúðir en ekki 60 eins og gert var ráð fyrir í vinnslutillögunni. Leggja skal áherslu á að halda í sérkenni hússins við Hafnarbraut 25, t.d. með hringlaga gluggum og bláum lit í nýjum mannvirkjum á lóðinni. Gera má bílakjallara sem hluta af bílastæðahúsi með samnýtanlegum stæðum fyrir íbúa, starfsfólk og gesti á svæðinu.

Bætt við umfjöllun um reit 6 við Kársnesbraut og opnað fyrir mögulega inndregna 5. hæð ef uppfyllt eru ákveðin skilyrði. Lóðir skulu skipulagðar sem ein heild á reitnum.

Við reit 14, sem kenndur er við Ora, er bætt við kröfu um húsakönnun á deiliskipulagsstigi til að hægt sé að taka afstöðu til þess hvort halda ætti í elsta hluta niðursöðuverskmiðju Ora og fella inn í nýja byggð.



Svæði C

Kvaðir um lifandi starfsemi á jarðhæðum eru teknar út af suðurhlið bygginga við Vesturvör og bætt við á norðausturhorni næst Fossvogsbrú og norður- og vesturhlið húsa í kringum hafnarsvæðið.

Svæði D

Tekið er skýrar fram að um hugmyndir og framtíðarsýn er að ræða fyrir svæði D. Kafli um bindandi skilmála fyrir deiliskipulag umorðaður.

Staðarstjórnun

Bætt við umfjöllun um rennislisleiðir ofanvatns og göturými. Göturými Vesturvarar þarf að endurhanna fyrir hægari umferð með blágrænum ofanvatnslausnum. Auk þess þarf að gera ráð fyrir megin ofanvatnsrásum meðfram Hafnarbraut og Naustavör vestan Orareits frá Vesturvör í átt að sjó. Almennt ætti að stefna að því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir við endurhönnun gatna.

Umhverfismat

Unnið ítarlegra umhverfismat áætlana. Bætt við umfjöllun um Landsskipulagsstefnu 2024-2038, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og fleiri skjöl, vatnshlotið Skerjafjörð og ákvæði Vatnaáætlunar 2022-2027, mögulega mengun í jarðvegi og mótvægisaðgerðir vegna þess, blágrænar ofanvatnslausnir og hreinsun ofanvatns, áhrif umferðar á loftgæði, hljóðvist og slysaættu og lyktar- og hávaðamengun frá athafnastarfsemi á svæðinu.