



# Vestanvert Kársnes

Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040

Tillaga kynnt á vinnslustigi skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010





**ATA**

A1670-012-U09

# Vestanvert Kársnes

Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Unnið af Alta í samstarfi við Kópavogsbæ

Tillaga kynnt á vinnslustigi skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

13. janúar 2024



**Kópavogsbær**

[www.kopavogur.is](http://www.kopavogur.is)



# Efnisyfirlit

<b>1. Inngangur.....</b>	<b>6</b>	Bíla- og hjólastæði.....	35	<b>Áfangi II. Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16.....</b>	<b>63</b>
<b>Rammahluti fyrir vestanvert Kársnes.....</b>	<b>7</b>	<b>Einstakt Kársnes.....</b>	<b>37</b>	Reitir 4 og 5 við Hafnarbraut.....	64
Tilgangur og aðdragandi.....	7	Nesvör hverfiskjarni.....	37	Reitur 6 við Kársnesbraut.....	66
Skipulagssvæðið.....	7	Söguleg skírskotun.....	39	Reitur 14 - Orareitur.....	68
<b>Skipulagsferli og samráð.....</b>	<b>8</b>	Grænir innviðir.....	41	Reitur 15 - Landsréttarreitur.....	70
Rammahluti aðalskipulags.....	8	<b>Eftirsóknarvert Kársnes.....</b>	<b>43</b>	<b>Áfangi III. Reitir 1, 7 og 8.....</b>	<b>72</b>
<b>2. Svæðisgreining.....</b>	<b>10</b>	Kársnesstígur og áningarstaðir.....	43	Reitir, 1, 7 og 8 á Kársnestá.....	73
<b>Staðsetning og þróun svæðisins.....</b>	<b>11</b>	Akkerin við Kársnesstíg.....	45	<b>Áfangi IV. Framtíðarsýn fyrir reit 2.....</b>	<b>76</b>
<b>Umhverfi, náttúruvá og veðurfar.....</b>	<b>12</b>	<b>Öflugt Kársnes.....</b>	<b>48</b>	Reitur 2 við Borgarlínu.....	77
<b>Skipulagsleg staða.....</b>	<b>13</b>	Athafnastarfsemi.....	48	<b>7. Staðarstjórnun.....</b>	<b>84</b>
<b>Byggðarmynstur, sjónlínurogkennileiti.....</b>	<b>15</b>	Verslun og þjónusta.....	48	Staðarstjórnun.....	85
<b>Göturými, stígarog almenningsrými.....</b>	<b>17</b>	Hafnarsvæðið.....	50	<b>8. Umhverfismat.....</b>	<b>87</b>
<b>Samgöngur og bílastæði.....</b>	<b>19</b>	<b>5. Yfirbragð byggðar.....</b>	<b>52</b>	Gerð umhverfismats.....	88
<b>Landnotkun og starfsemi.....</b>	<b>21</b>	Þéttleiki byggðar.....	53	Auðlindir.....	88
<b>Niðurstaða svæðisgreiningar.....</b>	<b>23</b>	Blönduð landnotkun.....	53	Loftslag.....	88
<b>3. Leiðarljós.....</b>	<b>24</b>	Húsagerðir.....	54	Samfélag.....	89
<b>Aðgengilegt Kársnes.....</b>	<b>25</b>	Hæðir húsa.....	56	Hagrænir þættir.....	89
<b>Einstakt Kársnes.....</b>	<b>26</b>	Íbúðagerðir.....	56	Niðurstaða.....	89
<b>Eftirsóknarvert.....</b>	<b>27</b>	Hönnun lóða.....	57	<b>9. Heimildaskrá.....</b>	<b>90</b>
<b>Öflugt Kársnes.....</b>	<b>28</b>	Dvalarsvæði á lóð.....	57	Ritaðar heimildir.....	91
<b>4. Skipulagshugmyndin.....</b>	<b>29</b>	Bílastæði á lóð.....	58	Myndir og fordæmi.....	91
<b>Aðgengilegt Kársnes.....</b>	<b>32</b>	<b>6. Uppbyggingarreitir.....</b>	<b>59</b>		
Þétt og blönduð byggð.....	32	<b>Áfangi I. Reitir 9, 10, 11, 12 og 13.....</b>	<b>62</b>		

# 1 Inngangur

Vestanvert Kársnes hefur gengið í gegnum miklar breytingar á síðustu árum og enn eru mikil tækifæri til þróunar á svæðinu þar sem fyrsta lota Borgarlínu mun liggja. Hér er sett fram heildarsýn fyrir framtíðarþróun Vestanverðs Kársness, sem verður útfærð nánar í deiliskipulagsáætlunum fyrir tiltekna reiti á svæðinu.

# Rammahluti aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes

## Tilgangur og aðdragandi

Hér er settur fram rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæði PR-1 ásamt aðliggjandi svæði á vestanverðu Kársnesi.

Um er að ræða eitt áhugaverðasta uppbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu, staðsett miðsvæðis við fyrirhugaða Borgarlínustöð og Fossvogsbú, með mikla sögu og sjávarsýn allt um kring. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins hefur verið sett fram í aðalskipulagi en mikilvægt er að sú stefna sé útfærð nánar í rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlunum.

Þetta er í fyrsta sinn sem skipulag er unnið fyrir svæðið í heild sinni. Árið 2015 var haldin skipulagssamkeppni þar sem sett var fram tillaga að heildarsýn fyrir vestanvert Kársnes og árið 2016 var auglýst deiliskipulagslýsing fyrir Kársnes þróunarsvæði (PR-1), sem náði þá yfir minna svæði skv. eldra aðalskipulagi. Nokkrar breytingar á deiliskipulagi hafa verið staðfestar fyrir svæðið síðan. Rammahluti aðalskipulags Kópavogs fyrir fyrstu lotu Borgarlínu frá Fossvogsbú að Hamraborg er í auglýsingu.

## Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær yfir þróunarsvæði PR-1, sem skilgreint er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, auk hins nýja Bryggjuhverfis á norðanverðu nesinu, sem tengir saman þróunarsvæðið og er mikilvægur hluti af heildarmyndinni (sjá kort).

Svæðið afmarkast í norður og vestur af strandlínu Kársnessins og í austur og suður af gróinni og smágerðri íbúðarbyggð Kársnessins við Kársnesbraut. Alls er skipulagssvæðið um 57,2 ha.



Afmörkun á skipulagssvæði rammahlutans og skilgreindu þróunarsvæði PR-1 í aðalskipulagi.

# Skipulagsferli og samráð

## Rammahluti aðalskipulags

Rammahluti aðalskipulags er skilgreindur á eftirfarandi hátt í skipulagslögum nr. 123/2010:

*Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin/afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætla.*

Rammaskipulagið fyrir vestanvert Kársnes snýr einkum að:

- Mótun heildarsýnar fyrir áframhaldandi þróun svæðisins.
- Skilgreiningu á karakter svæðisins.
- Styrkja tengsl við núverandi byggð.
- Skapa góðar samgöngutengingar, sérstaklega fyrir gangandi- og hjólandi vegfarendur.
- Móta stefnu um vönduð og vel hönnuð almenningssými.

## Skipulagsferli og samráð

Ný skipulagslýsing, sem gerði grein fyrir áherslum í rammahluta aðalskipulags, forsendum og fyrirbyggjandi stefnu, var kynnt vorið 2024. Haldinn var opinn fundur í safnaðarheimili Kópavogskirkju þann 23. maí 2024, sem var mjög vel sóttur. Þar var kynnt ítarleg svæðisgreining en fjallað verður um helstu atriði hennar í næsta kafla. Unnin var samantekt á þeim ábendingum sem bárust á fundinum, sem tekið hefur verið



Myndir frá samráðsfundi í safnaðarheimili Kópavogskirkju 23. maí 2024.

mið af við skipulagsvinnuna.

Tillagan verður nú kynnt á vinnslustigi í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og á vef Kópavogsbæjar, skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samhliða verður haldið opið hús þar sem íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefst tækifæri til að kynna sér vinnslutillöguna og koma sínum sjónarmiðum á framfæri.

Að kynningartíma vinnslutillögu loknum verður tillaga að rammahluta aðalskipulags fullunnin áður en hún fer í formlegt auglýsingaferli skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá gefst íbúum og öðrum hagsmunaaðilum aftur tækifæri til þess að gera skriflegar athugasemdir við tillöguna.

## Mismunandi hagsmunir

Á svæðinu eru margir hagsmunaaðilar með ólíkar þarfir og skoðarnir sem taka þarf tillit til við skipulag á svæðinu:

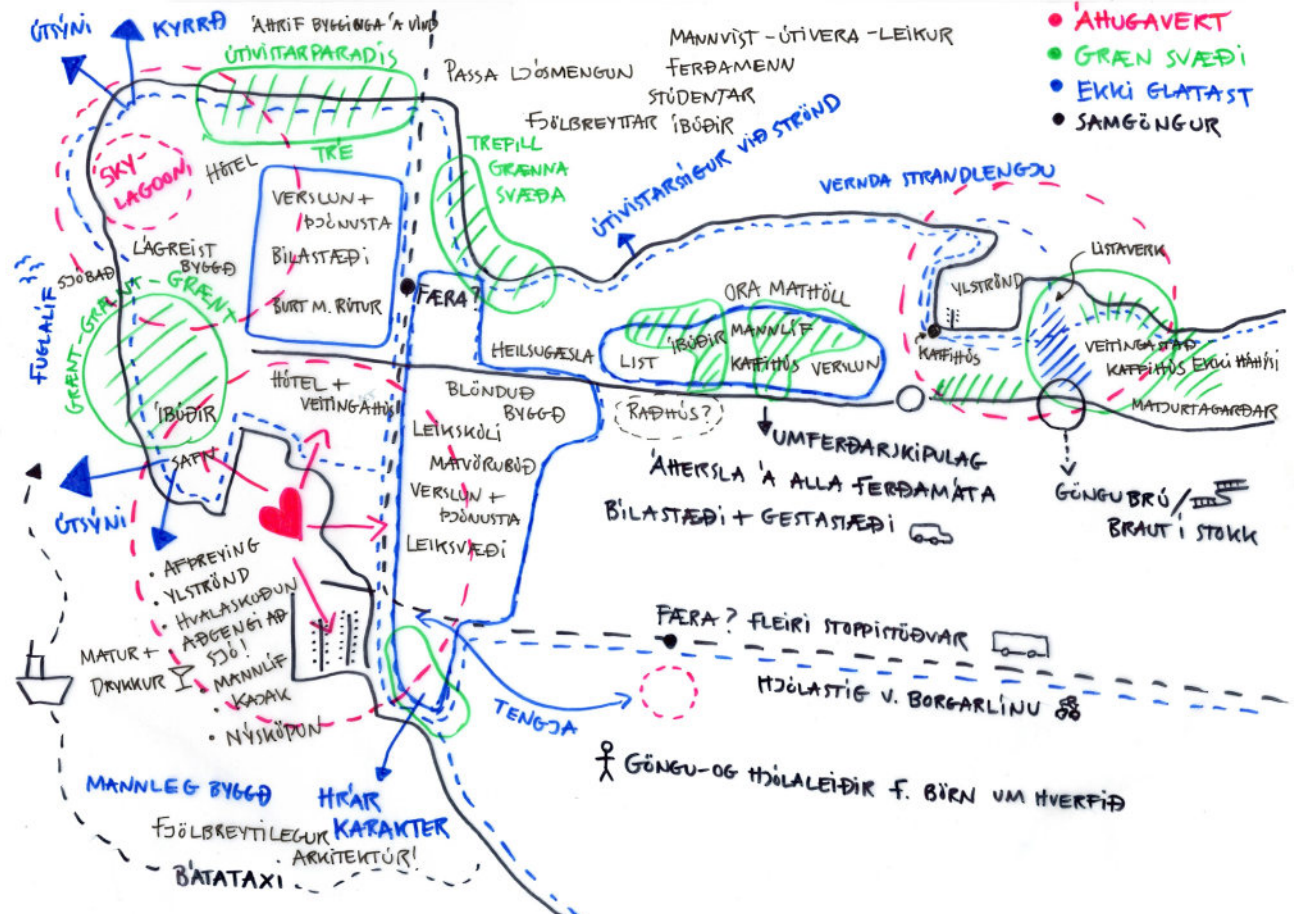
Íbúar á grónu Kársnesi, sem vilja aðlaðandi byggð, sem veldur ekki mikilli truflun og býður upp á góða nærþjónustu.

Lóðarhafar, sem þurfa ef til vill að leggja niður starfsemi sína á svæðinu og flytja annað og fá uppbyggingu á sínum lóðum.

Stefna í lands-, svæðis- og aðalskipulagi um vistvæna byggðarþróun, sem kallar á mikinn þéttleika við Borgarlínustöð og gönguvænt umhverfi. Kópavogsbær vill tryggja að á svæðinu rísi gæðabyggð, sem styrkir ímynd bæjarfélagsins.

Þessir hagsmunir geta stangast á en geta líka unnið saman að því að gera svæðið að suðupotti nýrra lausna og nýsköpunar.

Tækifærin eru til staðar og því er mikilvægt að móta heildarsýn til þess að svæðið verði eftirsóknarvert, áhugavert og ábatasamt fyrir alla aðila.



Kort sem sýnir hugmyndir íbúa frá samráðsfundi sem tekið hefur verið mið af við skipulagsvinnuna.



# 2 Svæðisgreining

Í þessum kafla er samantekt á helstu forsendum fyrir skipulag á Vestanverðu Kársnesi, sem og helstu áskoranir og tækifæri sem við blasa.

# Staðsetning og þróun svæðisins

## Staðsetning

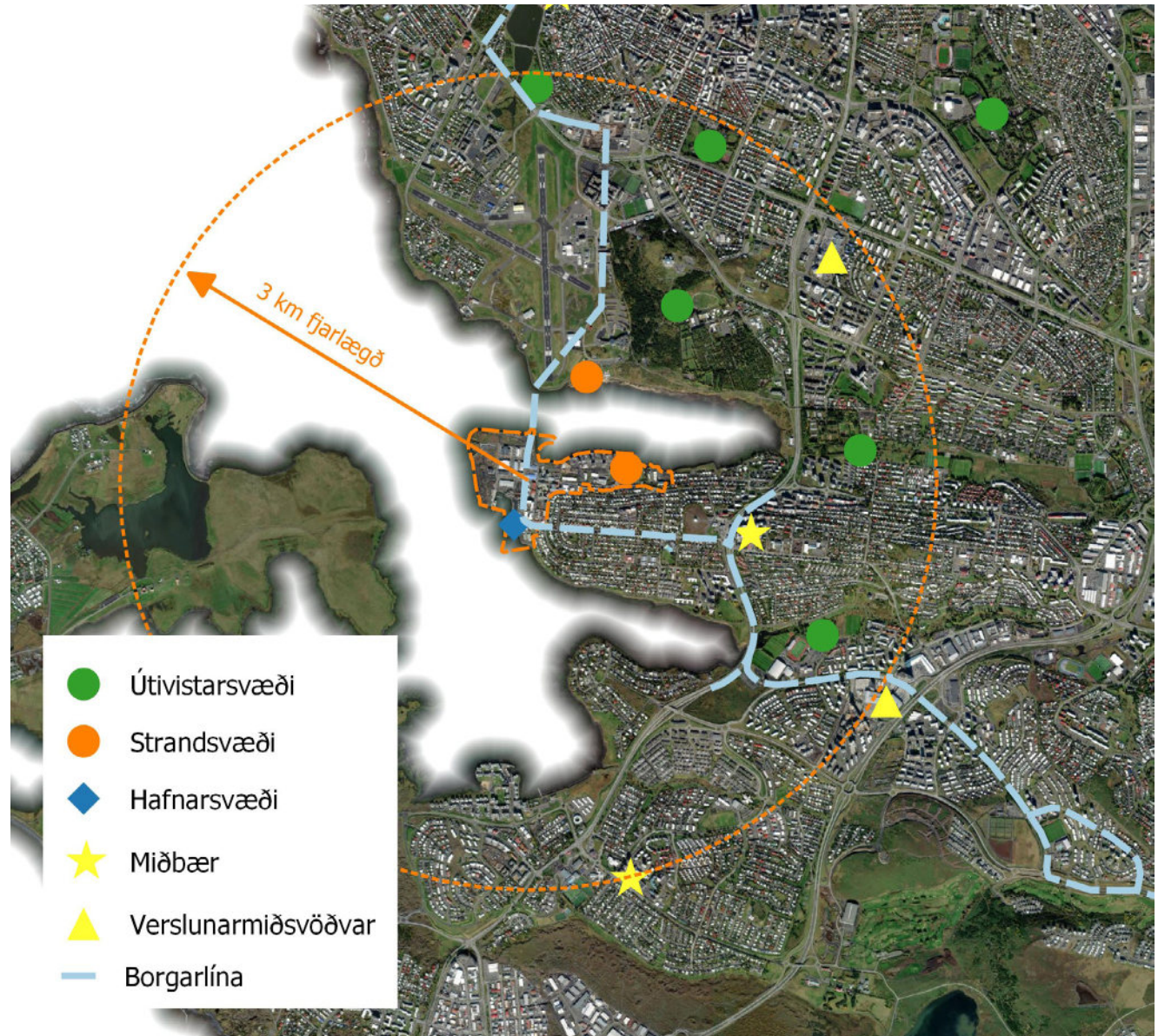
Þróunarsvæðið er miðsvæðis á höfuðborgar-svæðinu við rótgróna byggð á Kársnesinu og í nálægð við Hamraborg og miðborg Reykjavíkur, þar sem flestir vinnustaðir landsins eru staðsettir. Fjölbreytt þjónusta, útivistarsvæði og afþreying er í námunda við svæðið, s.s. sundlaug Kópavogs, Rútstún, Smáralind, Fossvogsdalur, Öskjuhlíðin og Kringlan.

Með tilkomu Fossvogsbrúar og Borgarlínu í gegnum svæðið munu tengslin við Öskjuhlíð, háskólasvæðið, miðborg Reykjavíkur og Hamraborg styrkjast. Helsta aðdráttarafl á Kársnesinu er t.d. höfnin, strandstígurinn við Naustavör, Sky lagoon og veitingastaðir.

## Þróun svæðisins

Mestallt þróunarsvæðið hefur þegar verið deiliskipulagt og nýlega hefur átt sér stað töluverð uppbygging á svæðinu, fyrst og fremst á íbúðarhúsnæði. Uppbygging stendur yfir á nokkrum reitum og gert er ráð fyrir uppbyggingu á fleiri reitum í gildandi aðalskipulagi.

Í rammahlutanum hefur verið lögð áhersla á að greina og nýta þau tækifæri sem þegar eru fyrir hendi með það að markmiði að samþætta þróun og auka aðdráttarafl vestanverðs Kársness. Í rammahlutanum er mótuð heildarsýn um þróun svæðisins með áherslu á einkenni svæðisins og aðdráttarafl, góðar samgöngutengingar, sérstaklega fyrir virka ferðamáta, vönduð og vel skilgreind almenningssými, gæði byggðar og tengsl við sögu hafnar- og athafnasvæðisins og rótgróna byggð Kársnessins.



Þjónusta og útivistarsvæði innan 3 km radiuss frá þróunarsvæðinu ásamt legu Borgarlínu.

# Umhverfi, náttúruvá og veðurfar

## Umhverfi

Vestanvert Kársnes er að mestu leyti á landfyllingu í um 3-4 m h.y.s. Landið hækkar svo frá ströndinni að aðliggjandi íbúðarbyggð á Kársnesi og áfram upp á Borgarholtið. Jarðlög undir Kársnesinu eru úr grágrýti.

Strandlengjan er á svæði sem Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að verði fært á B-hluta, þ.e. framkvæmdaáætlun, náttúruminjaskrár vegna vistgerða, fugla og sela.

## Náttúruvá

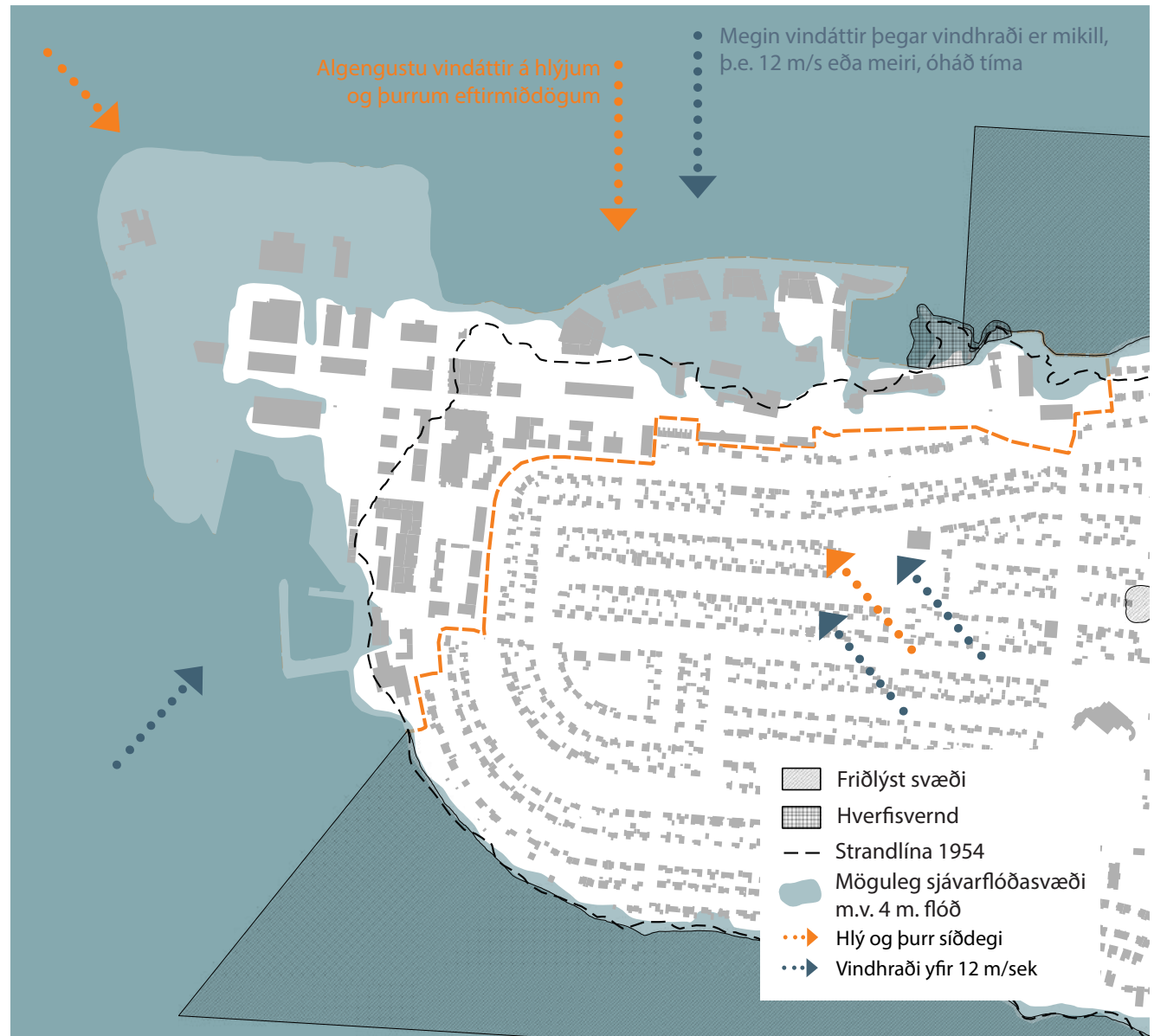
Helsta náttúruvá sem gæti ógnað byggðinni á Kársnesi eru sjávarflóð. Spár gera ráð fyrir að flóðahæð við landfyllingar í Fossvogi með 100 ára endurkomutíma verði um 4 m þar sem ölduáhlaðanda gætir ekki.

Sjóvarnargarðar hafa verið byggðir meðfram ströndinni á Kársnesi að hluta og sérstaklega hafa landfyllingar og byggingarsvæði við Kársneshöfn og Bryggjuhverfið við Naustavör verið varin með sjóvarnargörðum.

Fyrir Kársnes gildir að lágmarksgólfkóti bygginga er í 4,6 m h.y.s þar sem ekki er kjallari. Lágmarksgólfkóti kjallara er í 2,8 m h.y.s. og 5,6 m h.y.s. ofan á kjallara. Kótar eru í hæðakerfi Reykjavíkur.

## Veðurfar

Algengustu vindáttir á hlýjum og þurrum eftirmiðdögum á svæðinu eru norðan og vestanáttir. Þá er mikilvægt að mynda skjól í sólríkum rýmum til að gera góðan sólardag enn betri. Á hvassviðrisdögum blæs vindur helst úr suðaustri en Borgarholtið veitir þá skjól.



Landfylling, verndarsvæði, möguleg sjávarflóð og helstu vindáttir á hlýjum eftirmiðdögum og hvassviðrisdögum.



*Skipulagssvæðið er að mestu leyti á landfyllingum.*



*Hugað hefur verið að landhæð og lágmarksgólfkóta vegna sjávarflóðahættu.*



*Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að strandlengjan verði á B-hluta Náttúruminjaskrár.*



*Hafnarsvæðið snýr vel við sólu. Huga þarf að skjóli frá helstu vindáttum.*

# Skipulagsleg staða

## Landsskipulagsstefna

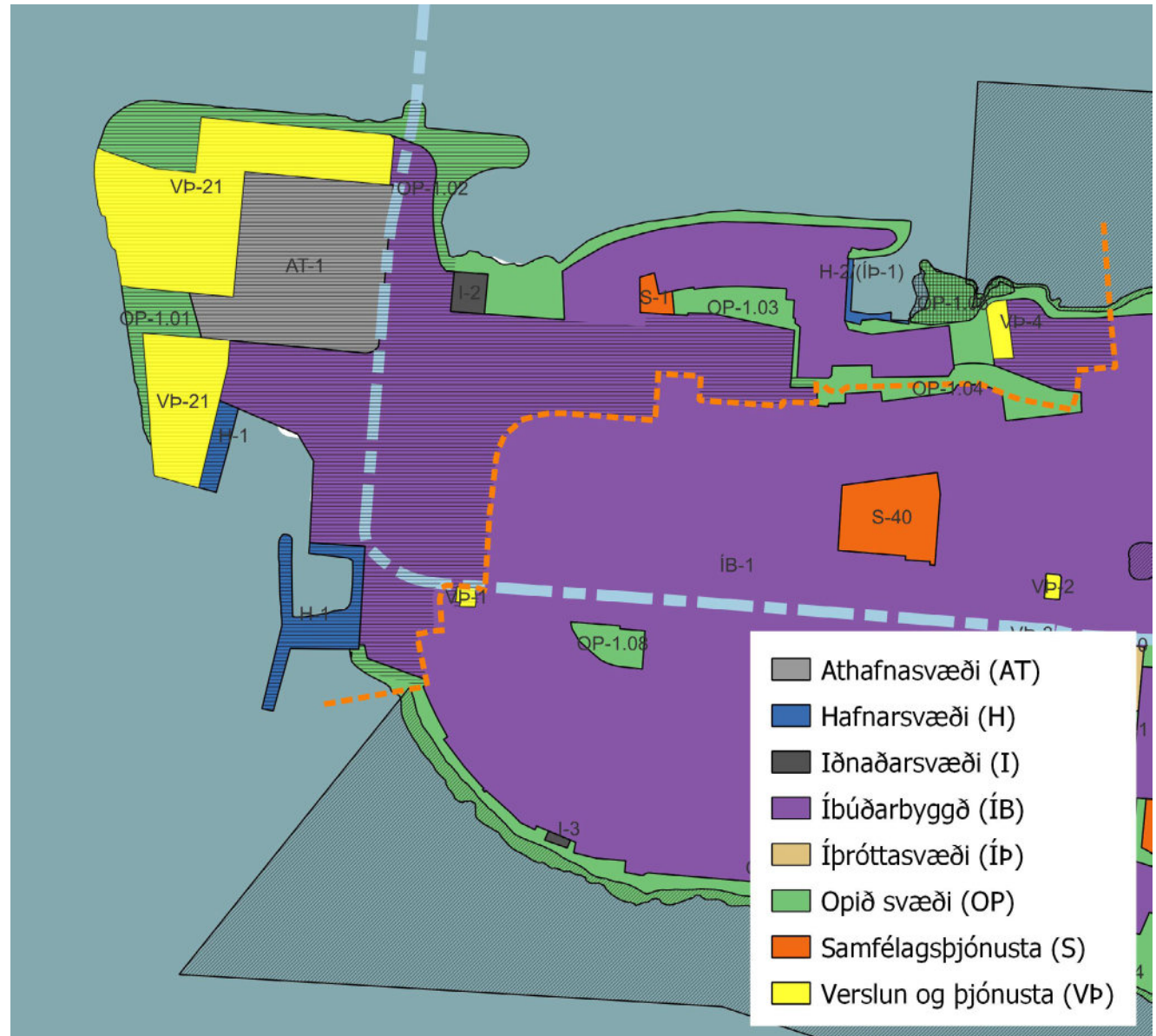
Samkvæmt Landsskipulagsstefnu 2024-2038 þarf m.a. að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda. Það má m.a. gera með betri nýtingu lands, þéttingu byggðar og áherslu á vistvænar samgöngur og virka ferðamáta. Auk þess er lögð áhersla á að auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Aukinn gróður á vestanverðu Kársnesi mun koma til með að binda kolefni og auka viðnám við loftslagsbreytingum.

## Höfuðborgarsvæðið 2040

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins setur fram kröfur um samgöngumiðað skipulag við Borgarlínustöðvar. Í svæðisskipulaginu eru sett fram viðmið um þéttleika byggðar, hámarksfjölda bílastæða, lágmarksfjölda hjólastæða og lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis með blandaða landnotkun, fjölbreytt húsnæði hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform.

## Aðalskipulag Kópavogs

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er vestanvert Kársnesið skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð við Borgarlínu. Þéttingu byggðar verði ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með blandaðri landnotkun og gömlu húsnæði í bland við nýtt sé ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Gert er ráð fyrir að á vestanverðu Kársnesi verði 60% íbúðarhúsnæði og 40% atvinnuhúsnæði.



Landnotkun á vestanverðu Kársnesi í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.



Nýleg íbúðarbyggð hefur breytt umhverfi svæðisins og karakter.



Þétt ný íbúðarbyggð í námunda við fyrirhugaða Borgarlínustöð.



Blanda af gömlu húsnæði og nýju.



Blönduð notkun við Kársnesbraut.

# Byggðarmynstur, sjónlínur og kennileiti

## Byggðarmynstur

Byggðarmynstur á vestanverðu Kársnesi ber merki um athafna- og iðnaðarstarfsemi þar sem byggingar hafa mun stærra fótspor en fingerð byggð á íbúðarsvæðinu handan Kársnesbrautar. Ráðandi byggingarform á þróunarsvæðinu er fjölbýli á fjórum hæðum með inndregna 5. hæð og stakstætt atvinnuhúsnæði. Blanda af athafna- og íbúðarhúsnæði skapar fjölbreytt yfirbragð.

Svæðið er í þróun og eru flest húsinn byggð eftir 2010. Sum hús eru í slæmu ástandi og önnur hafa verið rifin á síðustu árum til að rýma fyrir nýjum. Ný íbúðarbyggð meðfram götum, svokölluð randbyggð, sem hefur risið á svæðinu á síðustu árum, breytir byggðarmynstri þróunarsvæðisins og ramar betur inn göturýmmin. Bryggjuhverfið sker sig úr, U-laga byggingar með inngarða til suðurs í átt að götunni.

## Sjónlínur og kennileiti

Fögur sjávarsýn er víðast hvar frá vestanverðu Kársnesinu yfir að Bessastaðanesi, Nauthólsvík, Öskjuhlíð og Esjunni. Því er mikilvægt að huga að aðgengi og sjónlínunum í átt til sjávar. Hafnar­svæðið og athafnahúsnæði setja sterkan svip á svæðið og segja sögu fyrri tíma. Í byggðarkönnun fyrir Kársnesið frá 2023 kom fram ábending um einstök og athyglisverð hús og hverfisvernd byggðar við Kársnesbraut.

Mikilvægt er að halda að einhverju leyti í hráan karakter svæðisins og eldra atvinnuhúsnæði, sem vísar til fyrri athafna- og hafnarstarfsemi, þegar þar byggist upp blönduð byggð. Sagan er mikilvægur grunnur að staðaranda svæðisins, sem gerir það einstakt og ólíkt öðrum nýbyggings­svæðum.



Byggðarmynstur, sjónlínur og einstök og athyglisverð hús á vestanverðu Kársnesi skv. byggðarkönnun



Athafnahúsnæði setur sterkan svip á svæðið og segir sögu fyrri tíma.



Grófarí iðnaður er innan um um nýleg íbúðarhús.



Fögur sjávarsýn og útsýni að Öskjuhlíð og Esjunni.



Bygging Sky Lagoon slær nýjan tón fyrir svæðið.

# Göturými, stígar og almenningsrými

## Göturými og stígar

Hefðbundið gatnanet einkennir Kársnesið sem skapar gott flæði um svæðið. Mikilvægt er að ný byggð rammi inn göturými og að þau séu fegrud með gróðri og landslagsmótun sem afmarkar og gerir þau áhugaverðari.

Byggð við sjávarsíðuna býður upp á sterk tengsl við náttúru. Gott aðgengi er að náttúrunni um göngustíg meðfram strandlengjunni og lítil strönd er í vík austan við Bryggjuhverfið. Tryggja þarf aðlaðandi tengingar frá útivistarstígnum inn í byggðina og góðar gangstéttir meðfram götum.

Aðskildir göngu- og hjólastígar eru á stuttum köflum en þeir eru áætlaðir við strandlengjuna og meðfram Borgarlínu á Bakkabraut í aðalskipulagi. Gera má ráð fyrir að hjólandi vegfarendur hjóli í götum þar sem hámarkshraði er 30 km/klst.

## Almenningsrými

Eldri íbúðarbyggð á Kársnesi er rótgróin og gróðursæl en græn svæði eru af skornum skammti á þróunarsvæðinu eins og staðan er í dag.

Í aðalskipulagi eru skilgreind græn opin svæði á nokkrum stöðum meðfram strandlengjunni og meðfram Bryggjuhverfi, þar sem gert er ráð fyrir leiksvæði. Hlutverk hvers svæðis fer eftir stærð og staðsetningu, t.d. almenningsgarðar, torg, leiksvæði og andrými.

Almennt er mikilvægt að auka gróður og græn svæði á þróunarsvæðinu til að styðja við útivist, bæta nærumhverfið og styrkja þannig líkama og sál.



Opin svæði skv. aðalskipulagi, inngarðar, leiksvæði og göngu- og hjólatengingar á Kársnesi.



Aðlaðandi bryggja fyrir útivist við Bryggjuhverfið.



Hálf opin inngarður þar sem almenningur er boðinn velkominn.



Aðskilinn hjólastígur er aðeins á stuttum kafla á vestanverðu Kársnesi.



Núverandi útivistarstígur fyrir umferð gangandi og hjólandi.

# Samgöngur og bílastæði

## Almennings-samgöngur

Strætóleið liggur um Kársnesið eftir Kópavogsbraut og Kársnesbraut og tengist skiptistöð í Hamraborg.

Borgarlína mun liggja um Bakkabraut og Borgarholtsbraut með stoppistöð við athafnasvæðið á vestanverðu Kársnesi, sem er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði. Þar er gert ráð fyrir þéttari blandaðri byggð og lögð áhersla á gönguvænt umhverfi sem tekur tillit til mannlægs mælikvarða og býður upp á raunhæft val milli ólíkra ferðamáta. Huga þarf að tengingum við Borgarlínustöð fyrir virka ferðamáta og hjólastæðum.

## Bílaumferð og bílastæði

Í dag hafa bílar forgang á þróunarsvæðinu fram yfir virka ferðamáta. Allar götur á vestanverðu Kársnesi eru með hámarkshraða 30 km/klst nema Vesturvör, þar sem hámarkshraði er 40 km/klst að hluta til.

Með þéttingu byggðar og skipulagi, sem leggur áherslu á vistvæna samgöngumáta, er gert ráð fyrir að dragi hlutfallslega úr bílaumferð. Mikilvægt er að tryggja umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda með hraðalækkandi hönnun.

Bílastæði taka verðmætt land og hafa mikil áhrif á upplifun gangandi vegfarenda. Talsvert er af bílastæðum á þróunarsvæðinu, sérstaklega á bílastæðaplönunum við atvinnuhúsnæði. Bílastæði við nýja íbúðarbyggð eru í götu auk bílakjallara. Mögulegt er að ýta undir betri nýtingu bílastæða á mismunandi tímum dags með samnýtingu, stýringu og bílastæðahúsum.



Samgöngur, hámarkshraði gatna og fyrirhuguð Borgarlína á vestanverðu Kársnesi.



Á iðnaðarsvæðum eru tækifæri til að fegra göturými.



Tækifæri eru til að bæta gangstéttir og setja gangandi og hjólandi í forgang.



Bílastæðaplön við athafnasvæðið eru stór og lítið er um uppbotr eða gróður.



Bílastæði í gróðursnaudu göturými sem rammað er inn af byggðinni.

# Landnotkun og starfsemi

## Úr athafnasvæði í íbúðarbyggð

Mest af núverandi húsnæði á þróunarsvæðinu er atvinnuhúsnæði fyrir athafnastarfsemi en hún hefur verið víkjandi þar sem landnotkun hefur verið breytt í aðalskipulagi. Athafnahúsnæði er í misgóðu ástandi og sums staðar slæmur frágangur á lóðum sem hefur áhrif á heildar-yfirbragðið.

Íbúðarbyggð er skilgreind á stórum hluta þróunarsvæðisins. Íbúðir hafa byggst upp á svæðinu á síðustu árum og þegar eru áform um frekari íbúðauppbyggingu. Enn er þó mikið af athafnahúsnæði á skilgreindu íbúðarsvæði.

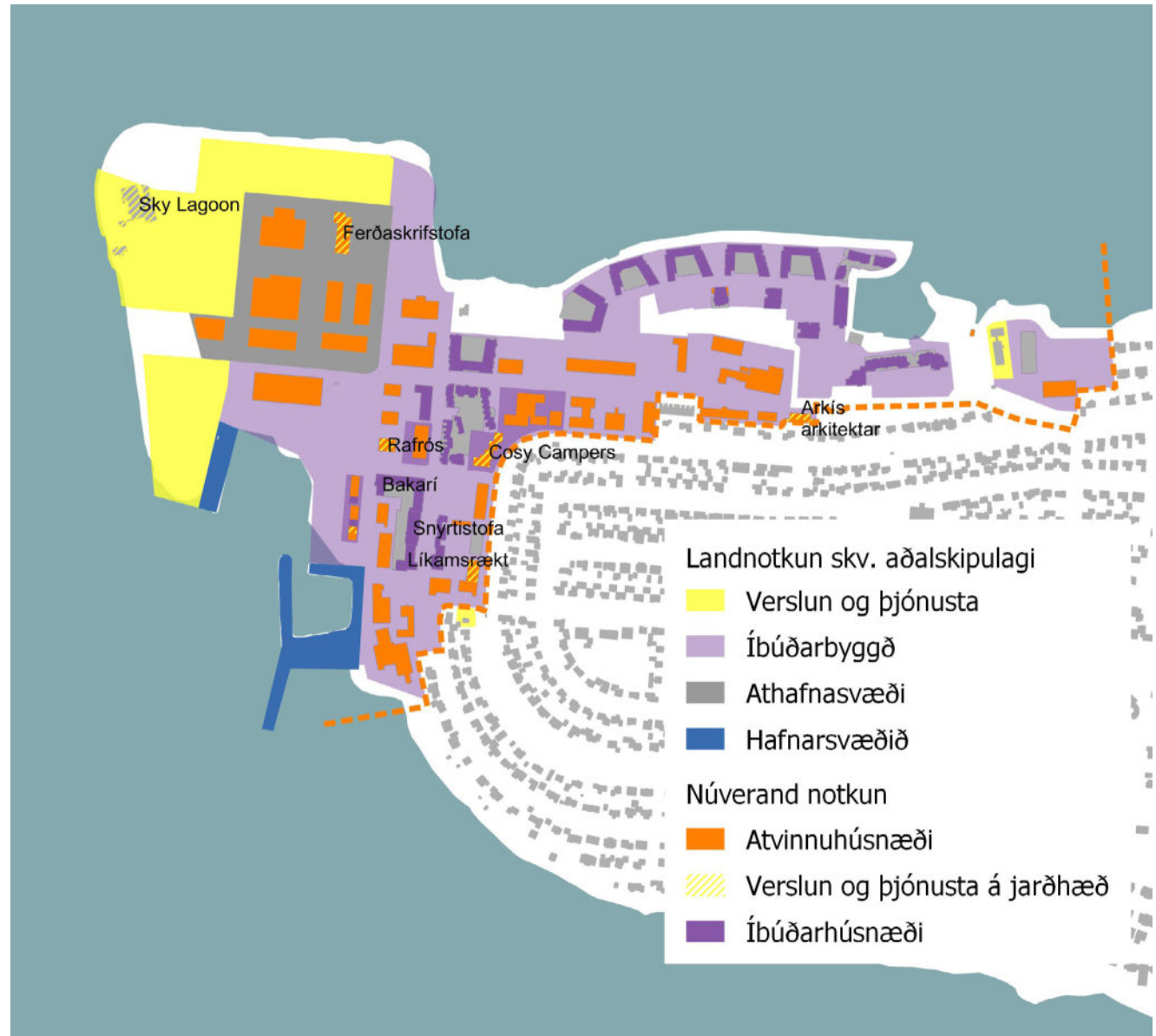
Skv. stefnu í aðalskipulagi mun athafnasvæðið vera óbreytt um sinn. Mikilvægt er að tryggja að starfsemin falli vel að aðliggjandi íbúðarbyggð, með góðum frágangi lóða og aðliggjandi göturýma. Eldra athafnahúsnæði er hluti af sögu svæðisins og vert að huga að mögulegum breyttum notum þess í framtíðinni.

## Verslun og þjónusta

Verslun og þjónusta hefur aukist á skipulagssvæðinu á síðustu árum og ráðgert er að auka enn frekar við slíka starfsemi skv. aðalskipulagi. Gera má ráð fyrir að fjölgun íbúa renni styrkari stoðum undir frekari verslun og þjónustu, s.s. veitingastaði og matvöruverslun.

Kópavogshöfn er í dag smábátahöfn og fiskihöfn. Skv. aðalskipulagi á að þróa hana í líflega útivistarhöfn m.a. fyrir hafsækna ferðaþjónustu.

Með aukinni íbúðarbyggð á Kársnesi þarf að tryggja að nægt rými verði fyrir áætlaðan nemendafjölda í skólum. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla við Bryggjuhverfið.



Núverandi notkun húsa og landnotkun skv. aðalskipulagi á vestanverðu Kársnesi.



Nýlegt og snyrtilegt atvinnuhúsnæði á athafnasvæðinu.



Huga þarf að jöðrum og gangandi vegfarendum við athafnasvæði.



Athafnastarfsemi vikur smám saman fyrir íbúðarbyggð.



Nýr veitingastaður í námunda við höfnina.

# Niðurstaða svæðisgreiningar

## Grunnur að leiðarljósum

Út frá þeim upplýsingum sem fram komu í svæðisgreiningunni eru dregnar fram helstu áskoranir og tækifæri á vestanverðu Kársnesi. Þau mynda grunn að leiðarljósum og skipulagshugmynd rammahluta aðalskipulags, sem fjallað er um í næsta kafla.

## Áskoranir

- Skortur á nærþjónustu fyrir íbúa
- Umhverfi sem er hvorki gönguvænt né sérlega öruggt fyrir gangandi vegfarendur
- Skortur á göngutengingum og slitin stígatenging við ströndina
- Saga og einkenni sem má ekki glatast við þéttingu og blöndun byggðar
- Svæðið þróist í sátt við íbúðarbyggð handan Kársnesbrautar
- Svæði með ólíka notkun og yfirbragð
- Athafnahúsnæði í slæmu ástandi
- Vannýtt hafnarsvæði, sem þarf að endurhanna

## Tækifæri

- Staðsetning miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu
- Borgarlína og brú yfir Fossvog sem tengir svæðið við Miðborg Reykjavíkur
- Falllegt umhverfi, sem skapar tækifæri fyrir stórkostlegt útsýni og sjónlínur
- Samfelldur útivistarstígur meðfram strönd sem tengist stíganeti höfuðborgarsvæðisins
- Saga og einstakur karakter sem styrkir staðaranda á svæðinu
- Nálægð við rótgróna eldri íbúðarbyggð með þorpsbrag
- Ný fjölbýli sem skapa fjölbreytni og auka mannlíf
- Möguleikar á fjölbreyttri starfsemi við höfnina



Útsýni frá Kársnesi að Öskjuhlíð, Perlunni og Esjunni.

# 3 Leiðarljós

Í kaflanum er farið yfir fjögur leiðarljós sem hafa verið skilgreind fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnesið byggt á áskorunum og tækifærum úr svæðisgreiningu.

Fyrsta leiðarljósið fjallar um samgöngutengingar að og um svæðið. Hin leiðarljósin þrjú endurspeglar þá þrjú markhópa sem að gert er ráð fyrir að muni búa, heimsækja og/eða starfa á vestanverðu Kársnesi. Þetta eru íbúar, innlendir og erlendir gestir og að lokum rekstraraðilar og starfsfólk fyrirtækja á svæðinu.

# 1. Aðgengilegt Kársnes - gott að ferðast



**Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að ferðast um**

þar verði:

- Skilvirkt net gatna og stíga fyrir alla ferðamata.
- Vönduð, örugg og gróðursæl göturými sem eru römmuð inn af byggðinni.
- Stuttar fjarlægðir á milli íbúða og þjónustu þannig að hægt verði að sinna daglegum erindum á innan við 15 mínútum með virkum ferðamata.

## 2. Einstakt Kársnes - gott að búa



### Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að búa á

þar verði:

- Falleg og sérstæð byggð sem tekur mið af sögu svæðisins, karakter og náttúrulegu umhverfi.
- Vel skilgreind, áhugaverð og gróðursæl almenningsrými fyrir fólk á öllum aldri.
- Fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir í háum gæðaflokki, skóli, leikskóli og nærþjónusta fyrir íbúa.

### 3. Eftirsóknarvert Kársnes - gott að heimsækja



#### Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að heimsækja

þar verði:

- Áfangastaðir sem skemmtilegt er að heimsækja í umhverfi sem nærir og veitir innblástur.
- Gott aðgengi að sjávarsíðunni um strandstíg með áhugaverðum áningarstöðum fyrir alla aldurs- og félagshópa.
- Góðar aðstæður fyrir útivist og tómstundir við höfnina og í almenningrýmum.

## 4. Öflugt Kársnes - gott að starfa



**Leiðarljós með það að markmiði að vestanvert Kársnes verði gott svæði til að starfa á.**

þar verði:

- Vandað skrifstofuhúsnæði, gististarfsemi og verslun og þjónusta, sem höfðar til íbúa, gestkomandi, atvinnurekenda og starfsfólks fyrirtækja.
- Öflugt hafnarsvæði fyrir fjölbreytta starfsemi, s.s. hafsækna ferðaþjónustu og trilluveiði ásamt áhugasiglingum.
- Athafnastarfsemi sé víkjandi en geti áfram þrífist á athafnasvæði án þess að valda mikilli truflun fyrir íbúa og gesti á næstu árum.

# 4 Skipulagshugmyndin

Í kaflanum er sett fram skipulagshugmynd fyrir vestanvert Kársnes ásamt skipulagsskilmálum um framtíðarþróun svæðisins. Skipulagshugmyndin byggir á leiðarljósunum fjórum og fjallar um aðgengi að og um svæðið og þróun þess út frá markhópunum þremur; íbúum, gestum og starfsfólki fyrirtækja.

Skipulagshugmyndin er bindandi og ber að fylgja skilmálum í kaflanum við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir.

# Megindrættir

Skipulagshugmyndin byggir á leiðarljósunum fjórum:

1. **Aðgengilegt Kársnes** - Gott svæði til að ferðast um.
2. **Einstakt Kársnes** - Gott svæði til að búa á.
3. **Eftirsóknarvert Kársnes** - Gott svæði til að heimsækja.
4. **Öflugt Kársnes** - Gott svæði til að starfa á.

Skipulagshugmyndin er sýnd á korti á næstu síðu en meginrættir hugmyndarinnar eru eftirfarandi:

**Nýir uppbyggingarreitir** eru innan núverandi byggðar en þó aðallega vestast á Kársnesinu þar

sem lögð er áhersla á þetta og blandaða byggð með einstöku útsýni.

**Borgarlína** kemur meðfram Bakkabraut og Borgarholtsbraut og götur eru hannaðar með áherslu á virka ferðamáta og hámarkshraða 30 km/klst.

**Grænar tengingar** á svæðinu verða styrktar og lögð er áhersla á gróðursælt, öruggt og áhugavert umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

**Nýr hverfiskjarni** með nærþjónustu fyrir íbúa Kársnessins verður til við Bakkabraut. Þar fær hrár iðnaðarkarakterinn að njóta sín í núverandi byggingum og vönduðum almenningsrýmum.

**Kársnesstígur** meðfram sjávarsíðunni vestast á Kársnesinu leiðir íbúa og gesti á milli

fjölbreyttra akkera sem laða að, áningarstaða og uppbyggingarreita.

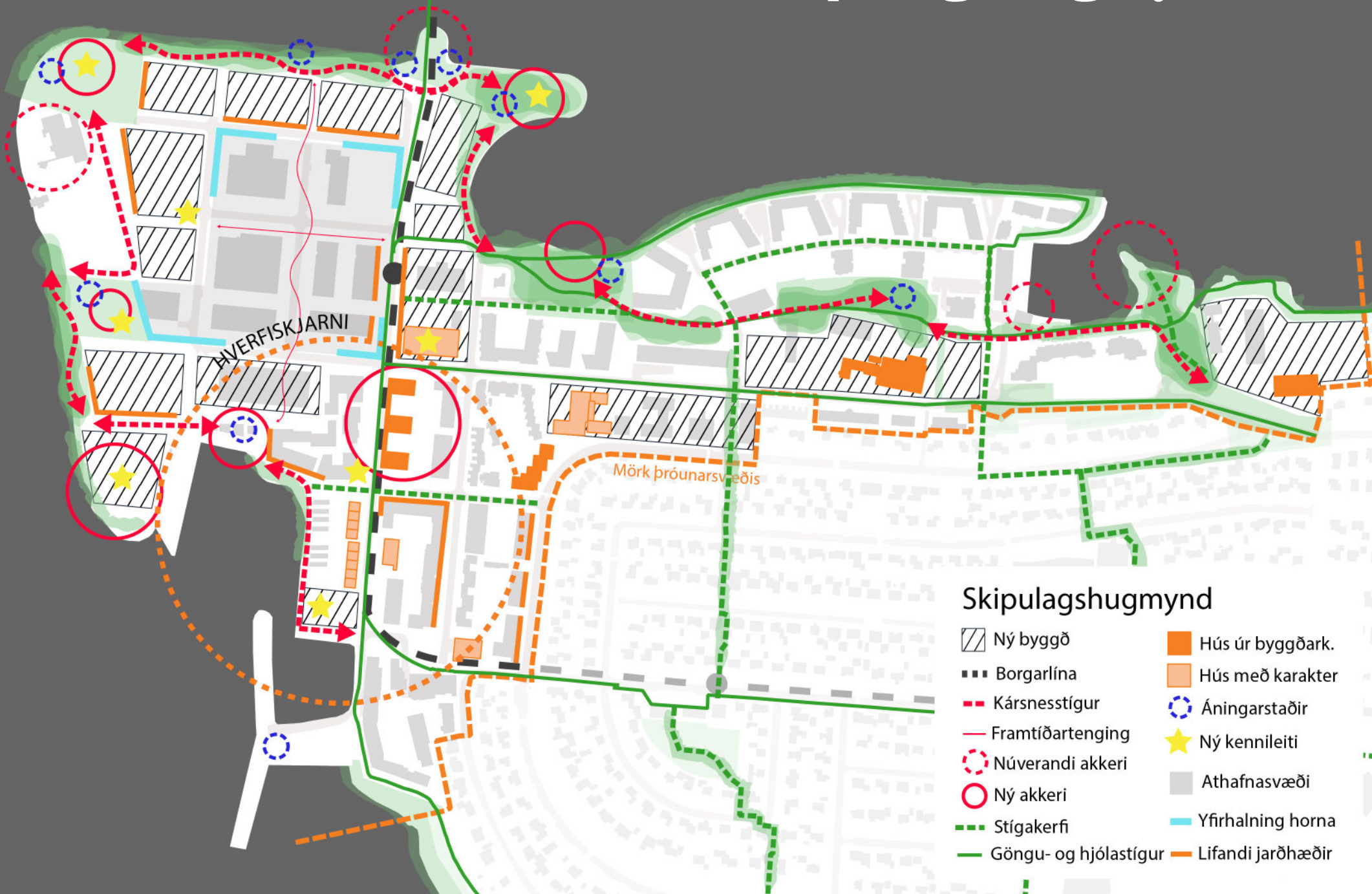
**Athafnasvæðið** verður á sínum stað næstu árin. Þar sem slík starfsemi getur truflað íbúa og gesti er mikilvægt að fegra umhverfið og afmarka með endurhönnun gangstétta og götuhorna. Athafnastarfsemin er þó víkjandi á svæðinu enda er líklegt að hún flytjist smátt og smátt í burtu samhliða meiri uppbyggingu.

Þó að verið sé að horfa á **þrjá mismunandi markhópa**, þá vinnur þetta allt saman. Það sem gerir svæðið aðlaðandi og eftirsóknarvert að búa á, gerir það líka áhugavert fyrir gesti og starfsfólk fyrirtækja. Þessir þrjú hópar skapa grundvöll fyrir verslun, þjónustu og mannlíf á svæðinu frá morgni til kvölds.



**Þrjú markhópar á Kársnesi.** Það sem gerir svæðið aðlaðandi og eftirsóknarvert að búa á, gerir það líka áhugavert fyrir gesti og starfsfólk fyrirtækja.

# Skipulagshugmyndin



## Skipulagshugmynd

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Ný byggð              | Hús úr byggðark.  |
| Borgarlína            | Hús með karakter  |
| Kársnesstígur         | Áningarstaðir     |
| Framtíðartenging      | Ný kennileiti     |
| Núverandi akkeri      | Athafnasvæði      |
| Ný akkeri             | Yfirhalning horna |
| Stígakerfi            | Lifandi jarðhæðir |
| Göngu- og hjólastígur |                   |

# 1. Aðgengilegt Kársnes - gott að ferðast

Hér er fjallað um aðgengi að og um svæðið. Sett er fram stefna um götugerðir, bíla- og hjólastæði og stígagerðir sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir aðgengilegt Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

## Þétt og blönduð byggð

Á vestanverðu Kársnesi eru mikil tækifæri fyrir vistvæna byggð og samgöngur:

- Staðsetning nærri helstu atvinnusvæðum höfuðborgarsvæðisins í miðborg Reykjavíkur, sérstaklega með tilkomu brúar fyrir almenningsamgöngur, gangandi og hjólandi yfir Fossvog.
- Landnotkun er blönduð og tækifæri til þéttingar byggðar á auðum lóðum og athafnalóðum þar sem landnotkun hefur verið breytt. Í slíkri byggð eru almennt stuttar vegalengdir milli áfangastaða sem auðveldar íbúum að nýta virka ferðamáta til að sinna erindum sínum, þ.e. gangandi, hjólandi eða með almenningsamgöngum í anda 20 mínútna hverfisins.
- Til þess að ýta enn frekar undir notkun virkra ferðamáta er mikilvægt að hanna fjölbreytt, aðlaðandi og gróður sælt umhverfi, sem einkennist af vandaðri hönnun og gæðum byggðar.
- Í þéttri byggð þar sem margt fólk er á ferli verður betri rekstrargrundvöllur fyrir verslun og þjónustu.



Dæmi um stoppistöð og vagn í sérrými. Arizona.



Dæmi um vagn með almennri umferð. Richmond.



Dæmi um samsíða bílastæði við 30 km götu.



Bílastæði með grænt og gegndræpt yfirborð.

# Aðgengilegt Kársnes



## Aðgengilegt Kársnes

- Ný byggð
- Borgarlína
- Borgarlínustöð
- 400 m = 5 mín
- Strætó núv. leið
- Strætóstopp
- Stofnstígur hjólréiða
- Göngu- og hjólastígur
- Stígakerfi
- Kársnesstígur
- Framtíðartenging
- Bílastæðahús

## Götugerðir

Flestar götur á skipulagssvæðinu eru af svipaðri stærð og gerð þar sem hámarkshraði er 30 km/klst fyrir utan Vesturvör austan Hafnarbrautar, þar sem gert er ráð fyrir mestri umferð og 40 km/klst hámarkshraða.<sup>1</sup> Götur skulu hannaðar fyrir skilgreindan hámarkshraða og m.t.t. staðhátta og starfsemi t.d. hvað varðar gönguþveranir.<sup>2</sup>

### 30 km gata

30 km götur verða með samsíða bílastæðum þar sem við á en ekki skal hafa fleiri en 5 bílastæði í röð án uppbrots í formi t.d. gróðurs. Bílastæði í götu séu aðgreind frá akbraut með öðru yfirborðsefni, t.d. grassteini eða öðru grænu yfirborðsefni. Þar verði einnig komið fyrir trjá- og runnagróðri sem nýttur er til skjólmyndunar og til að bæta götumyndina.

Gert er ráð fyrir að hjólað sé í götu þar sem hámarkshraði er 30 km/klst fyrir utan götur þar sem gert er ráð fyrir sérstökum hjólastíg.

### 40 km gata - Vesturvör 2 að Hafnarbraut

Í gildi er deiliskipulag fyrir göturými Vesturvarar sem samþykkt var 12. febrúar 2019 og hefur nú þegar verið framkvæmt eftir því á stuttum kafla Vesturvarar þar sem hún mætir Kársnesbraut. Gatan er hönnuð fyrir 50 km/klst leyfilegan hámarkshraða.

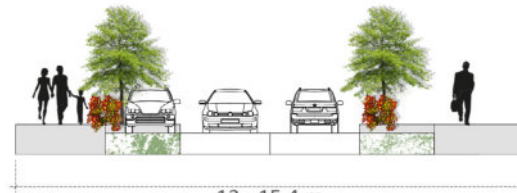
Endurhanna þarf götuna fyrir 40 km/klst hámarkshraða. Gera þarf ráð fyrir gróðri í göturýminu, akreinar mjókkaðar niður í 2,8-3,2 m og lagt er til að gatnamót við Naustavör verði endurskoðuð með það að markmiði að bæta aðgengi gangandi vegfarenda.

### Borgarlínugata

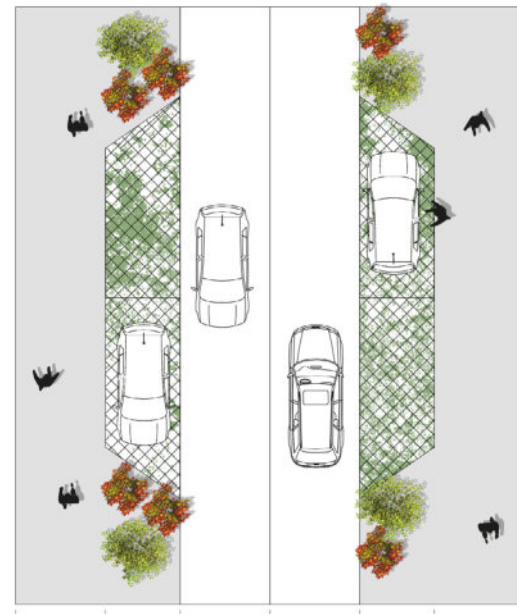
Borgarlínan ekur í sérrými á Bakkabraut

1. Hámarkshraðaáætlun Kópavogs.

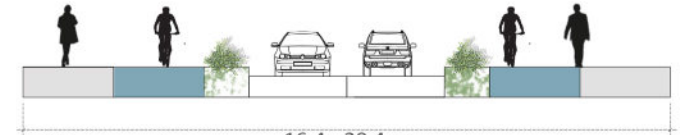
2. VSB hönnunarleiðbeiningar.



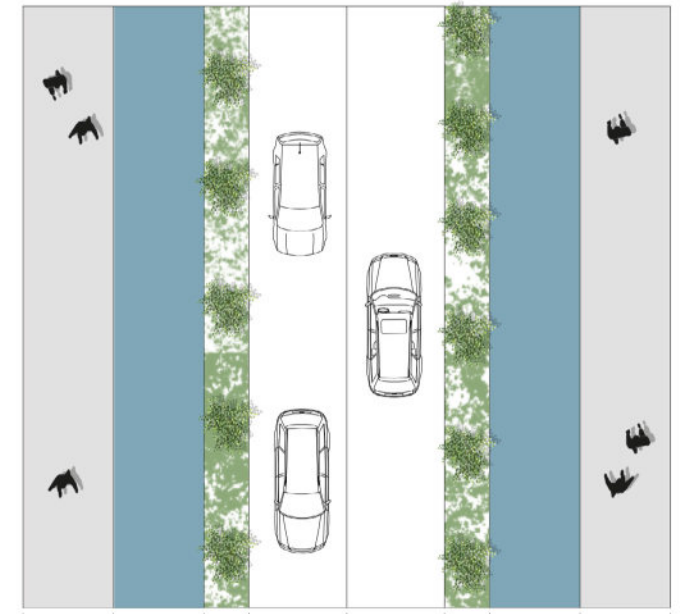
30 km gata 13 - 15,4 m



2-3 Gangstétt  
2-2,2 Bílastæðavasar  
2,5-3,2 Akreinar  
2-2,2 Bílastæðavasar  
2-3 Gangstétt



40 km gata 16,4 - 20,4 m



2-3 Gangstétt  
2,2-3 Hjólastígur  
1,5 Regnbeó  
2,8-3,2 Akreinar  
1,5 Regnbeó  
2,2-3 Hjólastígur  
2-3 Gangstétt

Tillaga að götusniði 30 km götu. Ekki bindandi.

Tillaga að götusniði 40 km götu. Ekki bindandi.

norðan Vesturvarar og á nýrri tengingu við Borgarholtsbraut á skipulagssvæðinu. Á Bakkabraut sunnan Vesturvarar verður Borgarlínan í blandaðri umferð og aðskildir göngu- og hjólastígar beggja vegna götunnar. Á Borgarholtsbraut er gert ráð fyrir sameiginlegum göngu- og hjólastíg sín hvoru megin götu vegna plássleysis og að hægt verði að hjóla í götunni, þar sem hámarkshraði er 30 km/klst.<sup>3</sup>

## Bíla- og hjólastæði

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum eins og vestanverðu Kársnesi, sjá töflu á bls. 59. Með uppbyggingu á svæðinu munu bílastæðaplön á yfirborði smátt og smátt hverfa og bílastæði verða fyrst og fremst í bílastæðahúsum, meðfram götum og í bílakjöllum þar sem það hentar t.a.m. vegna landhalla.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðahúsum á vestanverðu Kársnesi í göngufæri við byggð og þjónustu. Þeim hefur verið valinn staður þar sem hægt er að hefja uppbyggingu sem fyrst án þess að trufla þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Bílastæðahús bjóða upp á samnýtingu á bílastæðum fyrir íbúa og þá sem starfa og heimsækja svæðið á mismunandi tímum sólarhringsins. Þau eru ódýrari en bílakjallarar og kalla á minni uppgröft, sem felur í sér losun á gróðurhúsalofttegundum. Mörg dæmi eru um áhugaverð bílastæðahús erlendis með verslun og þjónustu á jarðhæð, skrifstofum eða íbúðum og jafnvel leiksvæðum á þakinu.

Gera þarf ráð fyrir hjólageymslum fyrir íbúa og starfsfólk fyrirtækja. Hjólastæði fyrir gesti skulu vera nærri inngöngum húsa.

3. Rammahluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Borgarlínan. Fyrsta lota: Fossvogsbrú - Hamraborg. Drög að tillögu, ágúst 2024.



Litríkt bílastæðahús virkar líka sem kennileiti. England



Bílastæðahús með hafnaryfirbragði, Malmö.



Bílastæðahús með leikvelli á þaki, ph.



Bílastæðahús með iðnaðaryfirbragð, Arizona.

## Stígakerfið

Á vestanverðu Kársnesi er rík áhersla lögð á gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og til þess að gera gönguumhverfið áhugavert og fjölbreytt er lagt upp með fjórar gerðir af stígum (sjá kort á bls. 34), auk gangstétta við allar götur.

### Stofnstígar hjóleiða

Stofnstígar eru aðskildir göngu- og hjólastígar, sem þegar hafa verið skilgreindir. Hönnun skal vera í samræmi við Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjóleiðar.

### Göngu- og hjólastígar

Á öðrum göngu- og hjólastígum er gert ráð fyrir hægari hjólaumferð. Þeir liggja að mestu leyti meðfram sjávarsíðunni.

### Kársnesstígar á vestanverðu Kársnesi

Stígurinn leiðir vegfarendur áfram með áhugaverðum áningarstöðum þar sem hægt verður að setjast, hvíla lúin bein og njóta útsýnisins. Ekki er gert ráð fyrir hraðri hjólaumferð. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum Eftirsóknarvert Kársnes.

### Göngustígar

Stígar liggja í gegnum inngarða fjölbýlishúsa og skrifstofubygginga og veita aðgengi og sjónlínur í átt að sjó. Lögð er áhersla á gróskumikið yfirbragð og að gert sé ráð fyrir rými fyrir gróður í deiliskipulagi.

### Gangstéttir

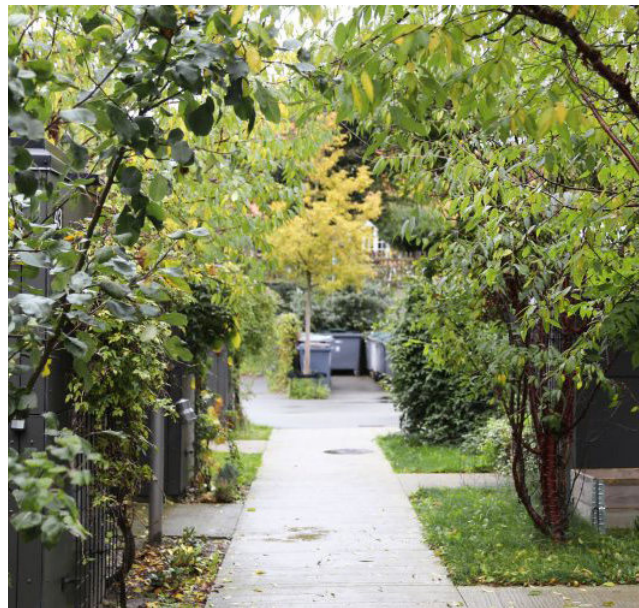
Skapa skal hlýlegt yfirbragð t.d. með hellulögn eða öðru yfirborði en í götu, gróðurbeðum og götugögnum. Gangstéttir skulu alla jafna vera breiðari þar sem sólar nýtur við og/eða umferð gangandi er mikil, um 3,0-5,0 m.



Göngu- og hjólastígar meðfram Bryggjuhverfinu.



Dæmi um Kársnesstíg meðfram sjávarsíðu. Porto.



Dæmi um göngustíga með grónu yfirbragði. Cph.



Dæmi um gangstétt með hlýlegu yfirbragði. Sth.

## 2. Einstakt Kársnes - gott að búa

Hér er fjallað um hvernig megi efla samfélagið á Kársnesi, styrkja karakter svæðisins og fegra umhverfið. Sett er fram stefna um hverfiskjarna, skóla og leikskóla, sögulega skírskotun húsa og almenningsrýma og græna innviði sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir einstakt Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

### Nesvör hverfiskjarni

Gert er ráð fyrir að hverfiskjarni verði til á horni Bakkabrautar og Nesvarar. Þar standa þrjú stakstæð hús, Bakkabraut 12-16, sem eru einkennandi fyrir karakter svæðisins. Þar gæti t.d. komið matvöruverslun, kaffihús, mathöll eða önnur nærþjónusta fyrir íbúa nærri stoppistöð Borgarlínu og í göngufjarlægð frá eldri íbúðarbyggð. Ekki er heimilt að gera íbúð á jarðhæð í þessum húsum.

Þaðan er örstutt á hafnarsvæðið þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á verslun og þjónustu sem höfðar bæði til íbúa og gesta. Lagt er til að tónninn fyrir þróun hverfiskjarnans verði sleginn með tímabundinni þjónustu, götugögnum og viðburðum eins og torgum í biðstöðu (sjá tillögu að staðsetningu á korti á næstu síðu).

### Skóli og leikskóli

Gert er ráð fyrir að nýr skóli rísi á Kársnestá þegar að uppbygging hefst á því svæði. Áætlun um byggingu skólans þarf að taka mið af íbúaþróun á svæðinu. Þegar hefur verið gert ráð fyrir að nýr leikskóli muni rísa við Bryggjuhverfið.

Skólar virka oft sem nokkurs konar félagsmiðstöðvar hverfa, þar sem fólk hittist



Lítill hverfiskjarni. Fordæmi frá Laugarnesi. Rvk.



Torg í biðstöðu verður að varanlegri götulist. Rvk.



Dæmi um endurhönnun húsa í takt við notkun.



Dæmi um skóla í borgarumhverfi. Cph, V.Lauritzen

# Einstakt Kársnes



## Einstakt Kársnes

- |   |   |
|---|---|
|  Ný byggð        |  Hús úr byggðark.                |
|  Hverfiskjarni   |  Hús með karakter                |
|  Torg í biðstöðu |  Græn svæði                      |
|  Leikskóli       |  Grænir geirar                   |
|  Grenndarstöð    |  Skóli, leiðbeinandi staðsetning |

og kynnist nágrönnum sínum. Skólalóðir nýtast einnig sem leiksvæði utan skólatíma og skoða þarf fjölbreyttar lausnir í þéttu borgarumhverfi á vestanverðu Kársnesi.

## Söguleg skírskotun

Skipulagssvæðið býr yfir mikilli sögu sem fyrrum athafna- og hafnar svæði, sem huga þarf að við hönnun svæðisins í heild, bæði almenningsrýma og nýrra bygginga. Þetta má gera t.d með efnis- og litavali, gluggagerð og þakgerð sem skírskota til fyrri starfsemi á svæðinu. Almenningsrými eru ekki síður mikilvæg til þess að miðla sögu og ýta undir karakter svæða líkt og fordæmin hér til hliðar sýna.

Í byggðarkönnun fyrir Kársnesið er lagt til að iðnaðarhús við Kársnesbraut 106 og Vesturvör 2B, séu skilgreind í rauðum flokki sem **einstök hús** (sjá myndir á bls. 41): *Einstök hús, húsaraðir og götmyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

Í byggðarkönnuninni er jafnframt lagt til að vernda byggð við Kársnesbraut í gulum flokki: *Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*<sup>1</sup>

Auk þess er sérstaklega bent á **athyglisverð hús** við Bakkabraut 12-16 og Vesturvör 12 í byggðarkönnuninni. Í byggingunni við Vesturvör 12 var niðursuðuverksmiðja Ora til húsa. Verksmiðjan var byggð 1950 en mikið hefur verið byggt við húsið og því breytt í tímans rás. Í byggðarkönnuninni kemur fram að ef ráðgerðar eru breytingar beri að meta hvort tilefni sé til

1. Byggðarkönnun Kársness, 2023.



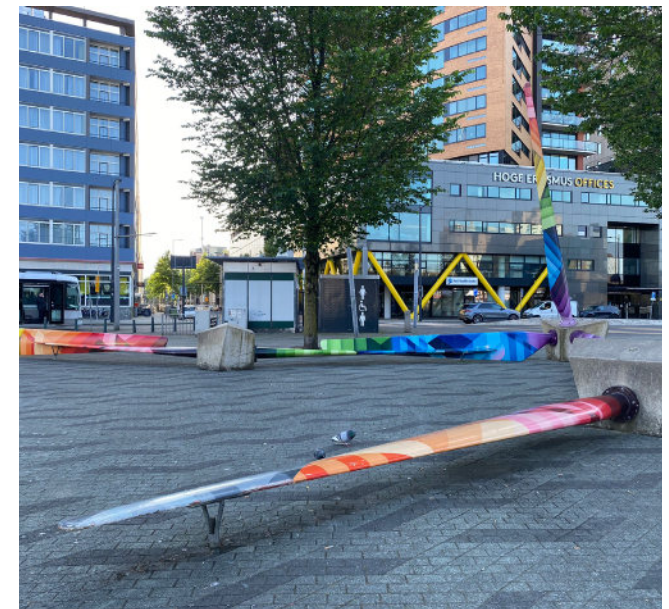
Hrátt yfirbragð og bryggjukarakter á Granda.



Hrátt yfirbragð götugagna í Rotterdam.



Hafnarkarakter í almenningsrými í Rotterdam.



Skipaskrúfur notaðar sem bekkir í Rotterdam.



Kársnesbraut 106, einstakt hús úr byggðark.



Vesturvör 2b, einstakt hús úr byggðarkönnun.



Bakkabraut 12-16, athyglisvert hús úr byggðark.



Vesturvör 12, athyglisvert hús úr byggðarkönnun.



Kársnesbraut 102a-104 hús með karakter.



Bakkabraut 5-7 hús með karakter.



Bakkabraut 8 hús með karakter.



Hafnarbraut 2 hús með karakter.



Hafnarbraut 25 hús með karakter.

hverfisverndar. Hér er ekki er talin ástæða til að hverfisvernda bygginguna þar sem hún er stór, gluggalaus, óregluleg í laginu og ekki í góðum tengslum við götuna. Því er erfitt að finna hentug not fyrir hana.

Fleiri dæmi eru um byggingar sem eru góðir fulltrúar byggingarsögu svæðisins og staðsettar nærri fyrirhugðum hverfiskjarna, Nesvör, s.s. Kársnesbraut 102a-104, Bakkabraut 5-7, Bakkabraut 8, Hafnarbraut 2 og Hafnarbraut 25.

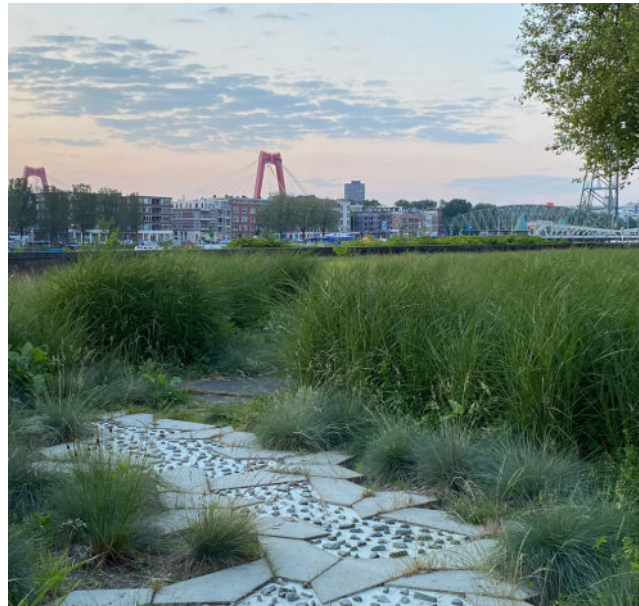
## Grænir innviðir

Skipulagssvæðið er í dag mjög gróðursnautt ólíkt gróðursælu íbúðarhverfinu handan Kársnesbrautar. Mikilvægt er að auka gróður á svæðinu til þess að gera hverfið gönguvænlegra og styrkja líkama og sál.

Við deiliskipulagsgerð skal setja skilmála um gróður á lóðum og í almenningsrýmum á svæðinu svo sem upp við fjölbýli, við bílastæði, stíga og göturými.

Gróður í almenningsrýmum virkar sem grænt net sem tengir saman stærri græn svæði. Þetta eru mikilvæg búsvæði fugla og skordýra sem ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.

Leggja skal áherslu á plöntutegundir sem þurfa lítið viðhald t.d. plöntur sem vaxa villt og skapa áhugavert og fjölbreytt umhverfi. Hægt er að ná fram góðu samspili milli viðhaldsfrís gróðurs og grasflata sem þarf að slá að hluta til. Gróður skal aðlaga að staðhættum og yfirbragði hvers svæðis. Gróðurval ætti að vera í anda iðnaðar- og bryggjuhverfis, sjá fordæmi hér til hliðar.



*Gróður í almenningsrými sem gefur karakter.*



*Samspil villts og viðhaldsfrís gróðurs og grasflatar.*



*Gróður við fjölbýli.*



*Gróður í göturými. Frakkland.*



Dæmi um hvernig hægt væri að nota gróður við fjölbýli, bílastæði og göturými. Fyrir myndir að ofan og eftir myndir að neðan.

# 3. Eftirsóknarvert Kársnes - gott að heimsækja

Hér er fjallað um hvernig hægt er að efla Kársnesið sem áfangastað sem gott er að heimsækja. Sett er fram stefna um Kársnesstíg, minni áningarstaði meðfram stígnum og stærri akkeri á lykilstöðum sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir eftirsóknarvert Kársnes eru sýndar á korti á næstu síðu.

## Kársnesstígur og áningarstaðir

Kársnesstígur er göngustígur meðfram sjávarsíðunni á öllu Kársnesi en á vestanverðu Kársnesi skal hann hannaður til að gera sem mest úr upplifun vegfarenda m.t.t. staðháttu og útsýnis á hverjum stað. Áhersla er lögð á fjölbreytni í efnisvali og mismunandi tengingar niður að sjónum (sjá fordæmi til hliðar).

Stígurinn leiðir jafnt unga sem aldna vegfarendur áfram með áhugaverðum áningarstöðum (bláir hringir á næstu síðu) þar sem hægt verður að setjast, hvíla lúin bein og njóta útsýnis til sjávar. Mikilvægt er að áningarstaðir séu sól- og skjólríkir og umhverfi hlýlegt með náttúrulegum yfirborðsefnum og gróðri. Meðfram stígnum koma einnig leik- og afþreyingarsvæði.

Á leiksvæðum og áningarstöðum komi nýstárleg og áhugaverð leiktæki sem höfða til fólks á öllum aldri. Þau geta jafnvel verið í formi listaverks sem hægt er að klifra í eða eru á einhvern hátt gagnvirk. Auk þess gæti verið hægt að koma fyrir plássfrekari íþrótt- og tómsundaaðstöðu á opnum svæðum vestast á Kársnestá, s.s. fyrir tennis, strandblak, körfubolta, fótbolta, frisbígolf, minigolf, hjólabretti, þrekkæki, hjólabraut eða hundasvæði.<sup>1</sup>

1. Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi, 2022.



Stígur flæðir yfir sjóinn og tengir niður að sjó.



Tröppur niður í fjöru sem virka sem setsvæði.



Stígur aðlagður að landslagi, hlýleg efnisnotkun.



Hlýlegt umhverfi áningarstaða.

Megin vindáttir á hlýjum og þurrum eftirmiðdögum

# Eftirsóknarvert Kársnes

Megin vináttir þegar vindhraði fer yfir 12 m/sek. eða meira, óháð tíma



## Akkerin við Kársnesstíg

Gert er ráð fyrir að litlir áningarstaðir verði staðsettir meðfram Kársnesstíg og á lykilstöðum verði stærri akkeri sem laða að gesti á Kársnesið.

Akkerin geta verið af fjölbreyttri stærð og gerð og haft mismunandi hlutverk, s.s. almenningsrými eða byggingar sem eru sterk kennileiti með lifandi starfsemi. Markmiðið er að akkerin séu hönnuð til þess að gera sem mest úr staðháttum og upplifun á hverjum stað. Hér verður farið yfir staðhætti hvers akkeris, yfirbragð og mögulega afþreyingu.

### 1. Kársneshöfn - útivistarhöfn

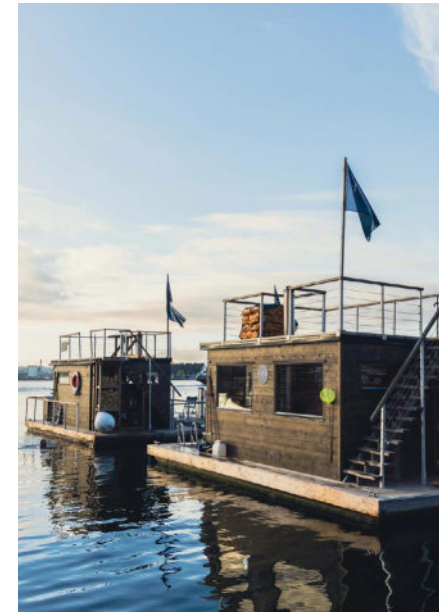
Útivistarhöfn þar sem hægt verður að njóta sólar, útsýnis og veitinga úti við. Við höfnina verði leiktæki fyrir börn þar sem forráðamenn geta setið í sól og skjóli með kaffibolla, notið útsýnisins og fylgst með börnunum leika sér. Tröppur niður að sjó virka einnig sem dvalarsvæði.

- **Staðhættir:** Svæðið í kringum höfnina snýr vel við sólu með almenningsrými í suður og vestur þar sem hægt verður að njóta sólar frá miðjum degi fram á kvöld.
- **Áherslur:** Mannlíf, veitingastarfsemi, ferðapjónusta, haftengd starfsemi og sterk tengsl við sjóinn. Huga þarf að skjólmyndun frá suðvestan átt. Tryggja þarf lifandi jarðhæðir á lykilstöðum til að styðja við líf utandyra og leiða fólk áfram Kársnesstígin.

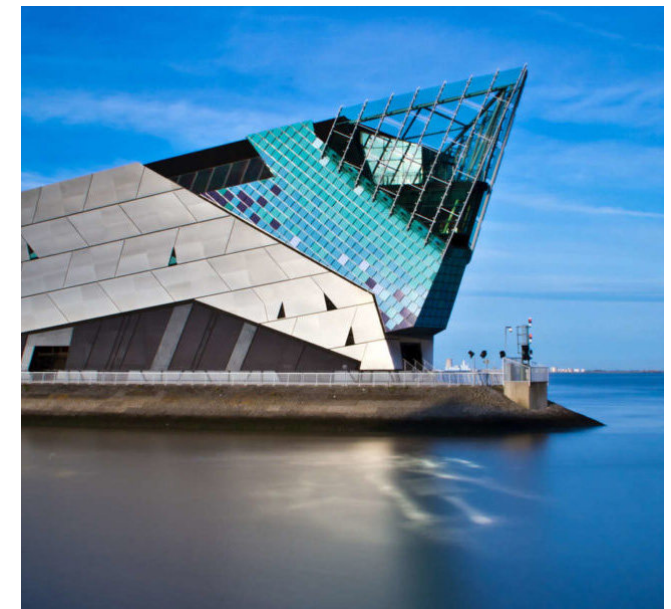
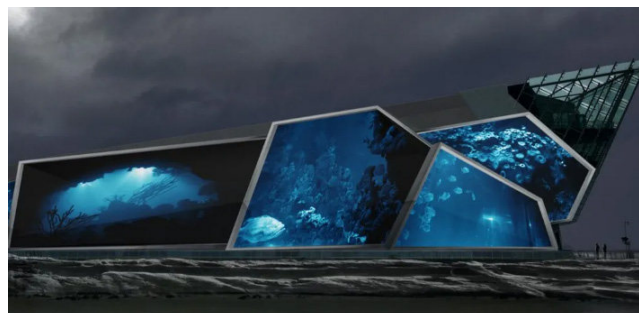
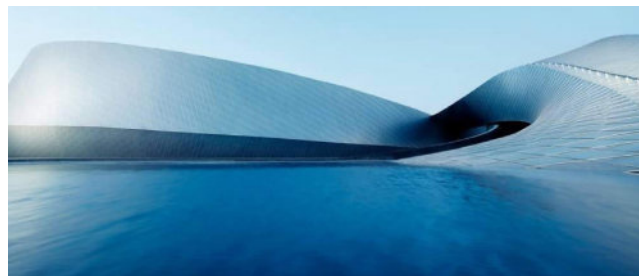
### 2. Reitir fyrir kennileiti vestan við höfnina

Mikilvæg staðsetning fyrir sterkt kennileiti sem skapar svæðinu sérstöðu og laðar fólk að allan ársins hring t.d. sædýrasafn.

- **Staðhættir:** Snýr vel við sól en huga þarf



1. Kársneshöfn verður að útivistarhöfn þar sem hægt verður að njóta sólar, útsýnis og veitinga úti við.



2. Reitir fyrir kennileiti sem skapa svæðinu sérstöðu. Myndir: denblaaplanet.dk., bbc.com, visithull.org.

að skjólmyndun frá suðvestan átt. Fallegt útsýni í átt að byggð, fjöllum og yfir hafnarsvæðið.

- **Áherslur:** Útsýni, fræðsla, menning og upplifun.

### 3. Opið svæði sunnan við Sky Lagoon

Opið svæði með gott aðgengi frá Kársnesstíg. Svæðið er um 6.000 m<sup>2</sup>, sem er á stærð við Austurvöll. Því er tækifæri til þess að byggja á hluta svæðisins undir starfsemi sem heimil er á opnum svæðum. Byggingar skulu staðsettar þannig að þær skapi skjól en byrgi ekki fyrir sjávarsýn.

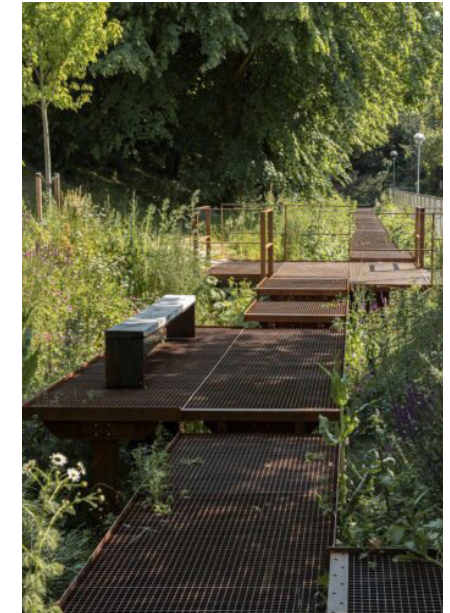
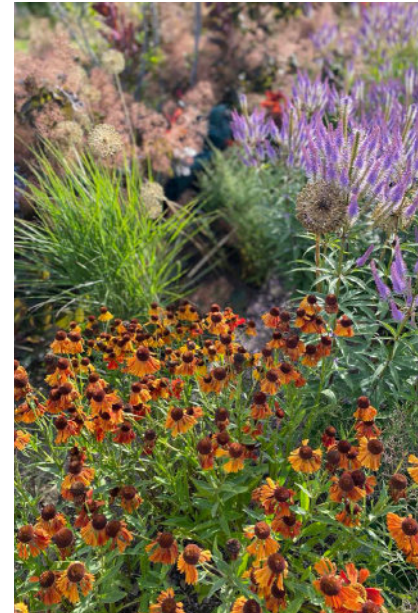
Gróður verði ríkjandi á svæðinu og hluti helgaður leik- og afþreyingarsvæðum, matjurtagörðum eða hundagerði.

- **Staðhættir:** Stórt opið svæði með sjávarsýn þar sem huga þarf að rýmis- og skjólmyndun og hækkun sjávarmáls.
- **Áherslur:** Útsýni, útivistaraðstaða, gróðursæld, sólsetur og tengsl við sjóinn.

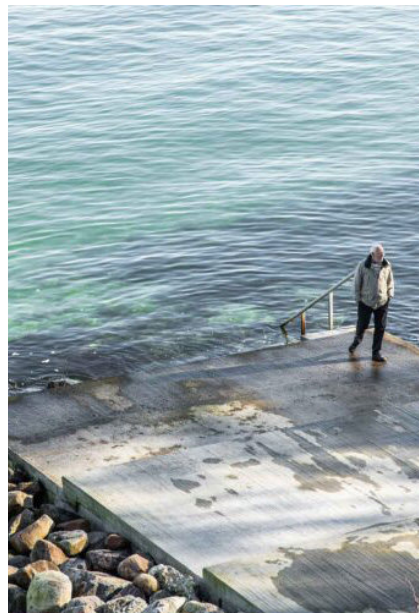
### 4. Útsýnisreitur á norðvesturhorni Kársness

Verðmæt lóð þar sem mikilvægt er að hanna kennileiti sem skapar svæðinu sérstöðu og laðar að gesti. Nýtur góðs af nálægð við Sky Lagoon en þarf að bjóða upp á afþreyingu sem er opin almenningi. Á reitnum gæti risið veitingastaður eða kaffihús með stórkostlegt útsýni en tryggja þarf að slík starfsemi sé opin og aðgengileg fyrir gesti og gangandi. Vandað almenningssvæði sem gerir sem mest úr útsýni og nálægð við sjóinn.

- **Staðhættir:** Vindasamt á góðviðrisdögum og því þarf að huga að skjólmyndun til að fólk geti staldrað við og notið útsýnis í átt að Reykjavík og brúnni yfir Fossvog sem og



3. Opið svæði sunnan við Sky Lagoon þar sem boðið er upp á útivist, útsýni og gróðursæld.



4. Útsýnisreitur við Sky Lagoon það sem boðið er upp á leik, útsýni og afþreyingu.

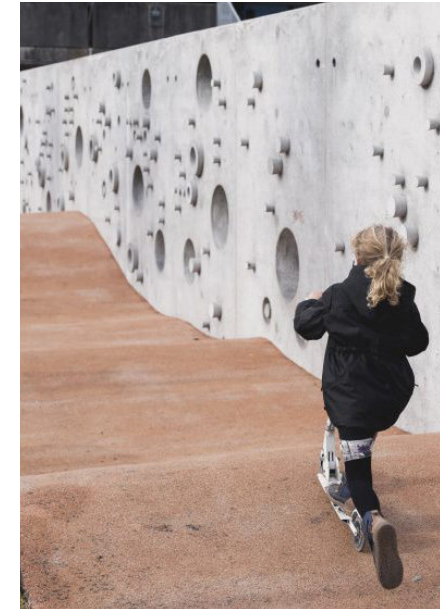
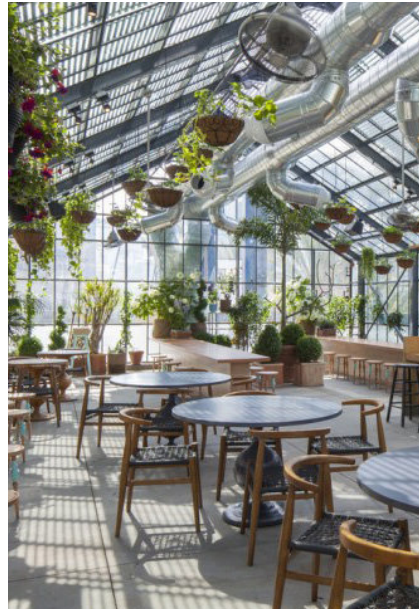
hækkun sjávarmáls.

- **Áherslur:** Útsýni, sólsetur, áberandi kennileiti og aðgengi fyrir almenning.

### 5. Svæðið við brúna

Lóð á nýrri landfyllingu til hliðar við brúarsporð Fossvogsbúar, sem býður upp á tækifæri til þess að höfða til hjólandi og gangandi sem geta staldrað við á leið sinni um svæðið. Hér gæti t.d. verið hjólaverslun með verkstæði og kaffihúsi. Útisvæðið gæti einnig mótast af afþreyingu fyrir hjól t.d. hjólaprautabraut.

- **Staðhættir:** Vindasamt svæði þar sem huga þarf að skjólmyndun að einhverju leyti. Falletgt útsýni í átt að brúnni, Reykjavík og inn Fossvoginn.
- **Áherslur:** Afþreying, dvalarsvæði, lifandi starfsemi og útsýni.

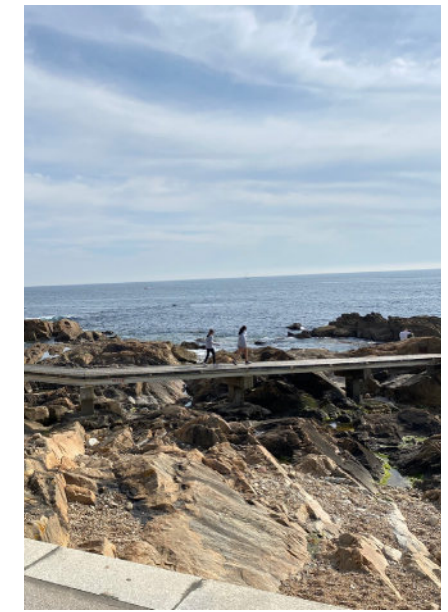


5. Svæði við brúna fyrir alla aldurshópa. Myndir: velosolutions.com

### 6. Sjóbaðssvæði

Lítill vör þar sem gætu skapast góðar aðstæður til sjóbaðs beint á móti ylströnd í Nauthólsvík, en vinsælt er að synda yfir Fossvoginn. Lágstemmd mannvirki og heit laug til að ylja sér eftir sjóbaðið. Aðrar staðsetningar koma einnig til greina sem sjóbaðssvæði. Hér mætti einnig koma fyrir vel útfærðu hundagerði.

- **Staðhættir:** Vindasamt svæði þar sem huga þarf að skjólmyndun að einhverju leyti. Hætta á yfirfalli frá fráveituútrás, sem huga þarf að.
- **Áherslur:** Haftengd afþreying og sterk tengsl við sjóinn og fjöruna. Vönduð hönnun og náttúrulegt yfirbragð og efnisval.



6. Sjóbaðssvæði og sterk tengsl við sjóinn. Myndir: Helena Guttormsdóttir, Sydsvenskan, Alta.

## 4. Öflugt Kársnes - gott að starfa

Hér er fjallað um þætti sem stuðla að blandaðri byggð á Kársnesi þar sem gott er að lifa og starfa. Sett er fram stefna um athafnastarfsemi á svæðinu næstu árin samhliða verslun og þjónustu og öflugtu hafnarsvæði, sem ber að fylgja við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir. Helstu áherslur í stefnu fyrir öflugt Kársnes er sýndar á korti á næstu síðu.

### Athafnastarfsemi

Gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi sé víkjandi á svæðinu en fái að vera næstu árin á skilgreindu athafnasvæði skv. aðalskipulagi. Atvinnuhúsnæðið á athafnasvæðinu er almennt frekar nýlegt og í góðu ástandi og má gera ráð fyrir að sú starfsemi geti haldið áfram í einhvern tíma.

Mikilvægt er að draga úr sjón-, hávaða- og lyktarmengun frá athafnasvæðinu svo að það hafi sem minnst truflandi áhrif á íbúa og gesti á svæðinu. Draga má úr sjónmengun og bæta aðgengi með eftirfarandi leiðum:

- **Afmörkun götuhorna:** Laga gangstéttar, gróðursetja runna meðfram svæðinu og skapa meiri umlykingu í göturýmum, t.d. með skúlptúr eða gróðri sem bætir einnig ásýnd á hornum á athafnasvæðinu.
- **Bæta umgengni og fegra lóðir:** Tryggja að vel sé gengið um lóðirnar.



Dæmi um afmörkun götuhorna frá Granda.



Dæmi um afmörkun horna með ljósmynd.

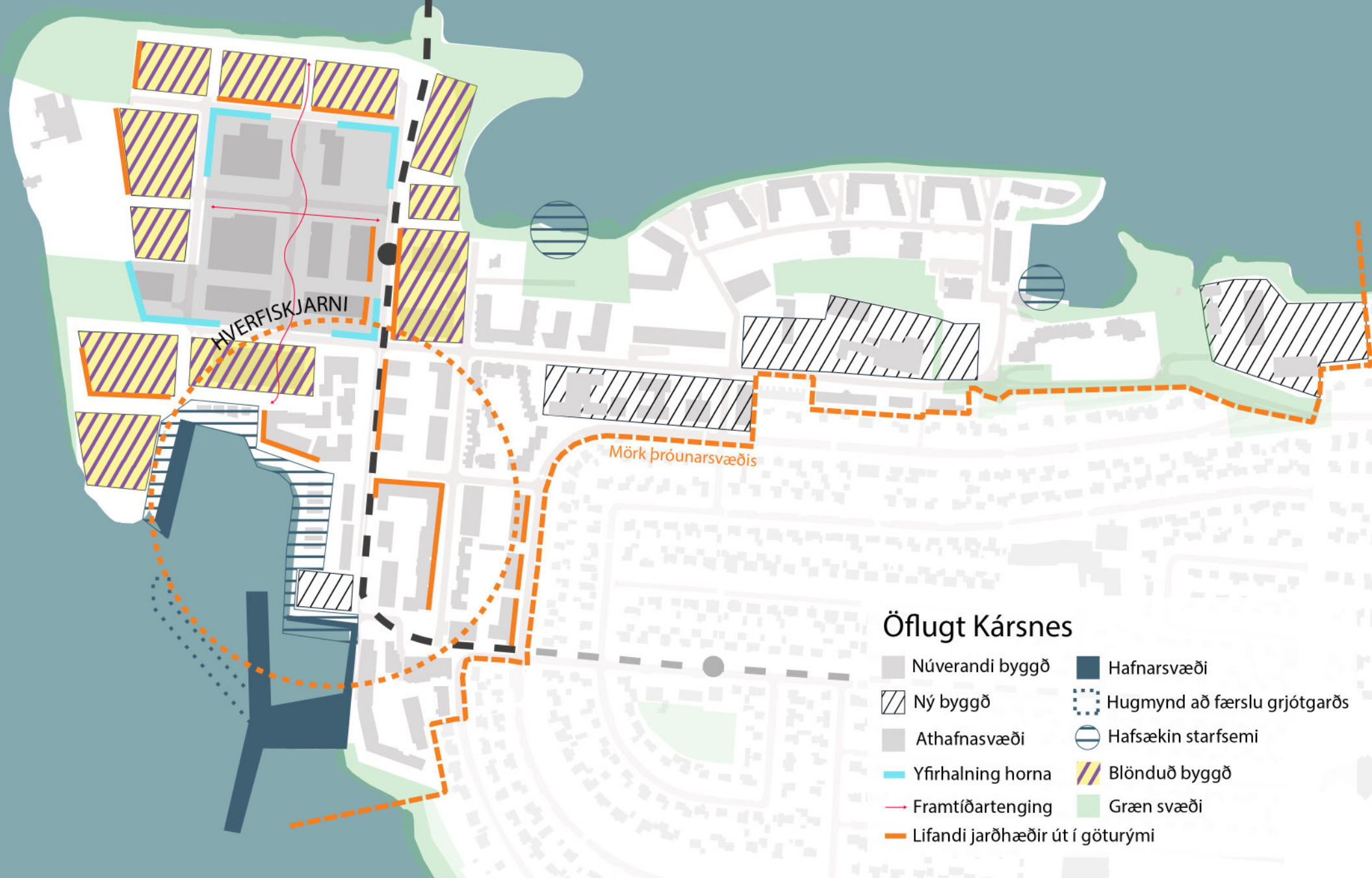


Dæmi um afmörkun horna með gróðri.



Dæmi um afmörkun horna með setsvæði.

# Öflugt Kársnes



## Öflugt Kársnes

- Núverandi byggð
- Ný byggð
- Athafnasvæði
- Yfirhalning horna
- Framtíðartenging
- Lifandi jarðhæðir út í göturými
- Hafnarsvæði
- Hugmynd að færslu grjóttgarðs
- Hafsækin starfsemi
- Blönduð byggð
- Græn svæði

## Verzlun og þjónusta

Lögð er áhersla á að draga að þjónustu fyrir íbúa og aðra gangandi vegfarendur, s.s. matvöruverslanir, kaffihús, samfélagsþjónustu og aðra nærþjónustu. Verzlun og þjónusta verður einnig nýtt af gestum og starfsfólki sem er á svæðinu yfir daginn og styður við slíka starfsemi.

- Blönduð byggð á vestanverðu Kársnesi er forsenda fyrir því að skapa líf á svæðinu eftir hefðbundinn vinnutíma og gerir umhverfið öruggara og líflegra. Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verzlun og þjónusta á jarðhæðum.
- Verzlun og þjónusta verði á lykilstöðum, s.s. í hverfiskjarna, við höfnina og í hornbyggingum (sjá lifandi jarðhæðir á korti hér til hliðar) en ekki er hægt að gera ráð fyrir að verzlun og þjónusta geti þrífist á öllum jarðhæðum á svæðinu. Þar sem gert er ráð fyrir lifandi jarðhæðum er ekki heimilt að hafa íbúðir eða lokaðar skrifstofur á jarðhæð bygginga, inngangar þurfa að vera frá götu og ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga.
- Verzlunarrými verði ekki of stór, almennt innan við 1.000 m<sup>2</sup>, með fjölbreyttar framhliðar og marga innganga, sem ýtir undir mannlíf á svæðinu.
- Stórmarkaðir, húsgagnaverslanir, bílasölur og önnur starfsemi sem dregur að bílaumferð er ekki heimil á svæðinu. Minni matvöruverslanir eru heimilar.



Verzlun og þjónusta á lykilstöðum, áhersla á nærþjónustu á jarðhæð með lifandi framhliðum.



Hafnarstarfsemin mótar karakter svæðisins.



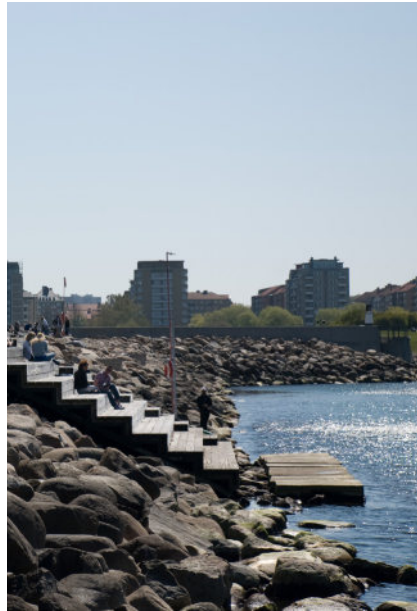
Tryggja þarf gott samspil við ferðaþjónustu.

## Hafnarsvæðið

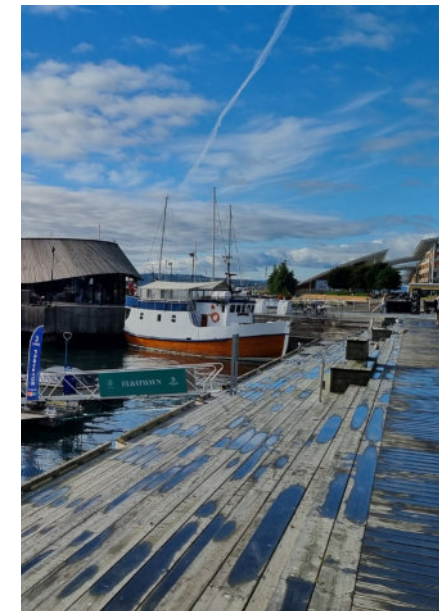
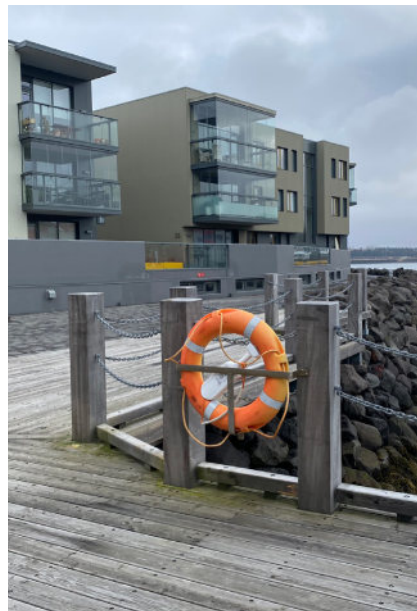
Hefðbundin hafnarstarfsemi var forsenda fyrir því að atvinnustarfsemi byggðist upp á vestanverðu Kársnesinu á síðari hluta 20. aldar. Höfnin og hafnarstarfsemi setja mikinn svip á svæðið og eru stór hluti af karakter þess og staðaranda.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir stækkun hafnarinnar til að koma til móts við eftirspurn eftir aðstöðu fyrir áhugasiglingar og hafsækna ferðapjónustu, sjá kort á bls. 50. Fylgja skal eftirfarandi stefnumótun við deiliskipulagsgerð:

- Stækka þarf höfnina og hanna út frá veðurskilyrðum og hafstraumum.
- Vanda skal til hönnunar hafnarbakka sem aðlaðandi almenningsrými þar sem gert er ráð fyrir smáhýsum fyrir hafsækna ferðapjónustu, s.s. hvalaskoðun og sjóstangaveiði.
- Gera þarf ráð fyrir auknu rými fyrir áhugasiglingar þar sem finna þarf nýjan stað fyrir hluta þeirrar starfsemi sem er í Fossvogi innan við fyrirhugaða brú þar sem sumir bátar komast ekki undir hana.
- Tryggja þarf að hefðbundin hafnarstarfsemi, s.s. trilluveiði, fái nægilegt rými og þrífist í sátt við aðra hafnsækna starfsemi eins og ferðapjónustu.
- Eitt skip í minni kantinum getur lagt við viðlegukant vestast á hafnarsvæðinu en ekki er gert ráð fyrir sérstakri aðstöðu fyrir fiskiskip eða skemmtiferðaskip.
- Meðfram hafnarbakkanum verður verslun og þjónusta, s.s. veitingastaðir fyrir gesti og gangandi.



*Dæmi um verslun og þjónustu og dvalarsvæði á hafnarsvæði.*



*Dæmi um dvalarsvæð, vandaðan frágang og tengsl við sjóinn. Myndir frá BO01 og Akers Brygge Osló.*

# 5 Yfirbragð byggðar

Í kaflanum er farið yfir áherslur til þess að tryggja gæði byggðar t.d. að byggðin sé græn og gönguvæn, rammi inn göturými, með áhugaverð almenningsrými og byggingar með fjölbreytt útlit, mismunandi að hæð og með uppbrot í framhliðum og efnisvali.

Kaflinn er bindandi og ber að fylgja skilmálum í kaflanum við deiliskipulagsgerð og framkvæmdir.

## Þéttleiki byggðar

Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er lagt upp með að byggð sé þéttust á þróunarsvæðum við Borgarlínustöðvar. Þéttleikinn sé mestur innan 400 m fjarlægðar (5 mínútna göngufjarlægðar) en einnig mikill allt að 800 m frá stöð (10 mínútna göngufjarlægðar).

Í svæðisskipulaginu er notast við svæðisnýtingu, sem er nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði. Við útreikning á svæðisnýtingu eru tekin með svæði þar sem uppbygging mun ekki eiga sér stað, eins og græn svæði og götur o.s.frv.

Samkvæmt viðmiðum, sem sett voru fram í breytingu á svæðisskipulagi vegna Borgarlínu, má gera ráð fyrir að svæðisnýting í kringum Borgarlínustöð á þróunarsvæðinu á vestanverðu Kársnesi ætti að vera á bilinu 0,6-1,0.

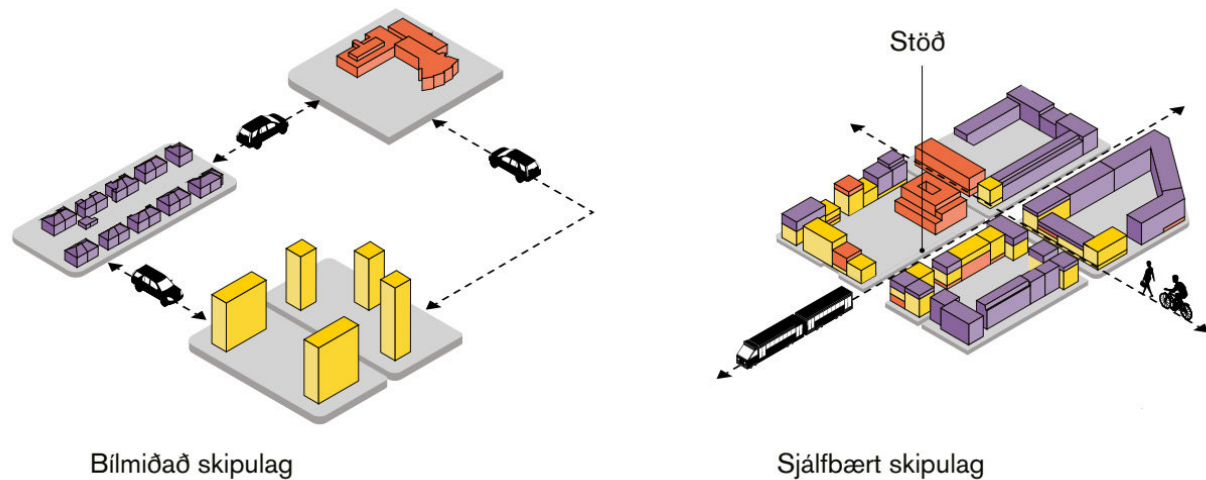


*Svæðisnýting er mest í miðkjarna við stöð hágæða almenningsamgangna og lækkar eftir því sem fjær dregur frá kjarna og/eða þjónustustig almenningsamgangna minnkar.*

## Blönduð landnotkun

Í svæðisskipulaginu er lögð áhersla á að við Borgarlínustöðvar sé blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæðis, sem auðveldar fólki að sinna erindum og sækja vinnu gangandi eða með almenningsamgöngum. Stefna ætti að því að á vestanverðu Kársnesi geti fólk sinnt erindum sínum í innan við 10-15 mínútna fjarlægð með virkum samgöngumátum í takt við stefnu um 20 mínútna hverfið.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að á vestanverðu Kársnesi verði 60% íbúðarhúsnæði og 40% atvinnuhúsnæði. Íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum. Gististarfsemi verði heimil í um 10% atvinnuhúsnæðis á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum. Gististarfsemi er ekki heimili á



*Skýringarmynd sem sýnir bílmíðað skipulag sem aðskilur mismunandi notkun (íbúðarbyggð fjólublá, vinnustaðir og þjónusta gul og stofnanir appelsínugular) og sjálfbært skipulag með blandaða notkun. Skýringarmyndir á bls. 84-85 úr leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og SSH: Mannlíf byggð og bæjarrými.*

íbúðarsvæðum. Ekki er heimilt að breyta lifandi jarðhæðum í íbúðir eða lokað skrifstofurými.

## Húsagerðir

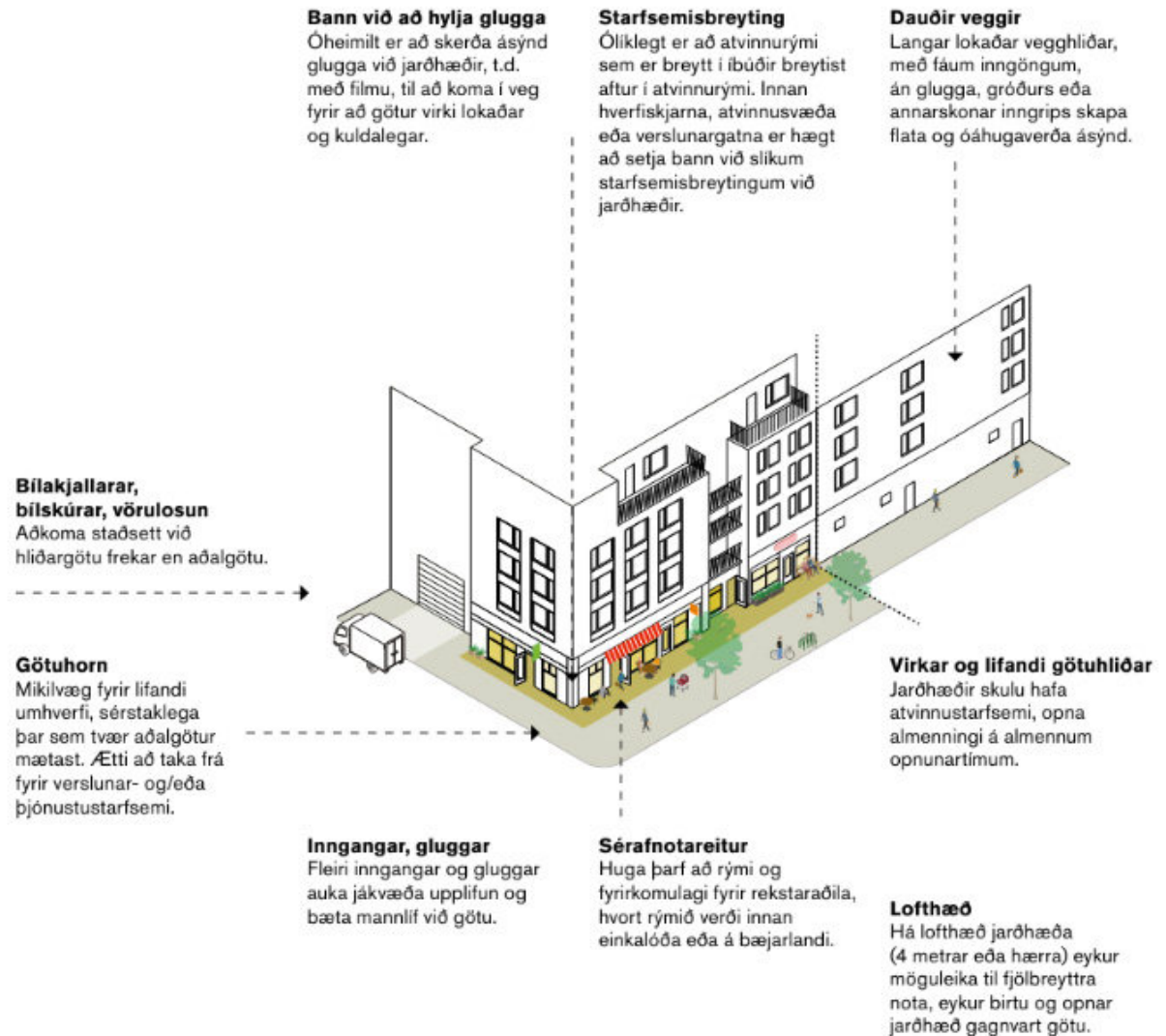
Á Kársnesinu er í dag fyrst og fremst fíngerð íbúðarbyggð með einbýlis- og parhúsum og litlum fjölbýlishúsum með hæðum. Til að auka fjölbreytni og tryggja nægilegan þéttleika er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á þróunarreitum á vestanverðu Kársnesinu.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun bæjarrýma og lóða ásamt vönduðum arkitektúr. (Sjá mynd til hliðar).<sup>1</sup> Hús skulu standa við götu og vera með inngang frá henni. Þau skulu hafa fjölbreytt útlit og lita- og efnisval, vera misháar með uppbrot í framhliðum, mismunandi þakform og græn þök þar sem því verður við komið.

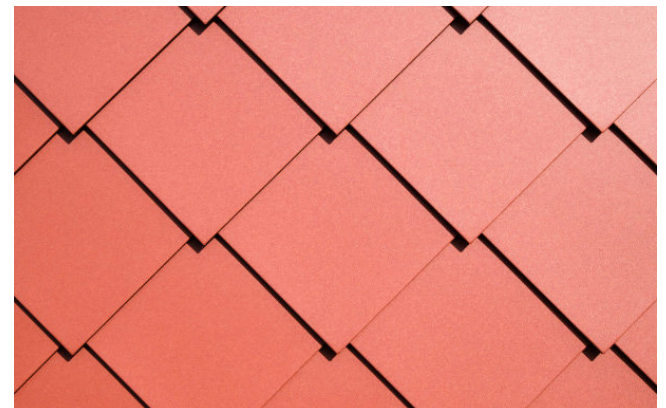
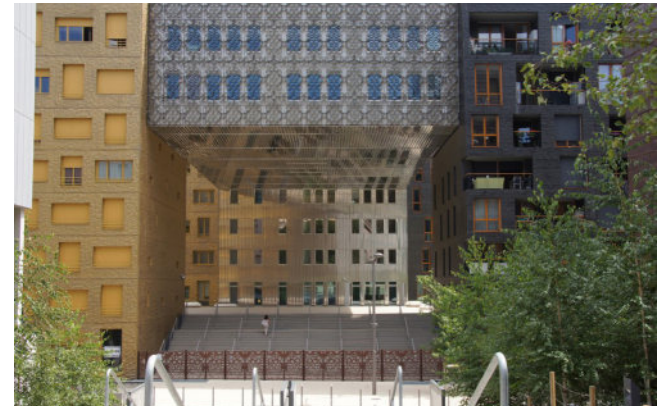
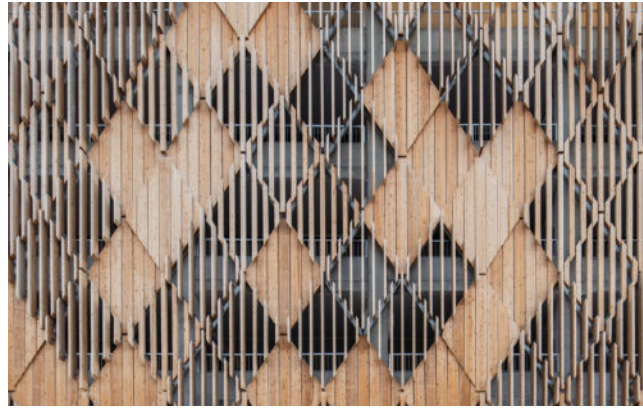
Lögð er sérstök áhersla á vandaðan frágang við innganga t.d. með innskoti, skyggni og/eða bíslagi og tengingar við rými í inngarði, sjá mynd á bls. 57. Gera skal ráð fyrir litlum forgarði, afnotarými eða runnagróðri í götuhæð í suður, sérstaklega við mikilvægar götur þar sem gert er ráð fyrir götulífi. Á norðurhlið er einfaldari lausn leyfileg, sjá myndir á bls. 57. Efnisval bygginga skal taka mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, viður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu. Sjá myndir á bls. 56.

Þar sem gerðar verða breytingar á eldra húsnæði er mikilvægt að halda í karakter hússins og tryggja að nýjar byggingar á reitnum og viðbyggingar falli vel að byggingarstíl hússins þó að þær séu með nútímalegt útlit. Lögð er áhersla á endurnýtingu húsa og byggingarefnis eins og kostur er. Gerð er krafa um að allar nýbyggingar á vestanverðu Kársnesi séu umhverfissvottaðar, t.d. skv. BREEAM-staðlinum eða svansvottaðar.

1. Mannlíf, byggð og bæjarrými, 2023.



Mikilvægt er að beita **skipulagsskilmálum til að stýra starfsemi og ásýnd jarðhæða og framhliða húsa** til þess að skapa aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa, gesti, starfsfólk og rekstraraðila.



## Hæðir húsa

Byggðin verður þétt, en á Íslandi þar sem sól er lágt á lofti, er ekki æskilegt að byggja svo hátt að ekki sjáist til sólar innan byggðarinnar. Húshæðir skulu vera í eðlilegu hlutfalli við gatnabreidd út frá sjónarhorni gangandi og hjólandi vegfarenda.

Almennt skal byggðin á Kársnesi ekki vera hærri en fjórar hæðir en heimilt er að vera með inndregna þakhæð, nema annað sé tekið fram. Á Kársnestánni mega einstaka hlutar bygginga fara upp í 7-8 hæðir (sjá kafla 6) að teknu tilliti til skuggavarps og vinds. Hæðir húsa þurfa alltaf að taka mið af hindrunarflötum Reykjavíkurflugvallar.

Lágmarksgólfkóti bygginga skal vera í 4,6 m h.y.s., lágmarksgólfkóti kjallara í 2,8 m h.y.s. og hæð ofan á kjallara í 5,6 m h.y.s. Í deiliskipulagi skal eftir atvikum fjallað um áhrif hækkandi sjávarstöðu og flóðahættu á skipulagssvæði, setja skilmála um lágmarkshæðir og taka fram við hvaða hæðarkerfi er miðað. Þar sem við á skal setja skilmála um hönnun og frágang sem dregur úr áhrifum sjávarflóða á byggð.

## Íbúðagerðir

Íbúðir verði bjartar, með svalir og njóti útsýnis þar sem hægt er. Íbúðir ættu að vera af mismunandi stærð og gerð til að höfða til ólíkra félagshópa. Þannig getur fólk flutt sig til innan hverfisins eftir fjölskylduaðstæðum og betri nýting verður á innviðum s.s. skólum.

Huga þarf að friðhelgi íbúa á jarðhæð með því að lágmarka innsýn inn í íbúðir frá götu. Þetta má t.d. gera með því að hækka íbúðir á jarðhæð um hálfu hæð en vanda þarf til verka svo lausnin verði ekki einsleit þegar á heildina er lítið.



Jarðhæð með afnotarými fyrir hjól og gróður við húshlið sem snýr í suður og vandaður inngangur og einfaldari lausn á norðurhlið. Malmö.



Gróður á lóðamörkum.



Gróður á lóðamörkum, D.F. Clark Bionomique ark.

## Hönnun lóða

Við deiliskipulagsgerð skal setja skilmála um gróður á lóðum og í kringum fjölbýlishús. Að lágmarki þriðjungur lóðar skal þakinn gróðri. Landslagsarkitekt skal koma að hönnun lóða.

Lögð er áhersla á gróður við lóðamörk en gróður og skjólveggir skulu ekki vera svo há að það hindri sjónlínur vegfarenda eða varpi skugga á dvalarsvæði. Gæta skal þess að skjólveggir og girðingar hæfi byggingarstíl húsa.

Á vestanverðu Kársnesi er sums staðar mikill hæðarmunur á lóðum, sem torveldar aðgengi milli inngarða. Mikilvægt er að hægt sé að ganga milli lóða og vinna með landhallann, s.s. með brekkum og tröppum á lóð í stað þess að setja háa stoðveggi milli lóðamarka.

## Dvalarsvæði á lóð

Gera þarf ráð fyrir dvalarsvæði á lóð sem hentar til útvistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og sé vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa. Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 10% af birtu flatarmáli íbúða.

Dvalarsvæði verði í for,- bak og/eða inngörðum eftir því sem best hentar og inngangar ættu einnig að vera frá inngörðum íbúðarhúsa svo að börn geti sjálf farið út að leika og foreldrar fylgst með úr glugga.

Leitast skal við að valda sem minnstu skuggavarp á lóðinni og aðliggjandi lóðum og að dvalarsvæði njóti sem mestrar birtu, sérstaklega síðdegis. Leggja skal áherslu á að skapa skjól fyrir helstu vindáttum á dvalarsvæðum með gróðri eða skjólveggjum.

Dvalarsvæði skulu vera gróðursæl og helst með gegndræpt yfirborð, s.s. gras eða timburpall.



Vandaður inngangur og dvalarsvæði á lóð sem hentar til útvistar, hvíldar og leikja. Urbio ark.



Gegndræpt yfirborð, gróður og timburpallar, SLA.



Hæðarmunur innan lóða, aðgengi. Urbio ark.

## Bílastæði á lóð

Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við viðmið í aðalskipulagi Kópavogs. Stærsti hluti þróunarsvæðisins er á svæði I fyrir utan Bryggjuhverfi, Orareit og Landsréttarreit, sem eru á svæði B, sjá töflu og mynd hér til hliðar.

Lögð er áhersla á bílastæðahús á svæðinu, sem að verða samnýtt af íbúum og starfsmönnum fyrirtækja á svæðinu. Þau verða á svæði I, sem er næst Borgarlínustöðinni og gert er ráð fyrir færri bílastæðum. Gera má ráð fyrir bílakjöllurum á svæði B þar sem landhalla býður upp á það.

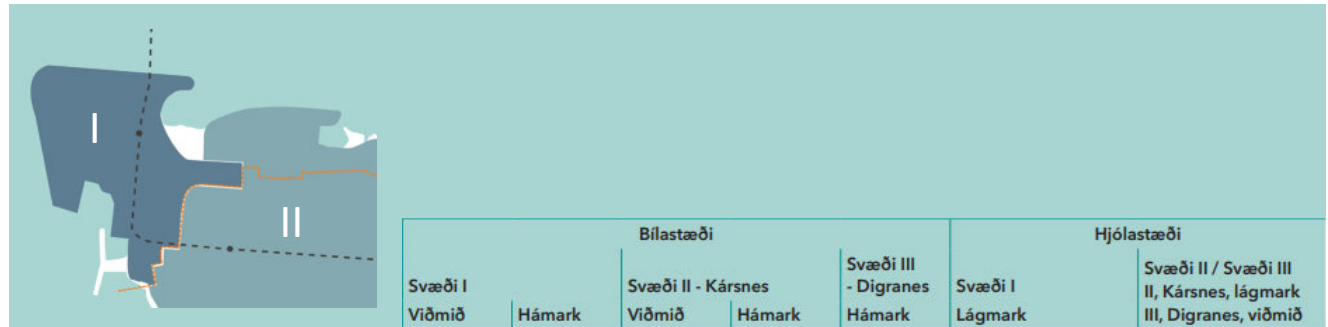
Auk þess má gera ráð fyrir samsíða bílastæðum við götu og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóð en ekki bílastæðaplönunum. Ekki má staðsetja bílastæði við fjölbýlishús þannig að bakkað sé yfir gangstétt.

Ekki er heimilt að hafa einkabílageymslur í bílastæðahúsum eða bílskúra á svæðinu.

Staðsetja skal bílastæði á lóð í skugga ef því verður við komið og mælt er með því að bílastæði hafi gegndræpt yfirborð s.s. hellulögn eða grasstein.

Koma þarf fyrir rafmagnshleðslustöð við endurgerð bílastæða og gera ráð fyrir a.m.k. einu rafmagnshleðslustæði á íbúð.

Hjólageymslur skulu vera fyrir íbúa og starfsfólk á jarðhæð eða í kjallara, auk yfirbyggðra gestastæða nærri inngöngum með góða göngutengingu við inngang.



	Bílastæði						Hjólastæði	
	Svæði I Viðmið	Hámark	Svæði II - Kársnes Viðmið	Hámark	Svæði III - Digranes Hámark	Svæði I Lágmark	Svæði II / Svæði III II, Kársnes, lágmark III, Digranes, viðmið	
<b>Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)</b>								
Fjölbýli/sérbýli	1 - 2 herbergi	0,75	1	1	1,25	1,5	2	2
	3+ herbergi	1	1	1,25	1,5	1,5 fjölbýli 2 sérbýli	2	2
	* Íbúðir í fjölbýli án bílast. skv. deisk.	0	0	0	0	0	2	2
	Gestir (gestastæði)	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
Námsmannaíbúðir	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	0,5	1-2	1-2
	3+ herbergi	0	0,2	0,4	1	1	2	2
Hjúkrunarheimili	Miðað er við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta að hverju sinni.							

<b>Atvinnuhúsnæði (stæði/m<sup>2</sup>)</b>								
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	0.5/100m <sup>2</sup>	0.5-3/100m <sup>2</sup>
	Iðnaður	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	0.5/100m <sup>2</sup>	0.2-0.6/100m <sup>2</sup>
	Vörugemysla	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/360m <sup>2</sup>	1/240m <sup>2</sup>	1/240m <sup>2</sup>	0.5/100m <sup>2</sup>	0.2-0.6/100m <sup>2</sup>
Verslun	Matvöruv.	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/65m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>
	Alm. Verslun	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>
	Veitingastaðir	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/65m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>
Hótel	Gististarfsemi	0.1/herb.	0.3/herb.	0.1/herb.	1/herb.	1/herb.	2/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>

<b>Skólar</b>				
Leikskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði		0.5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem	0.5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem
Grunnskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði		30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem
Framhaldsskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði		30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem

<b>Sérhæft húsnæði</b>				
Sjúkrastofnanir	Metið í hverju tilfelli		30-50 á 100 nem	30-50 á 100 nem
Íþróttavellir/sundlaugar	Metið í hverju tilfelli		15-30 á 100 nem	15-30 á 100 nem
Leikhús/kvikmyndahús	Metið í hverju tilfelli		10-20 á 100 nem	10-20 á 100 nem
Skiptistöðvar almennings.	Á ekki við		5-10% notenda	5-10% notenda
Önnur landnotkun	Metið í hverju tilfelli			

Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum úr aðalskipulagi Kópavogs.

# 6 Uppbyggingarreitir

Í þessum kafla verður fjallað um svæðaskiptingu og helstu reiti þar sem gera má ráð fyrir nýrri uppbyggingu. Aðrir reitir eru annað hvort fullbyggðir eða verða fullbyggðir skv. gildandi deiliskipulagi.

Kaflinn er ekki bindandi nema tölur yfir áætlaða þróun og skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð fyrir hvern reit.

# Svæðaskipting

Uppbyggingarreitum á svæðinu hefur verið skipt í fjögur svæði, frá A-D, eftir staðsetningu og stöðu á skipulagi á svæðinu, sjá kort hér til hliðar og á næstu síðu:

Svæði A: Reitir 9, 10, 11, 12 og 13

Svæði B: Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Svæði C: Reitir 1, 7 og 8

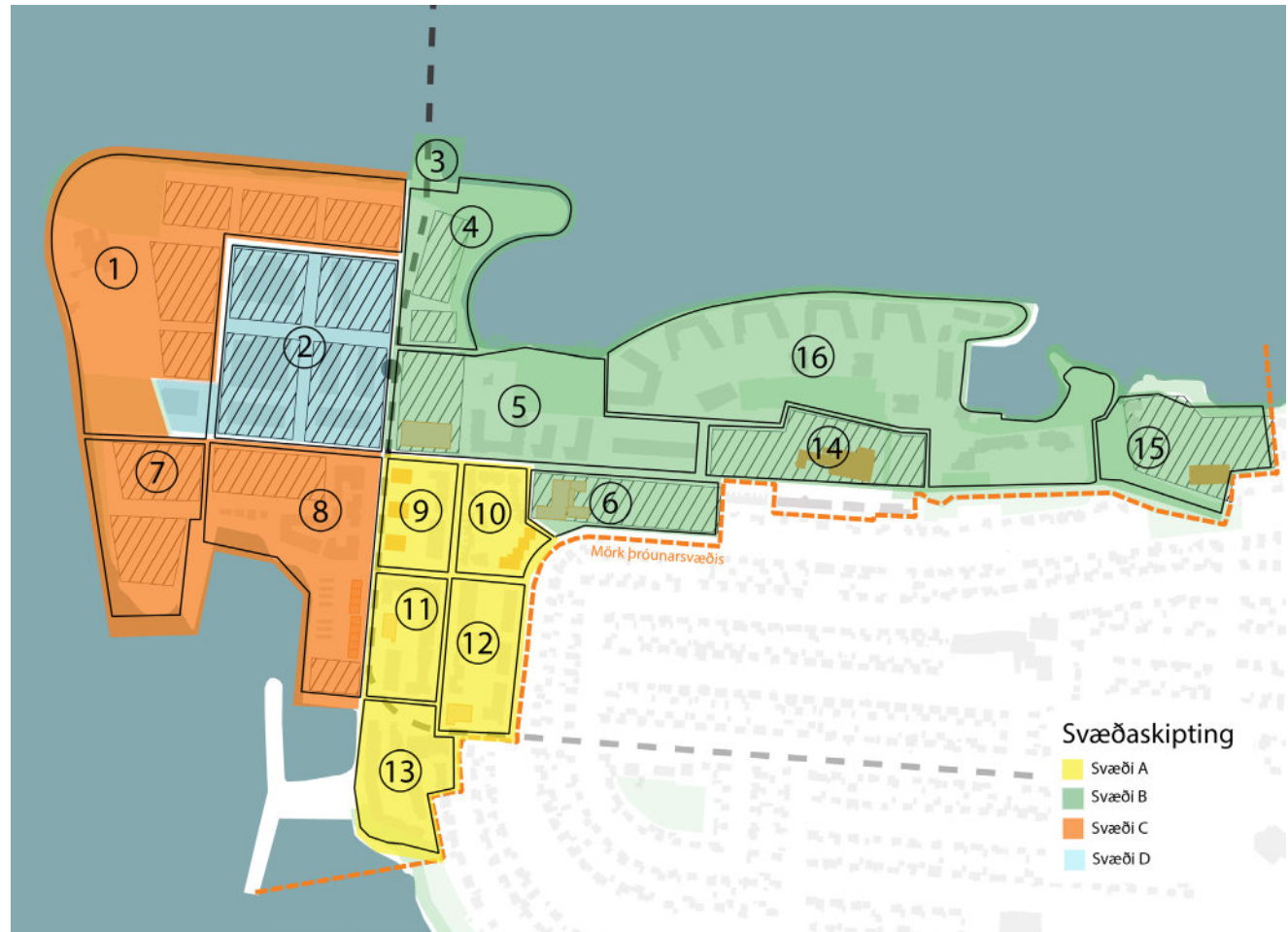
Svæði D: Framtíðarsýn fyrir reit 2

Fjallað verður um uppbyggingarreiti á hverju svæði, nema svæði A, þar sem að þeir reitir verða byggðir skv. gildandi deiliskipulagi.

Sett er fram tillaga að fyrirkomulagi byggðar með mesta þéttleika næst Borgarlínustöð. Ekki er um að ræða eiginlega byggingarreiti, heldur aðeins tilraun til þess að máta tiltekinn þéttleika inn á reitina með gæði byggðar að leiðarljósi.

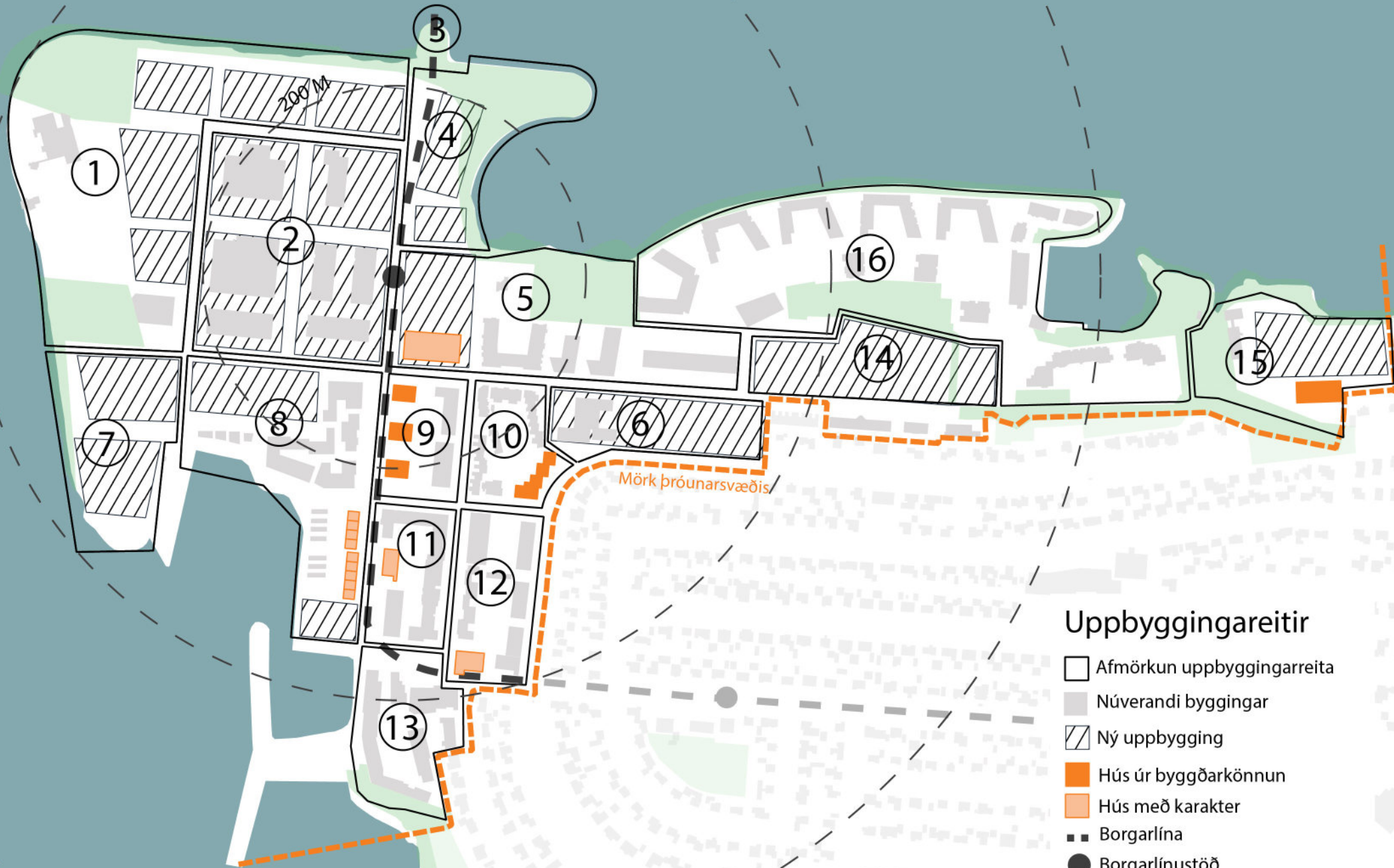
Ekki er um tímasetta áfangaskiptingu að ræða en líklegt er að þeir reitir þar sem deiliskipulag liggur þegar fyrir byggist upp fyrst. Lögð er áhersla á að innviðir, s.s. stækkun á heitavatnslögnum, göturými, stígar og almenningsrými byggist upp áður eða samhliða uppbyggingu á hverjum reit.

Á svæði D (reit 2) er sett fram framtíðarsýn fyrir nýja uppbyggingu á blandaðri byggð á reit 2 eftir að athafnastarfsemi flyst í burtu. Reiturinn er skilgreindur sem athafnasvæði og því þarf að breyta landnotkun í aðalskipulagi áður en að uppbygging íbúða, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis getur hafist á reitnum.



Svæðaskipting eftir staðsetningu og stöðu á skipulagi.

# Uppbyggingareitir



# Svæði A. Reitir 9, 10, 11, 12 og 13

Reitir á svæði A hafa þegar verið deiliskipulagðir og er gengið út frá því að byggt verði í samræmi við það. Um er að ræða samliggjandi reiti, sem eru mikilvægir til þess að skapa heildarmynd og lifandi umhverfi í nálægð við hafnarsvæðið. Ekki er gert ráð fyrir frekari fjölgun íbúða á svæðinu.

Mikilvægt er að farið verði í hönnun og framkvæmdir á almenningsrýmum sem fyrst til þess að slá tóninn fyrir þróun svæðisins. Þetta eru t.d. göturými Hafnarbrautar, Bakkabrautar og Nesvarar, hafnarsvæðið, hverfiskjarninn og Kársnesstígur.

## Reitur 9 - Nesvör - hverfiskjarni

Við Bakkabraut 12-16 er gert ráð fyrir nýjum hverfiskjarna. Þar verði lifandi starfsemi og umhverfið fegrað með gróðri og vegglist.

Þróun og uppbygging á Hafnarbraut 17-23 verður skv. deiliskipulagi. Mögulega mætti endurskoða deiliskipulag á reitnum.

## Reitur 10 - Reiturinn telst fullbyggður

## Reitur 11 - Byggt hefur verið skv. deiliskipulagi

Gert er ráð fyrir að Bakkabraut 8 standi áfram en deiliskipulagi breytt fyrir Bakkabraut 6 þar sem auka mætti byggingarmagn. Halda ætti í iðnaðarkarakter t.a.m. með hárrí jarðhæð og síðum gluggum.

## Reitur 12 - Reiturinn telst fullbyggður

Lagt er til að haldið verði í Hafnarbraut 2, sem vísar í fyrri iðnaðarkarakter svæðisins. Viðbygging verði rifin til að rýma fyrir Borgarlínu.

## Reitur 13 - Byggt verður upp skv. deiliskipulagi

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á reitnum verði rifnar og byggt skv. nýlegu deiliskipulagi.



Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými, hafnarsvæði, hverfiskjarninn og Kársnesstígur.

# Svæði B. Reitir 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Á svæði B er gert ráð fyrir uppbyggingu á reitum sem mynda samhangandi heild á austanverðu skipulagssvæðinu. Vinna þarf deiliskipulag fyrir þessa uppbyggingarreiti.

## Reitur 3 - Áningarstaður við brúarenda

Byggt verður skv. deiliskipulagi Fossvogsbrúar.

## Reitur 4 - Brúarsporður

Á reitnum rísi um 80 íbúðir fyrir bíllausan lífsstíl, t.d. stúdentabúðir þar sem stutt er í háskólana eftir að brú er komin yfir Fossvog.

## Reitur 5 - Hafnarbraut

Um 60 nýjar íbúðir í viðbót við það sem þegar hefur verið deiliskipulagt á svæðinu. Á reitnum verði auk þess skrifstofuhúsnæði og bílastæðahús.

## Reitur 6 - Kársnesbraut

Íbúðir í byggingum með iðnaðarkarakter.

## Reitur 14 - Orareitur

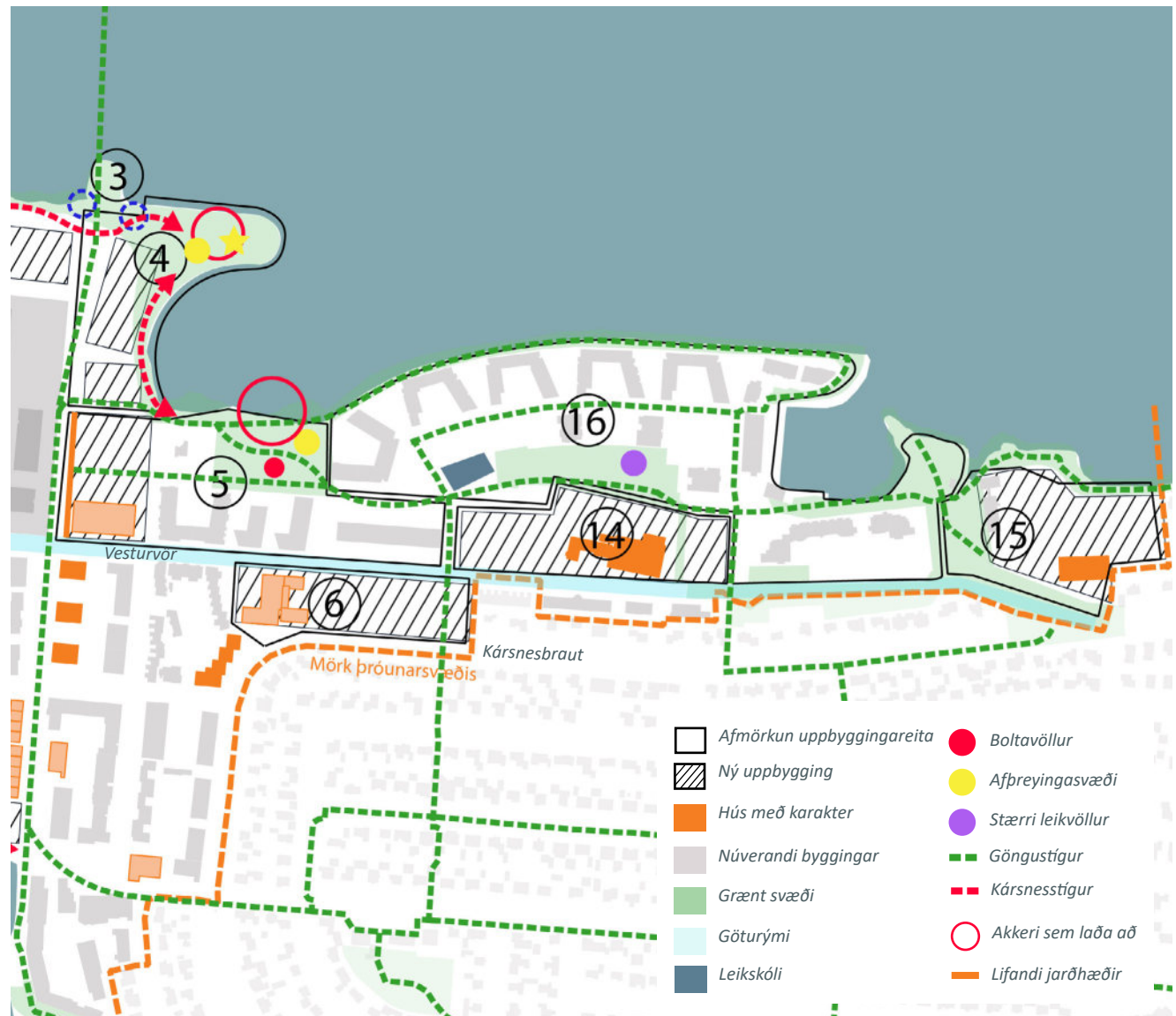
Núverandi byggingar verði rifnar og í staðinn rísi ný íbúðarbyggð, sem rammur inn götuna og opið svæði sunnan við Bryggjuhverfi.

## Reitur 15 - Landsréttarreitur

Hús Landsréttar og skemma fái að standa en einnar hæðar hús verði rífið og byggðar allt að 80 íbúðir.

## Reitur 16 - Bryggjuhverfi

Reiturinn telst fullbyggður fyrir utan að gert er ráð fyrir að þar rísi leikskóli.



Innviðir sem þarf að hanna og framkvæma eru göturými, göngu- og hjólastígur, leiksvæði og leikskóli.

## Reitir 4. og 5. Hafnarbraut

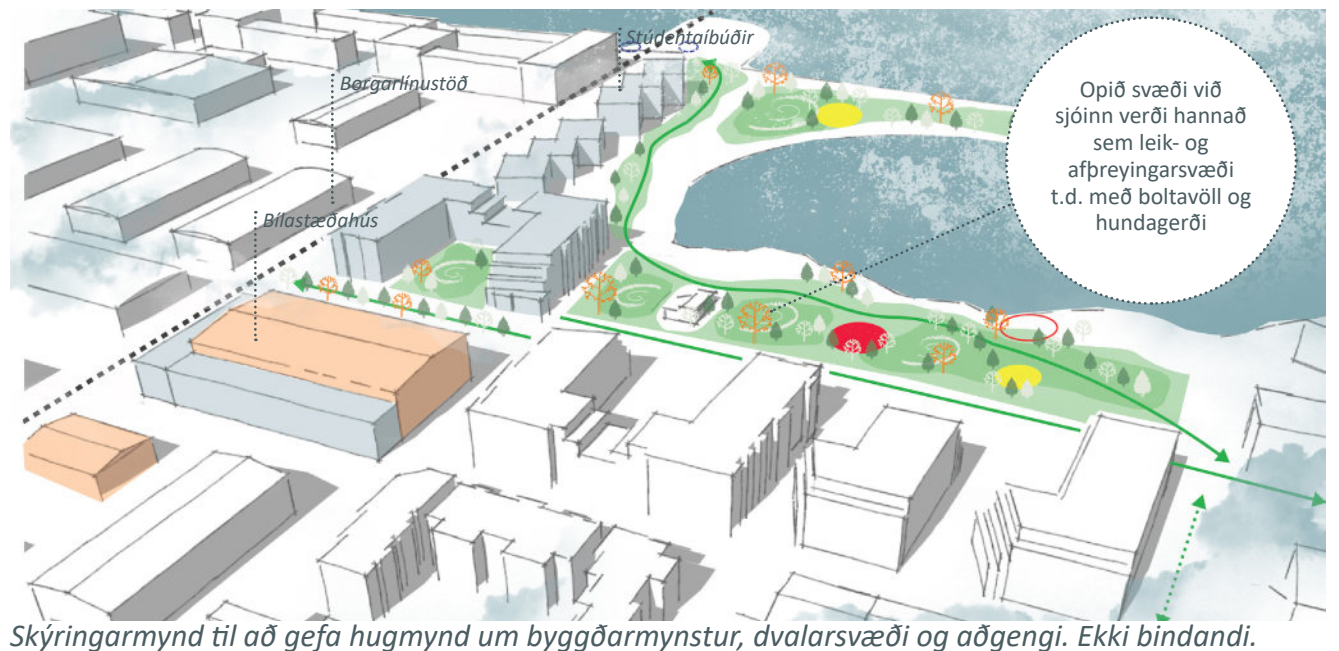
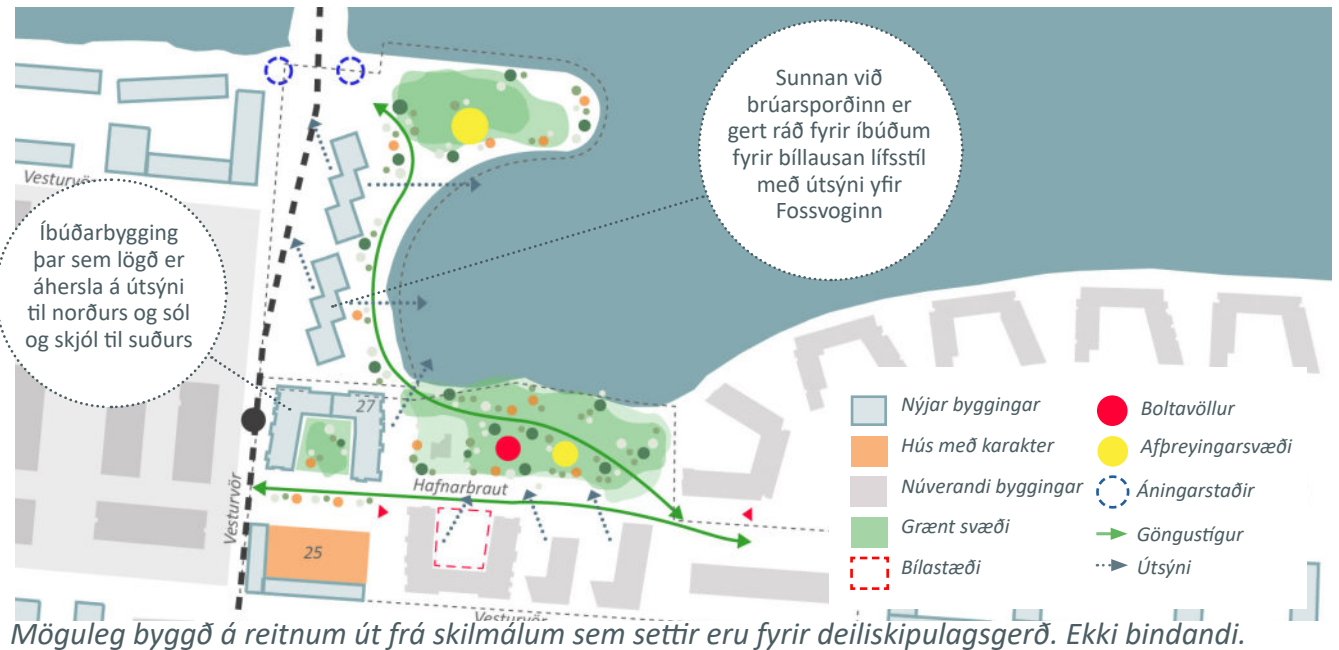
### Núverandi staða

Reitirnir ná yfir áningarstað á nýrri landfyllingu við brúarsporð Fossvogsbrúar, sem myndar skjólgóða vík þar fyrir innan. Við víkina er opið svæði og dælustöð. Á reit 5 eru tvær lóðir með gömlu athafnahúsnæði:

- **Vesturvör 25:** Áberandi bygging fyrir athafnastarfsemi á einni hæð með kýraugum, hvít með bláu þaki og þakskeggi.
- **Vesturvör 27:** Skemma sem hýsir athafnastarfsemi. Lóðin hefur verið nýtt til að geyma gáma og byggingarefni.
- **Hafnarbraut 20:** Skólpdælustöð sem þarf gott pláss í kringum sig sökum hávaða, lyktar og titrings.

### Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Meta skal ástand Vesturvarar 25 og möguleika til endurnýtingar með við- eða ofanábyggingu. Leggja skal áherslu á að halda í sérkenni hússins hringlaga glugga og bláan lit í nýjum mannvirkjum á lóðinni.
- **Nýjar byggingar:** Við Vesturvör 25 kemur fjölnota bygging með íbúðir og skrifstofur við götuhliðar og bílastæðahús fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði. Við Vesturvör 27 rís ný íbúðarbygging þar sem lögð er áhersla á útsýni til norðurs og sól og skjól á dvalarsvæðum til suðurs. Sunnan við brúarsporðinn er gert ráð fyrir íbúðum fyrir bíllausan lífsstíl, t.d. fyrir námsmenn, sem eru líklegir til að nýta Borgarlínu og virka

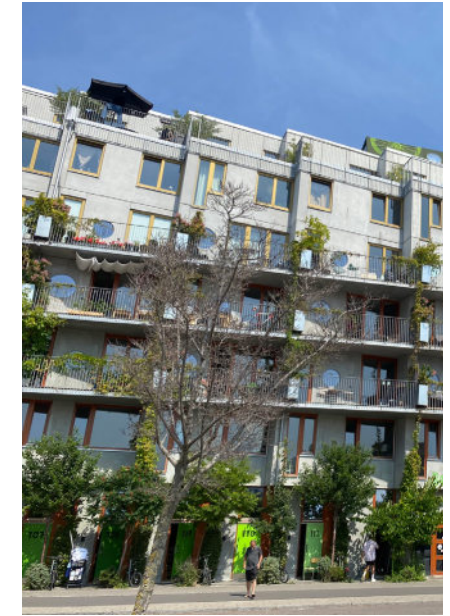


ferðamáta.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Tryggja þarf göngu- og hjólatengingar við sjávarsíðuna og Borgarlínustöð.

#### Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, bílastæðahús og mögulega verslanir.
- **Skjólmyndun:** Hálfopnir inngarðar veita skjól fyrir norðaustanáttinni á góðviðrisdögum.
- **Sjónlínur:** Huga að útsýni frá íbúðum og sjónlínnum á milli bygginga, sérstaklega að brú.
- **Karakter:** Mögulegt bílastæðahús hannað í anda núverandi byggingar myndi setja sterkan svip á svæðið og sögulega skírskotun.
- **Aðgengi:** Passa upp á sterk tengsl við Borgarlínu fyrir hjólandi og gangandi og að byggðin leiði vegfarendur áfram.
- **Hæðir:** Mest 4 hæðir, inndregin 5 hæð.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 57. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á reit 4. Bílastæði fyrir reit 5 verða í bílastæðahúsi.
- **Götumynd:** Huga þarf að göturými Hafnarbrautar og Vesturvarar við uppbygginguna. Það sé gönguvænt og aðlaðandi.
- **Almenningsrými:** Opið svæði við dælustöð verði hannað sem leik- og afþreyingarsvæði t.d. með boltavöll og hundagerði.



Vesturvör 25 gefur svæðinu karakter, fordæmi þar sem byggt er ofaná eldra hús og stúdentaíbúðir.

#### 4. og 5. Hafnarbraut 58.800 m<sup>2</sup>

##### Núverandi staða

Byggingarmagn:  
12.700 m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,22

Atvinnuhúsnæði:  
4.600 m<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða: 86

##### Áætluð þróun

Nýtt bygg.magn:  
24.000 m<sup>2</sup>

Þéttleiki: 0,6

Nýtt atvinnuhúsnæði:  
10.000 m<sup>2</sup>

Nýjar íbúðir: 140

Gert er ráð fyrir að eitthvað niðurrif geti átt sér stað en lögð áhersla á að halda í iðnaðarkarakter.

Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.



Bílastæðahús með bryggjukarakter, fordæmi.

## Reitur 6. Kársnesbraut

### Núverandi staða

Við Kársnesbraut 98, 100, 102 og 102a-104 og Vesturvör 19 og 21 eru u.þ.b. fimm byggingar fyrir athafnastarfsemi, þar af nokkrar sambyggðar.

Í byggðarkönnun Kársness er lagt til að setja hverfisvernd í gulum flokki á byggingar við þennan hluta Kársnesbrautar. Þar segir að ný byggð skuli taka mið af mælikvarða núverandi byggðar og hlutföllum húsa við Kársnesbraut. Lagt er til að útliti húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr byggingarlistalegu gildi húsa og húsaáða.<sup>1</sup>

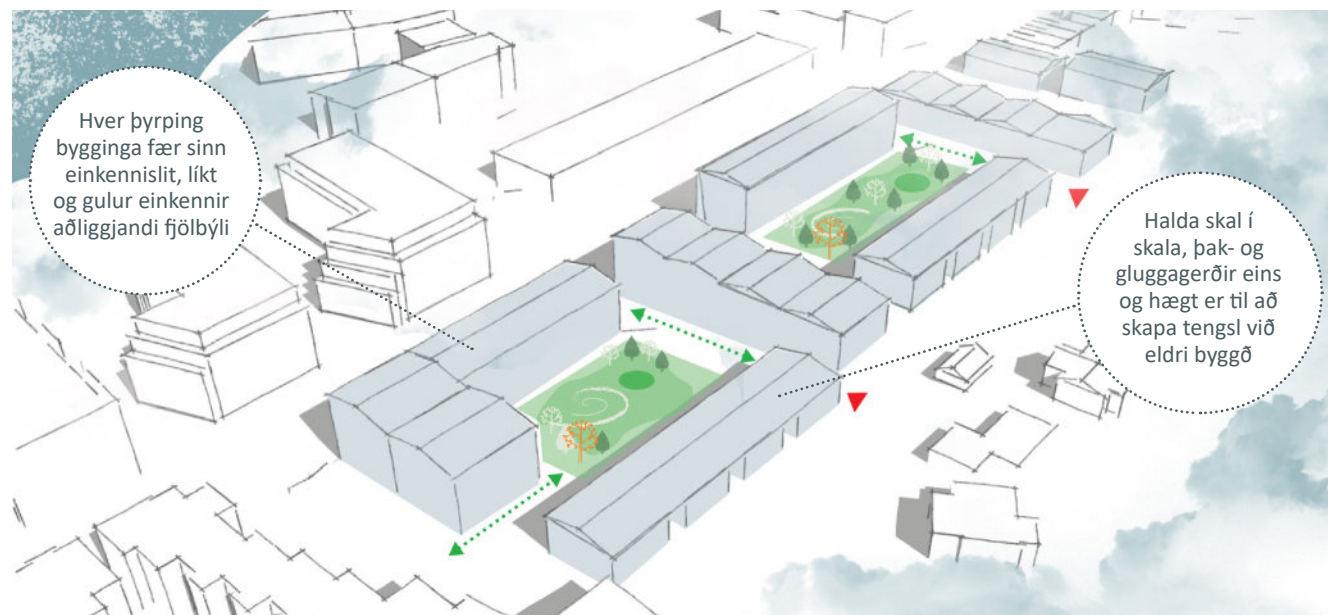
### Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Unnið skal að því að halda byggingum við Kársnesbraut. Ef það reynist ekki mögulegt, skal haldið í skala, þak- og gluggagerðir eins og hægt er, bæði við Kársnesbraut og Vesturvör, til að skapa tengsl við eldri byggð.
- **Nýjar byggingar:** Haldið verði í mikla lofthæð og síða glugga við Vesturvör og unnið með iðnaðarkarakter á smekklegan hátt. Slíkar íbúðir geta verið eftirsóttar og ýtt undir fjölbreyttari samfélagsgerð á Kársnesi. Nota mætti einkennislit fyrir hverja þyrpingu bygginga.
- **Aðlögun að núverandi byggð:** Randbyggð með inngörðum líkt og við hliðina. Huga þarf að landhalla. Áhersla á mikið uppbrót

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



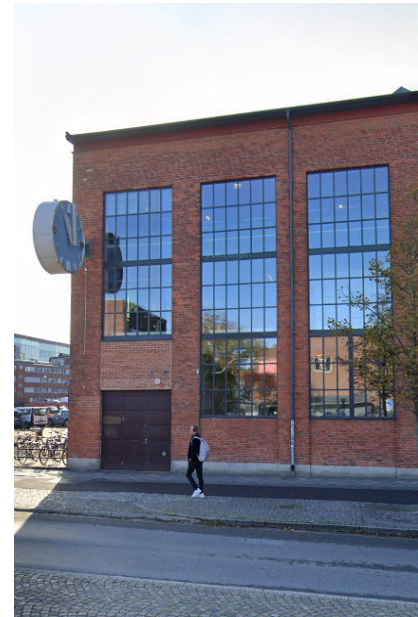
Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

og liti líkt og Vesturvör 12.

- **Heildarsýn:** Mikilvægt er að reiturinn byggist upp sem ein heild og að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags og skiptingu byggingarmagns.

#### **Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð**

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði
- **Hæðarmunur:** Leysa skal hæðarmun í inngörðum og milli lóða með aðgengi fyrir fótgangandi í huga. Lóðir verði aflíðandi í stað þessa að slétta landið og byggja stoðveggi á lóðarmörkum.
- **Skjólmyndun:** Byggingar myndi skjól í inngörðum.
- **Sjónlínur:** Huga þarf að útsýni frá íbúðum og sjónlínunum á milli bygginga.
- **Karakter:** Háir gluggar og mikil lofthæð, samspil gamals og nýs, einkennislitir húsa.
- **Hæð:** 2-4 hæðir.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 57. Hálfniðurgrafinn bílakjallari, hjólageymslur o.fl. að Vesturvör.
- **Götumynd:** Mikilvægt er að huga að götumynd Vesturvarar t.d. með því að fækka bílastæðum sem bakka út á götuna, koma fyrir gangstétt og gróðri.



*Núverandi atvinnuhúsnæði og fordæmi með síðum gluggum og iðnaðarkarakter.*

## **6. Kársnesbraut 15.000 m<sup>2</sup>**

### **Núverandi staða**

**Byggingarmagn:**  
8.000 m<sup>2</sup>

**Núv. þéttleiki:** 0,54

**Atvinnuhúsnæði:**  
7.800 m<sup>2</sup>

**Fjöldi íbúða:** 1

### **Áætluð þróun**

**Nýtt bygg.magn:**  
17.000 m<sup>2</sup>

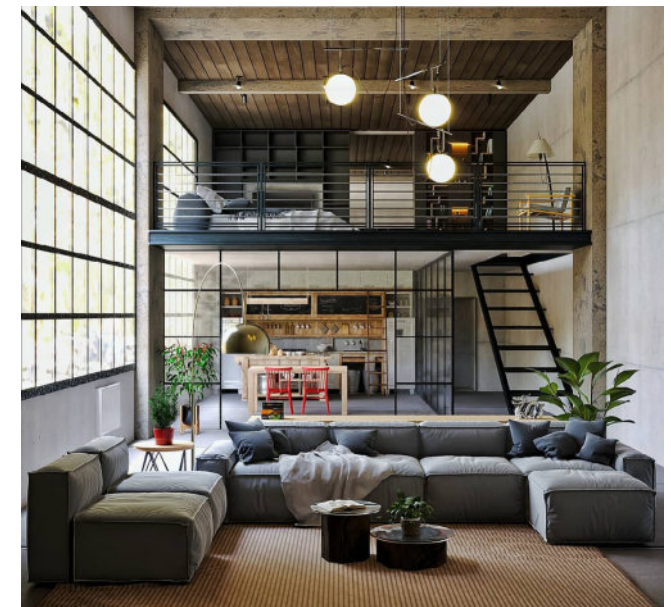
**Þéttleiki:** 1,1

**Nýtt atvinnuhúsnæði:**  
0 m<sup>2</sup>

**Nýjar íbúðir:** 140

Gert er ráð fyrir að eitthvað niðurrif geti átt sér stað en lögð áhersla á að halda í iðnaðarkarakter.

*Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.*



*Íbúð með háum gluggum. Mynd: FN Studio Design.*

## Reitur 14. Orareitur

### Núverandi staða

Á Orareit eru fjórar byggingar á tveimur lóðum:

**Vesturvör 12:** Niðursuðuverksmiðja Ora. Í byggðarkönnun Kársness kemur fram að elsti hluti byggingarinnar er frá 1949 en mikið hefur verið byggt við húsið og því breytt í tímans rás.<sup>1</sup>

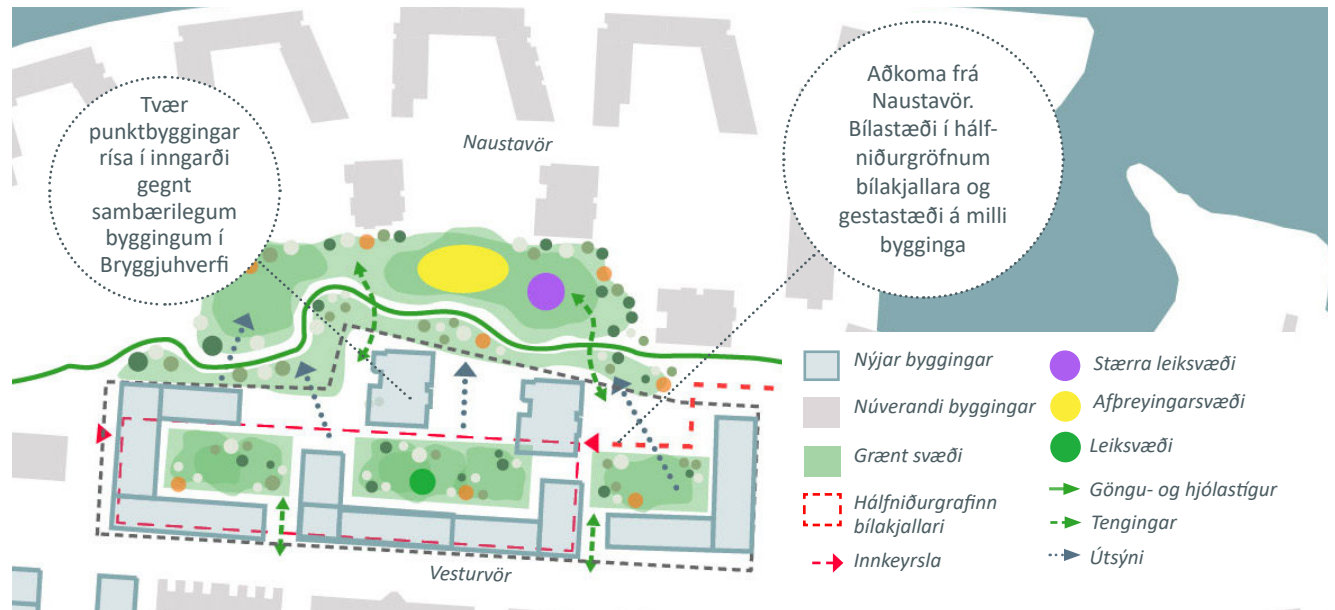
Byggingin er stór og nánast glugglaus og því getur verið áskorun að finna ný not fyrir hana. Mögulega gæti komið þar stórmarkaður ef áhugi er fyrir því en þá þarf að huga vel að bílastæðamálum. Hugmyndir hafa komið upp um matarmarkað Ora en húsnæðið er of stórt fyrir matarmarkað og fjarri annarri þjónustu og mannlífi á svæðinu.

**Vesturvör 14:** Stálskipasmiðjan, byggð árið 1964. Gert er ráð fyrir að byggingin geti vikið fyrir nýrri byggð.

Tvær skemmur eru norðan Vesturvarar 12, sem gert er ráð fyrir að víki fyrir nýrri byggð.

### Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir því að núverandi byggingar víki. Nýjar byggingar verði í góðum tengslum við götuna að sunnanverðu og mynda heildstætt hverfi með Bryggjuhverfinu að norðanverðu.
- **Nýbyggingar:** Gert er ráð fyrir að um fimm nýjar byggingar geti risið á reitnum. Ein meðfram Vesturvör, sem ramar inn götuna og tvær sín hvoru megin við hana sem mynda skjól í inngarði. Tvær punkbyggingar risi í inngarði gegnt



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



Skýringarmynd sem gefur hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.

sambærilegum byggingum í Bryggjuhverfi. Byggingar verða í góðum tengslum við götuna, Vesturvör. Bílastæði geta verið í kjallara/jarðhæð þar sem að landhalli býður upp á það.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Ný byggð speglar byggð í Bryggjuhverfi og skapar þannig skjólgott grænt svæði með göngu- og hjólastíg. Á svæðinu gætu risið íbúðir sem henta vel fyrir fjölskyldufólk í námunda við leiksvæðið og með útsýni í átt að því.

**Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð**

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði
- **Hæðarmunur:** Reiturrinn hallar niður til norðurs. Huga þarf að skuggavarpi í inngarði og þurfa hæðir húsa að taka mið af því.
- **Skjólmyndun:** Bryggjuhverfi myndar skjól í inngarði fyrir norðanátt og hliðarbygging fyrir vestanátt.
- **Sjónlínur:** Að grænu svæði og milli bygginga í Bryggjuhverfi.
- **Karakter:** Byggingar skulu falla vel að byggð í Bryggjuhverfi. Kvöð er um sögulega skírskotun í fyrrum starfsemi Ora, t.d. með listaverki og/eða upplýsingaskiltum.
- **Hæð:** Mest 4 hæðir, inndregin 5 hæð.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 57. Hálfniðurgrafinn bílakjallari.
- **Götumynd:** Byggingarnar ramma inn göturými Vesturvarar. Mikilvægt er að koma fyrir gróðri við götuna.



*Fordæmi fyrir byggð með inngarð og gönguleið.*



*Byggð með þaksvalir og inngarð til suðurs.*

<b>14. Orareitur 26.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>Núverandi staða</b>	<b>Áætluð þróun</b>
<b>Byggingarmagn:</b> 5.300 m <sup>2</sup>	<b>Nýtt bygg.magn:</b> 22.000 m <sup>2</sup>
<b>Núv. þéttleiki:</b> 0,2	<b>Þéttleiki:</b> 0,8
<b>Atvinnuhúsnæði:</b> 5.300 m <sup>2</sup>	<b>Nýtt atvinnuhúsnæði:</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Fjöldi íbúða:</b> 0	<b>Nýjar íbúðir:</b> 180
Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar verði rifnar.	

*Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.*



*Byggingar falli vel að byggð Bryggjuhverfis.*

## Reitur 15. Landsréttarreitur

### Núverandi staða:

Á Landsréttarreit eru í dag þrjár byggingar:

**Hús Landsréttar (2):** 3. hæða stæðileg bygging, sem gert er ráð fyrir að geti staðið áfram.

**Hús móti Landsréttarhúsinu (2):** Húsið er lágreið og býður ekki upp á góða nýtingu á landi. Því er gert ráð fyrir að það muni víkja fyrir nýrri byggð.

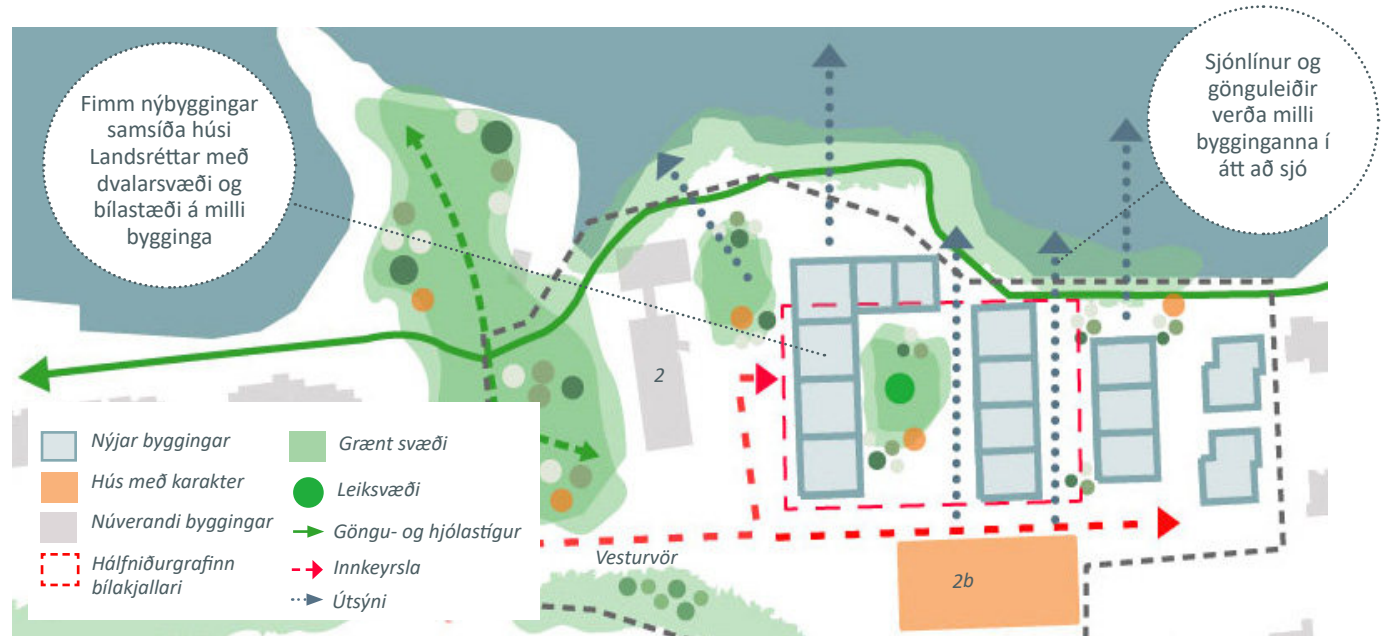
**Vesturvör 2b:** í Byggðarkönnun Kársness er lagt til að vernda bygginguna, sem er eitt fyrsta athafnahúsnæðið á Kársnesinu, í gulum flokki. Þar segir um bygginguna:

*Skemmi upphaflega reist fyrir flotabækistöð Breta í Hvítanesi í Hvalfirði en síðar flutt á lóð Vita- og hafnamála í Kópavogi. Húsið hefur menningarsögulegt gildi og gildi fyrir umhverfið, það gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.<sup>1</sup>*

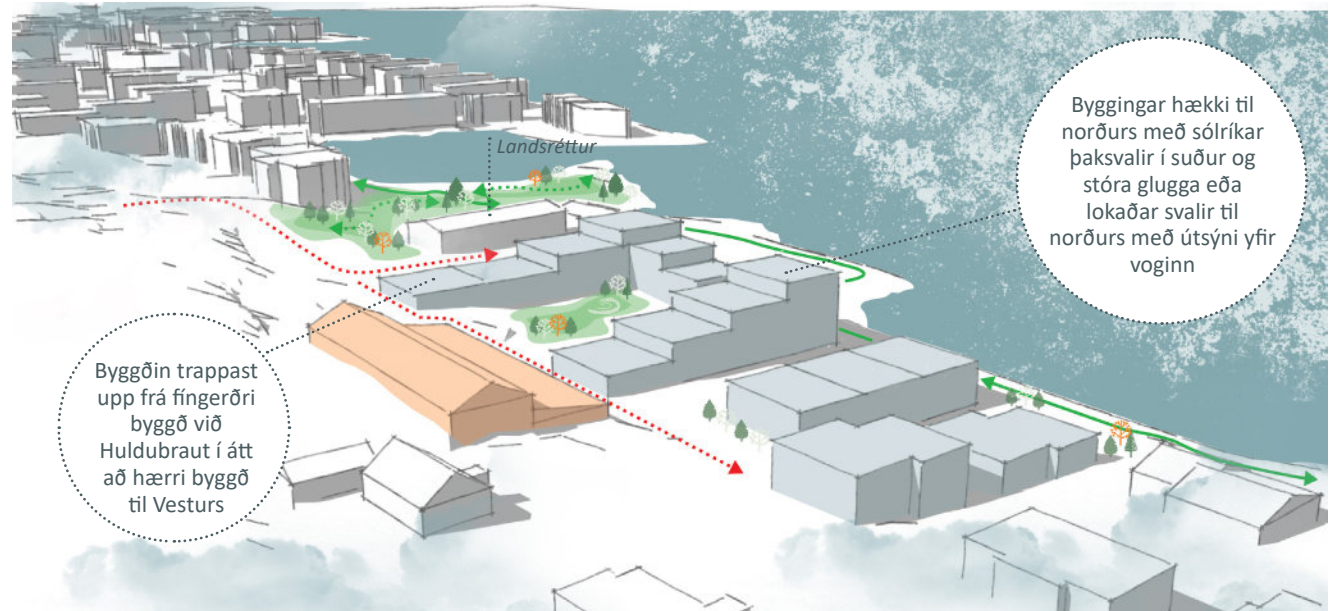
### Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að Landsréttarhúsið standi áfram með sömu starfsemi. Byggingin við Vesturvör 2b fái að halda sér en þar gæti komið áhugaverð starfsemi eins og t.d. listastúdíó og kaffihús.
- **Nýbyggingar:** Gert er ráð fyrir að á lóðinni geti risið fimm nýjar byggingar vestan við einbýli við enda Huldubrautar. Það vestasta kæmi þar sem nú er einnar hæðar bygging móti Landsréttarhúsinu. Byggingarnar yrðu samsíða þeirri byggingu með bílakjallara og dvalarsvæði sem njóta sólar og bílastæði fyrir hreyfihamlaða á milli bygginga.

1. Byggðakönnun Kársness, 2023.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Lagt er til að loka botnlanga við Huldubraut austan við reitinn með tveimur einbýlishúsum eða raðhúsi. Byggðin trappist upp frá fíngerðri byggð við Huldubraut í átt að hærri byggð til vesturs. Halda ætti í þann gróður sem fyrir er á svæðinu eins og hægt er.

#### *Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð*

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði
- **Hæðarmunur:** Byggingar hækki til norðurs þannig að til verði sólríkar þaksvalir sem snúa í suður í átt að Vesturvör. Stórir gluggar eða lokaðar svalir snúi í átt til norðurs til þess að hægt verði að njóta útsýnis yfir voginn inni í hlýjunni.
- **Skjólmyndun:** Byggingarnar veita skjól á dvalarsvæðum fyrir norðaustanáttinni á góðviðrisdögum.
- **Sjónlínur:** Sjónlínur og gönguleiðir verða milli bygginganna í átt að sjó.
- **Karakter:** Byggingar skulu vera með hlýlegt yfirbragð.
- **Hæðir:** 2-4 hæðir, lægst austast og hækka eftir því sem vestar dregur.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 57. Hálfniðurgrafinn bílakjallari.
- **Almenningsrými:** Gott aðgengi fyrir gangandi meðfram sjávarsíðunni að strönd og bátasvæði skapar áhugavert og fjölskylduvænt umhverfi.



*Raðhús með mikið uppbrót. Arkís.*



*Byggð sem lækkar í átt að eldri fíngerðari byggð.*

### **15. Landsréttarreitur 19.000 m<sup>2</sup>**

#### **Núverandi staða**

**Byggingarmagn:**  
4.600 m<sup>2</sup>

**Núv. þéttleiki:** 0,24

**Atvinnuhúsnæði:**  
4.600 m<sup>2</sup>

**Fjöldi íbúða:** 0

#### **Áætluð þróun**

**Nýtt bygg.magn:**  
10.000 m<sup>2</sup>

**Þéttleiki:** 0,7

**Nýtt atvinnuhúsnæði:**  
0 m<sup>2</sup>

**Nýjar íbúðir:** 80

Gert er ráð fyrir að einnar hæðar bygging á mótí Landsréttarhúsi verði rifin.

*Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.*



*Hálf aflokaðar svalir. Arkís.*

# Svæði C. Reitir 1, 7 og 8

Á svæði C er gert ráð fyrir uppbyggingu svæðis á Kársnestá, sem skilgreint hefur verið fyrir verslun og þjónustu (reitir 1 og 7) og íbúðarsvæði (reitir 8) í aðalskipulagi. Reitirnir liggja meðfram sjónum með fallega sjávarsýn og umlykja skilgreint athafnasvæði (reitir 2), sem gert er ráð fyrir að muni verða þróað fyrir blandaða byggð í framtíðinni.

Gert er ráð fyrir að reitirnir byggist upp samhliða uppbyggingu Borgarlínu og því er gert ráð fyrir töluverðum þéttleika og að byggingarmagn verði aukið og íbúðum fjölgað í aðalskipulagi og deiliskipulagi. Þegar íbúðir bætast við á svæðinu, má gera ráð fyrir að byggja þurfi nýjan skóla.

Á svæðinu verði reist bílastæðahús í stað bílakjallara. Stígur meðfram sjávarsíðunni og almenningsrými verði fullmótuð samhliða uppbyggingunni.

## Reitur 8 - Hafnarsvæði

Hafnarsvæðið byggist upp sem fyrst til þess að ýta undir mannlíf á svæðinu og styðja við hverfiskjarna í Nesvör. Íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæð, auk smáhýsa fyrir sjávar tengda ferðaþjónustu.

## Reitur 7 - Kennileiti

Blanda af íbúðum og skrifstofuhúsnæði. Á syðsta oddanum rísi kennileiti við höfnina, sem gæti hýst ferðatengda þjónustu eða afþreyingu.

## Reitur 1 - Norðvesturhornið

Endurskoða þarf deiliskipulag á reitnum og auka byggingarmagn þar sem svæðið er í námunda við Borgarlínustöð. Gert er ráð fyrir blöndu af atvinnuhúsnæði og íbúðum.



Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými, afmörkun horna á athafnasvæði, Kársnesstígur og áningarstaðir meðfram honum, Borgarlínustöð og göngutengingar.

# Reitir 1, 7 og 8. Kársnestá

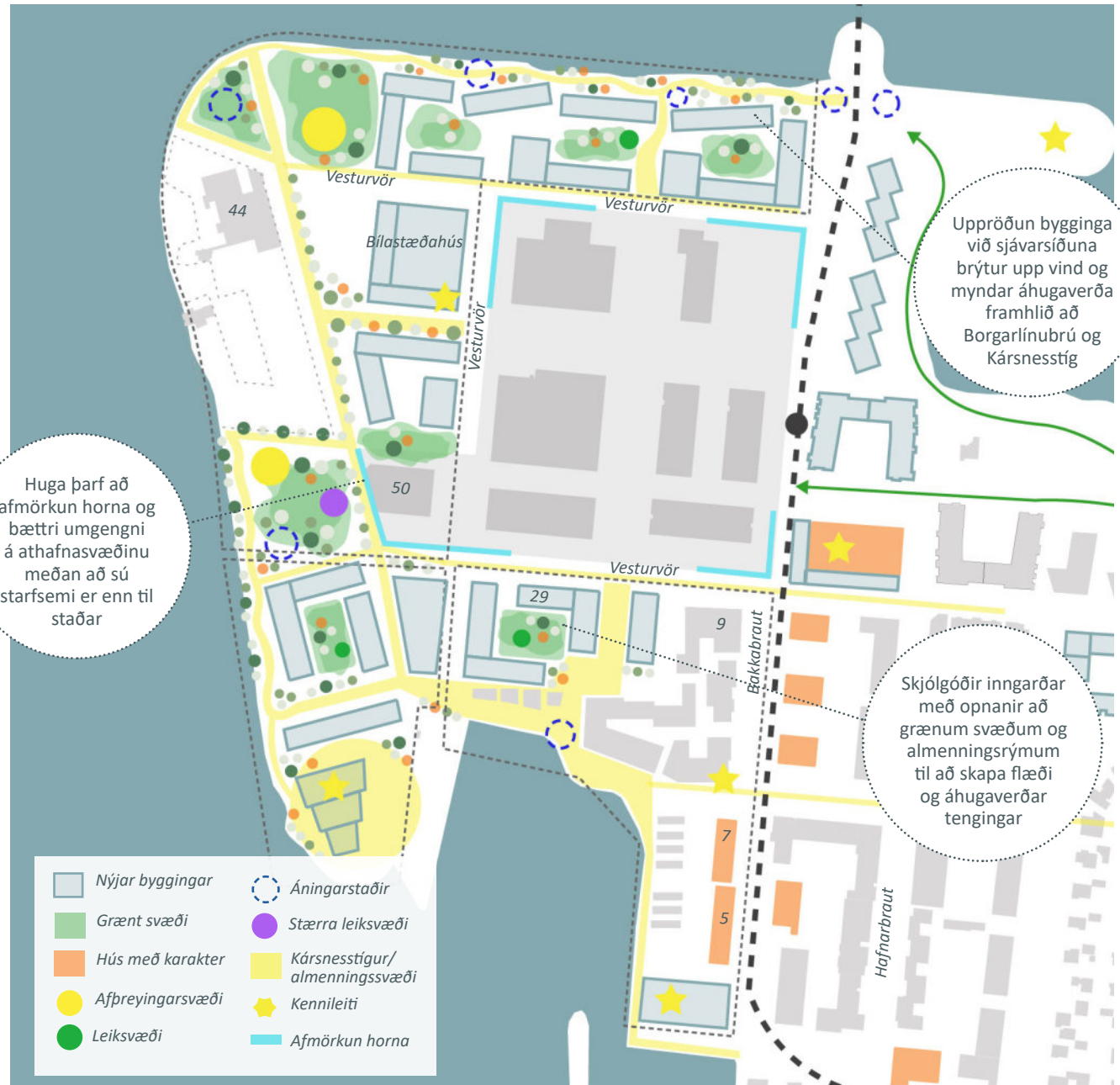
## Núverandi staða

Svæðið er stórt og fjölbreytt með mikið af óbyggðum lóðum, nýlegt íbúðarhúsnæði og athafnahúsnæði.

- **Vesturvör 44:** Sky Lagoon heilsulind dregur að fjölda gesta á degi hverjum. Byggingin er áhugaverð með grænu þaki sem slær nýjan tón á svæðinu en bæta mætti aðkomu að húsinu, sérstaklega fyrir gangandi vegfarendur. Gert er ráð fyrir að starfsemi stækki til suðurs skv. gildandi deiliskipulagi.
- **Vesturvör 50:** Nýlegt athafnahúsnæði, sem gert er ráð fyrir að standi áfram.
- **Bakkabraut 9:** Íbúðarhúsnæði í uppbyggingu.
- **Bakkabraut 5-7:** Raðhús með athafnastarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæð, sem setja skemmtilegan svip á svæðið.
- **Vesturvör 29:** Nýlegt athafnahúsnæði.

## Framtíðarsýn

- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi sé víkjandi á svæðinu en fái að vera næstu árin á skilgreindu athafnasvæði í aðalskipulagi (reit 2). Huga þarf að afmörkun horna og bættri umgengni á athafnasvæðinu meðan að sú starfsemi er til staðar á svæðinu.
- **Nýjar byggingar:** Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun



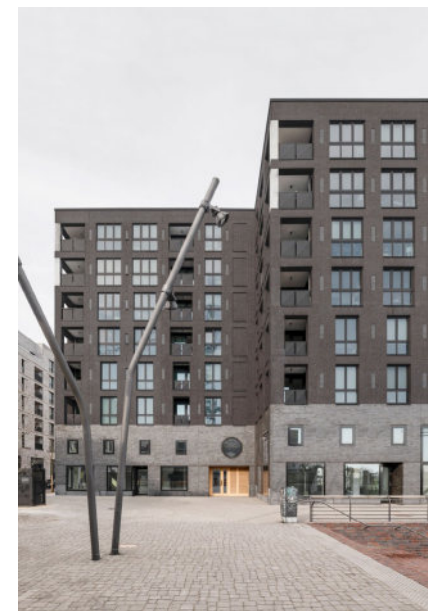
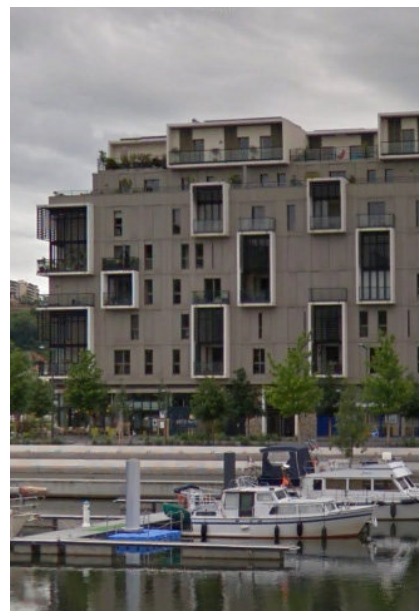
Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.

og þjónusta á jarðhæðum, sérstaklega við höfnina. Bygðarmynstur einkennist af skjólgóðum inngörðum með opnanir að grænum svæðum og almenningsrýmum við Kársnesstíg til að skapa flæði og áhugaverðar tengingar. Uppröðun bygginga við sjávarsíðuna skapar skjól fyrir vindi og myndar áhugaverða framhlið að Borgarlínubru og grænu svæði við sjávarsíðuna. Uppröðun bygginga er hógværi og hefðbundnari við götuna Vesturvör. Kennileiti eru staðsett á lykilstöðum t.d. mikilvægum hornum eða við enda gatna og sjónlína.

- **Aðlögun að núverandi byggð:** Svæðið í kringum skilgreint athafnasvæði í miðjunni mun byggjast upp fyrst og tryggja þarf að ný uppbygging íbúðar-og/eða skrifstofuhúsnæðis og gististarfsemi með verslun og þjónustu á jarðhæð geti þrífist í sátt við þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

**Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð**

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði/hótel, veitingastarfsemi og verslun og þjónusta.
- **Hæðarmunur:** Byggingar eru lægri við strandlengjuna og hærri við athafnasvæði. Það er gert til þess að skapa sjávarútsýni fyrir sem flesta og mynda tengsl við hærri byggingar sem koma mögulega á athafnasvæði í framtíðinni.
- **Skjólmyndun, sjónlínur og aðgengi:** Mikil áhersla er lögð á að brjóta upp vind með uppröðun bygginga og tryggja þarf



Fordæmi fyrir hógværi byggingar og efnisval með skírskotun til fyrri athafnastarfsemi.

**1. 7. 8. Kársnestá 149.000 m<sup>2</sup>**

Núverandi staða	Áætluð þróun
<b>Byggingarmagn:</b> 13.100 m <sup>2</sup>	<b>Nýtt bygg.magn:</b> 100.000 m <sup>2</sup>
<b>Núv. þéttleiki:</b> 0,09	<b>Þéttleiki:</b> 0,8
<b>Atvinnuhúsnæði:</b> 12.200 m <sup>2</sup>	<b>Nýtt atvinnuhúsnæði:</b> 60.000 m <sup>2</sup>
<b>Fjöldi íbúða:</b> 6	<b>Nýjar íbúðir:</b> 330

Gert er ráð fyrir að niðurrif á athafnahúsnæði geti átt sér stað.

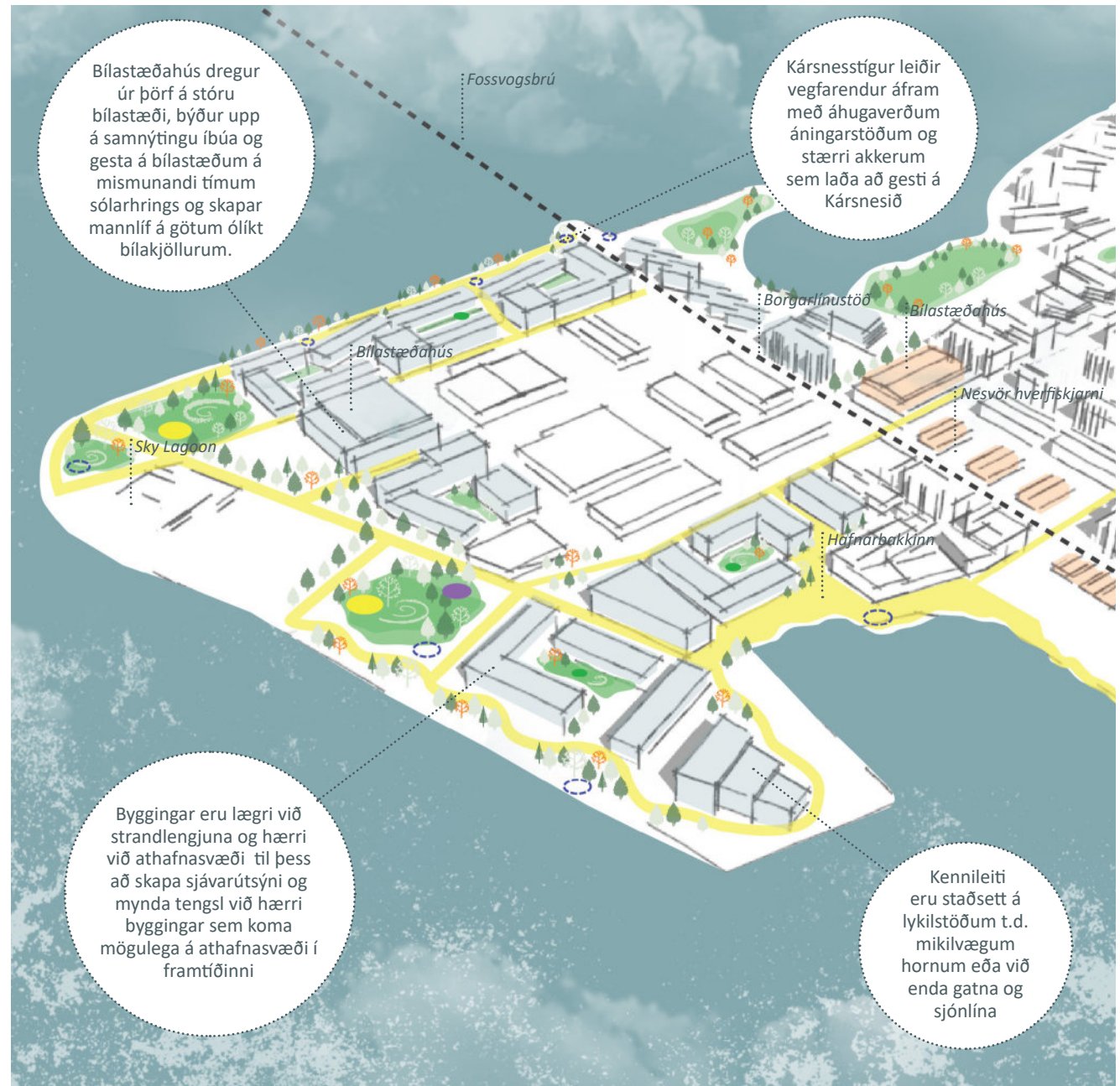
Tölur yfir áætlaða þróun á reitnum.



Fordæmi fyrir bílastæðahús.

sjónlínur frá byggðinni að strandlengjunni.

- **Karakter:** Áhersla á áberandi byggingar á lykilstöðum innan um hógværi byggingar. Efnisval tekur mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, víður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu.
- **Hæðir:** Mest 4 hæðir, inndregin 5 hæð. Einstaka hlutar bygginga innan þessa svæðis mega fara upp í 7-8 hæðir. Skoða þarf í samhengi við hæðartakmarkanir flugvallar, skuggavarp og vind.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 59. Tvö bílastæðahús verða í göngufæri, bílastæði í götu og á jarðhæðum bygginga. Bílastæðahús við Sky Lagoon dregur úr þörf á stóru bílastæði þar, býður upp á samnýtingu íbúa og gesta á bílastæðum á mismunandi tímum sólarhrings og skapar mannlíf á götum ólíkt bílakjöllurum. Huga þarf að góðum göngutengingum frá bílastæðahúsinu við lykiláfangastaði.
- **Götumynd:** Byggingar ramma inn götur með gróðurvasa upp við byggingar að sunnanverðu, sem eykur fjölbreytni og gerir götumyndina hlýlegri.
- **Göngutengingar:** Mikilvægt er að tryggja aðlaðandi og góðar göngutengingar við sjávarsíðu og Borgarlínustöð með mismunandi yfirborðsefni og gróðri.
- **Hafnarsvæði:** Hafnarsvæðið verði hannað sem heild með náttúruleg yfirborðsefni, gróður, götugögn og list í almenningsrými sem býður upp á leik fyrir fólk á öllum aldri.
- **Skóli:** Ekki verður hægt að byggja nýjar íbúðir á svæðinu án þess að byggja nýjan skóla samhliða.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, græn svæði og aðgengi. Ekki bindandi.

# Svæði D. Framtíðarsýn fyrir reit 2

Á svæði D er sett fram framtíðarsýn fyrir reit 2 þar sem gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi víki fyrir uppbyggingu á þéttri, blandaðri byggð íbúða, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis við Borgarlínustöð. Reiturinn er skilgreindur sem athafnasvæði og því þarf að breyta landnotkun í miðsvæði í aðalskipulagi áður en að uppbygging íbúða getur hafist á reitnum.

Uppbygging á svæðinu getur ekki hafist fyrr en að Borgarlína og Borgarlínustöð er komin á svæðið. Ef reiturinn byggist upp eftir að Reykjavíkurflugvöllur flyst úr Vatnsmýrinni verður mögulegt að byggja hærra en hægt er í dag vegna hindrunarflata flugvallarins. Hins vegar má ná upp góðum þéttleika á svæðinu án þess að fara upp fyrir þá.

Byggja þarf nýjan skóla í námunda við opið svæði við vesturströndina áður en hægt er að bæta við fleiri íbúðum á vestanverðu Kársnesinu.

## Reitur 2 - Núverandi athafnasvæði

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu verði rifnar og ný þétt byggð rísi með íbúðir og skrifstofur á efri hæðum og verslun- og þjónustu á jarðhæðum, sérstaklega við Borgarlínustöð. Sérstaklega þarf að huga að göngutengingum í gegnum reitinn við Borgarlínustöð og að sjávarsíðunni. Byggingar ramma inn götur með gróðurvasa upp við byggingar að sunnanverðu, sem eykur fjölbreytni og gerir götumyndina hlýlegri.

Bílastæðum verði haldið í lágmarki til þess að ýta undir vistvæna ferðamáta og draga úr bílaumferð. Bílastæðahús í nágrenni verði nýtt áfram og mögulega stækkuð til að mæta bílastæðapörf.



Almenningsrými sem þarf að hanna og fara í framkvæmdir á eru göturými á athafnasvæði, stígar í gegnum svæðið og tengingar við sjávarsíðuna.

## Reitur 2. Borgarlínubýggð

### Núverandi staða

Núverandi byggingar á athafnasvæðinu eru tiltölulega nýlegar og í sæmilegu ástandi. Hins vegar er um að ræða byggingar sem hafa mjög lágt nýtingarhlutfall og því er gert ráð fyrir að þær muni víkja fyrir þéttari byggð í framtíðinni eins og gert er ráð fyrir í nálægð við Borgarlínustöð. Uppbygging á svæðinu getur ekki hafist fyrr en Borgarlína og Borgarlínustöð eru komin í notkun.

### Framtíðarsýn

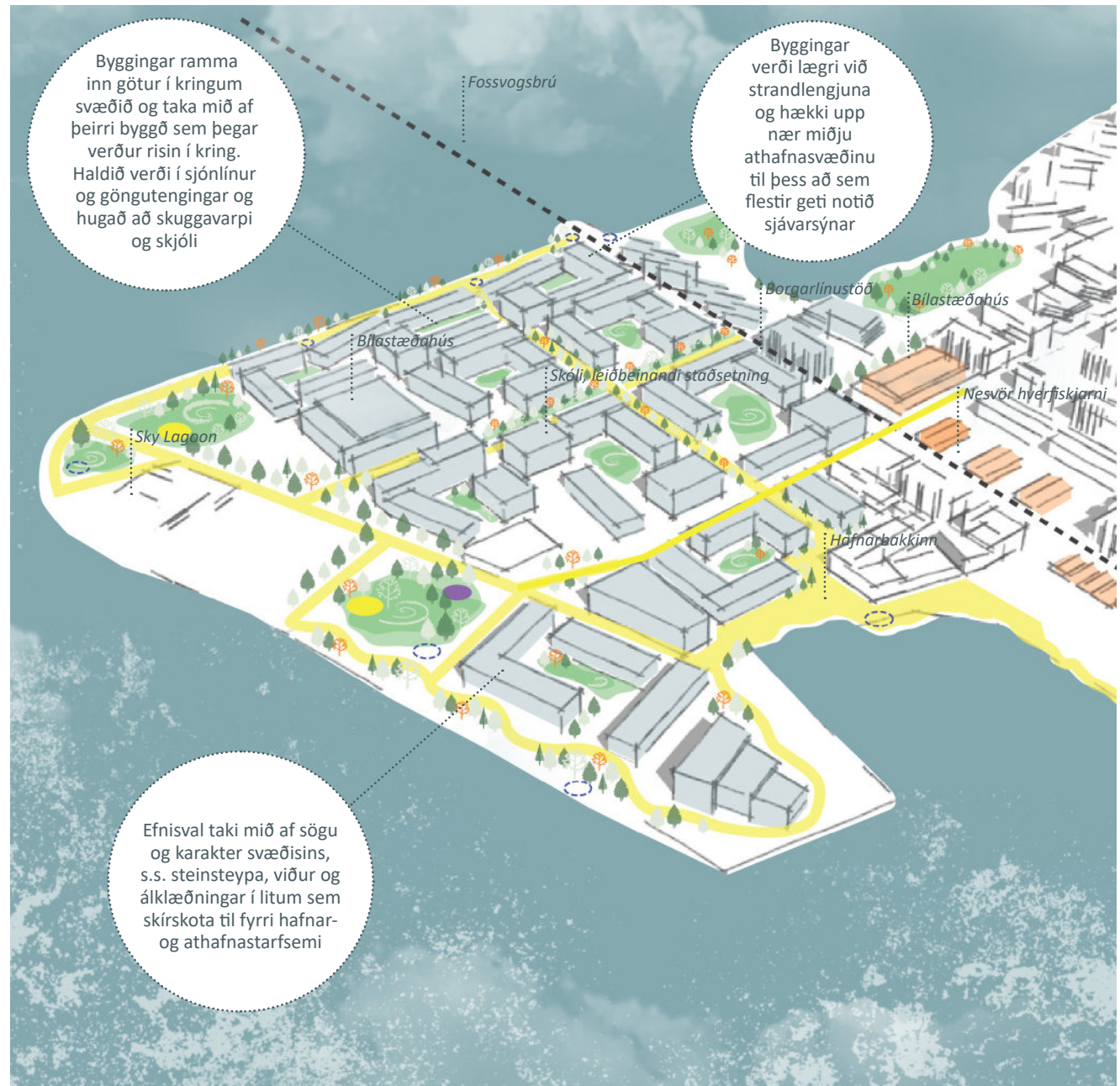
- **Núverandi byggingar:** Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á reit 2 víki fyrir þéttari og blandaðri byggð með svæðisnýtingu í samræmi við viðmið fyrir Borgarlínustöð.
- **Nýjar byggingar:** Gert er ráð fyrir að íbúðir, skrifstofur og gististarfsemi verði fyrst og fremst á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum, sérstaklega við Borgarlínustöð. Byggðarmynstur sem myndar áhugaverð og skemmtileg göturými, tengingar milli inngarða og sterkar grænar tengingar fyrir gangandi vegfarendur um græn svæði og röð almenningsrýma.
- **Aðlögun að núverandi byggð:** Byggingar rammi inn götur í kringum svæðið og taki mið af þeirri byggð sem þegar verður risin í kring. Haldið verði í sjónlínur og göngutengingar og hugað að skuggavarp og skjóli.



Möguleg byggð á reitnum út frá skilmálum sem settir eru fyrir deiliskipulagsgerð. Ekki bindandi.

### Bindandi skilmálar fyrir deiliskipulagsgerð

- **Notkun:** Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, gisti- og veitingastarfsemi, verslun og þjónusta.
- **Skjólmyndun, sjónlínur og aðgengi:** Huga þarf að sjónlínunum og aðgengi að sjávarsíðu og Kársnesstíg en um leið leitast við að skapa skjól og koma í veg fyrir vindgöng.
- **Karakter:** Áhersla á vandaða og fjölbreytta hönnun. Það getur skapað áhugavert umhverfi að svæðið byggist ekki allt upp á sama tíma. Efnisval taki mið af sögu og karakter svæðisins, s.s. steinsteypa, viður og álklæðningar í litum sem skírskota til fyrri hafnar- og athafnastarfsemi á svæðinu.
- **Hæðir:** Byggingar verði lægri við strandlengjuna og hækki upp nær miðju athafnasvæðinu til þess að sem flestir geti notið sjávarsýnar. Hlutar bygginga innan svæðisins mega fara upp í 7-8 hæðir. Skoða þarf í samhengi við hæðartakmarkanir, skuggavarp og vind. Ef flugvöllurinn verður farinn úr Vatnsmýrinni þegar uppbygging hefst á reit 2 verður hægt að byggja hærra en á svæðunum í kring.
- **Bílastæði:** Fjöldi bílastæða sbr. töflu á bls. 59. Tvö bílastæðahús eru í göngufæri. Einnig verði bílastæði í götu og möguleiki er á upphækkuðum inngörðum með bílastæðum þar undir. Stæðum verði ekki fjölgað í hlutfalli við aukið byggingarmagn þar sem að Borgarlína verður þegar komin í notkun.



Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, græn svæði og aðgengi. Ekki bindandi.



Fordæmi fyrir áberandi byggingar á lykilstöðum og efnisval með skírskotun til fyrri athafnastarfsemi.

## 2. Borgarlínubýggð 52.000 m<sup>2</sup>

### Núverandi staða

Byggingarmagn:  
18.200 m<sup>2</sup>

Núv. þéttleiki: 0,35

Atvinnuhúsnæði:  
18.200 m<sup>2</sup>

Fjöldi íbúða: 0

### Möguleg þróun

Nýtt bygg.magn:  
65.000 m<sup>2</sup>

Þéttleiki: 1,3

Nýtt atvinnuhúsnæði:  
40.000 m<sup>2</sup>

Nýjar íbúðir: 220

Gert er ráð fyrir að núverandi athafnahúsnæði verði rífið en ný byggð skírskoti til fyrri starfsemi.

Tölur yfir mögulega þróun á reitnum.

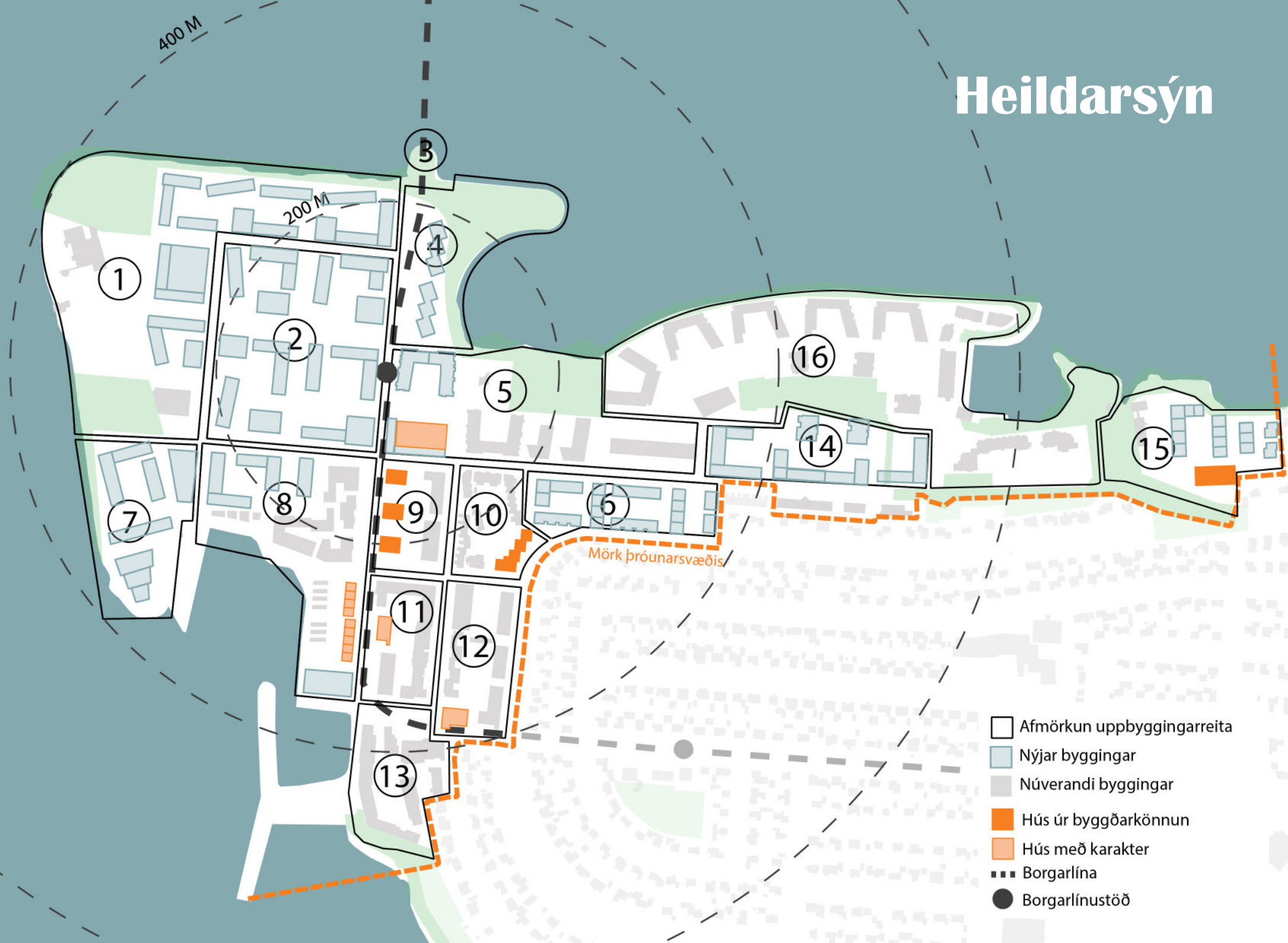


Íbúð með iðnaðarbrag og sjávarútsýni.



Dæmi um skóla í borgarumhverfi. Cph, V.Lauritzen

# Heildarsýn



# Byggingarmagn

Í töflum hér til hliðar er yfirlit yfir áætlaðan fjölda íbúða og fermetra atvinnuhúsnæðis skv. rammahlutanum og sem þegar er heimilt skv. aðalskipulagi. Sýndar eru tölur með og án reitar 2 (svæði IV) þar sem gert er ráð fyrir að athafnastarfsemi verði áfram í einhvern tíma. Sú aukning atvinnuhúsnæðis, sem gert er ráð fyrir í rammahlutanum, er þegar heimil skv. aðalskipulagi.

Á korti á næstu síðu má sjá hvaða reitir eru fullbyggðir, hvar verður byggt skv. nógildandi deiliskipulagi og hvar þarf að vinna nýtt deiliskipulag.

Rammahlutinn heimilar töluvert meira byggingarmagn íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á reit 1 (svæði III) en gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi í samræmi við viðmið um svæðisnýtingu við Borgarlínustöð. Vinna þarf nýtt deiliskipulag fyrir reitinn.

Núverandi fermetrar atvinnuhúsnæðis eru dregnir frá þar sem er gert ráð fyrir að niðurrif geti átt sér stað áður en ný uppbygging hefst. Samt sem áður er lögð áhersla á að núverandi byggingar verði nýttar áfram eins og kostur er vegna umhverfissjónarmiða og til þess að halda í einkenni og staðaranda svæðisins.

Byggingarmagn í töflu er án bílakjallara enda ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum nema þar sem landhali býður sérstaklega upp á það.

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs eru sett víkmörk á fjölda íbúða, þau geta verið -10/+20 % og miðast þau við bæjarhlutana fimm í Kópavogi.

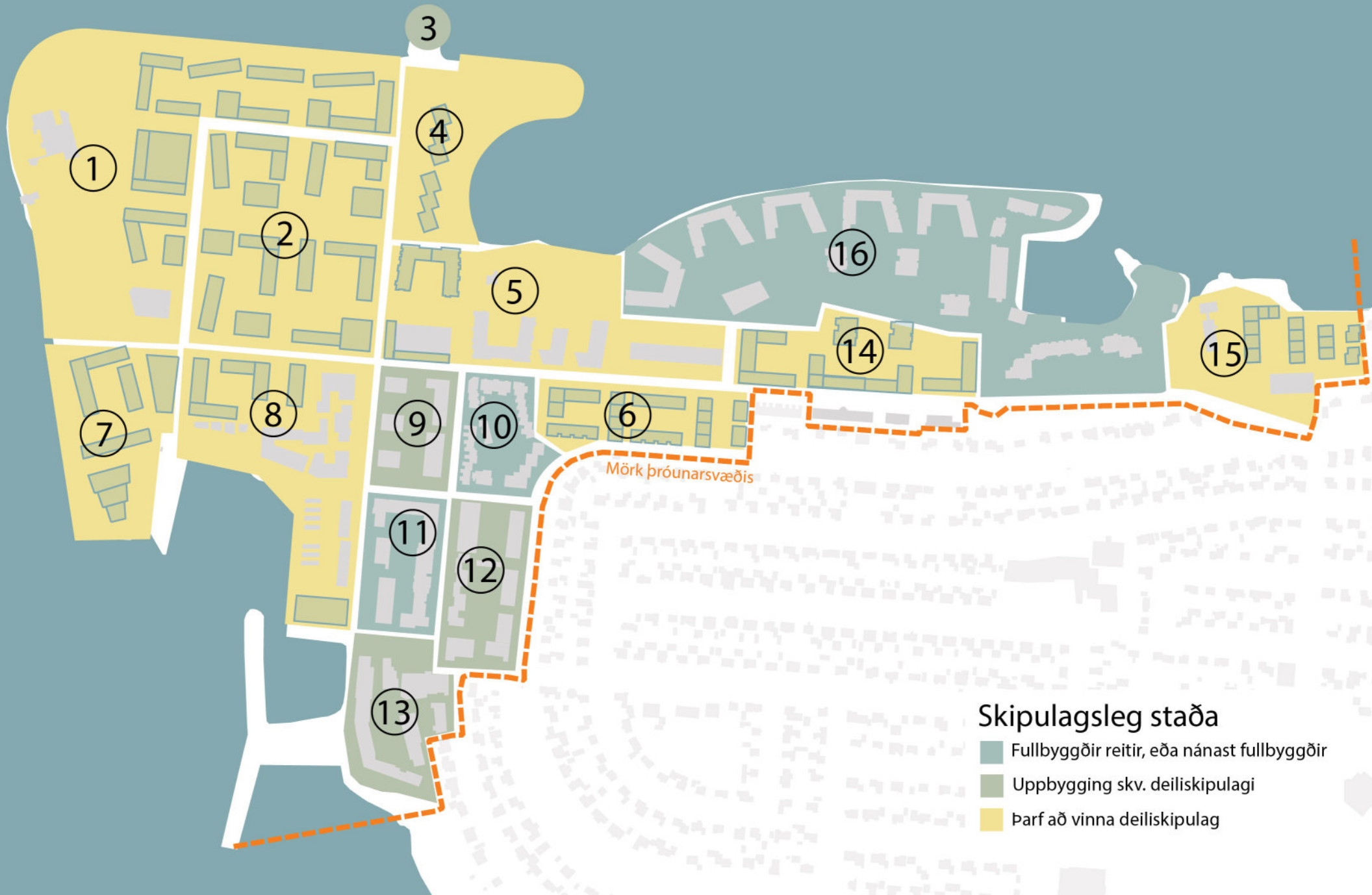
Kópavogsbær getur reist byggingar á opnum svæðum sem heimilar eru skv. skipulagsreglugerð. Hámarksnýtingarhlutfall á þeim er 0,3.

Lykiltölur fyrir allt vestanvert Kársnes án reitar 2 (svæði D)	
<b>Íbúðir</b>	
Fjöldi ódeiliskipulagðra íbúða sem þegar er heimild fyrir í aðalskipulagi	403 íbúðir
Fjöldi íbúða sem bætast við í rammahluta aðalskipulags	470 íbúðir
<b>Samtals ódeiliskipulagðar íbúðir</b>	<b>870 íbúðir</b>
Hlutfall íbúðarhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	73%
<b>Atvinnuhúsnæði</b>	
Aukning atvinnuhúsnæðis sem heimil er á Kársnesi skv. aðalskipulagi	60.175 m <sup>2</sup>
Áætlað magn verslunar- og skrifstofuhúsnæðis í rammahluta	70.000 m <sup>2</sup>
Áætlað magn athafnahúsnæðis breytt notkun eða rífið skv. rammahluta	-32.000 m <sup>2</sup>
<b>Samtals aukning atvinnuhúsnæðis í rammahluta (rúmast innan aðalskipulags)</b>	<b>38.000 m<sup>2</sup></b>
Hlutfall atvinnuhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	27%

Lykiltölur fyrir allt vestanvert Kársnes með reit 2 (svæði D)	
<b>Íbúðir</b>	
Fjöldi ódeiliskipulagðra íbúða sem þegar er heimild fyrir í aðalskipulagi	403 íbúðir
Fjöldi íbúða sem bætast við í rammahluta aðalskipulags	690 íbúðir
<b>Samtals ódeiliskipulagðar íbúðir</b>	<b>1.090 íbúðir</b>
Hlutfall íbúðarhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	68%
<b>Atvinnuhúsnæði</b>	
Aukning atvinnuhúsnæðis sem heimil er á Kársnesi skv. aðalskipulagi	60.175 m <sup>2</sup>
Áætlað magn verslunar- og skrifstofuhúsnæðis í rammahluta	110.000 m <sup>2</sup>
Áætlað magn athafnahúsnæðis breytt notkun eða rífið skv. rammahluta	-50.000 m <sup>2</sup>
<b>Samtals aukning atvinnuhúsnæðis í rammahluta (rúmast innan aðalskipulags)</b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>
Hlutfall atvinnuhúsnæðis á vestanverðu Kársnesi	32%

Áætlaður fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu.

# Skipulagsleg staða



## Skipulagsleg staða

- Fullbyggðir reitir, eða nánast fullbyggðir
- Uppbygging skv. deiliskipulagi
- Parf að vinna deiliskipulag

# 7 Staðarstjórnun

Í þessum kafla verður fjallað um staðarstjórnun, þ.e. uppbygging innviða, tímabundin notkun, viðburðir og listaverk, sem styrkja staðaranda á svæðinu og slá tóninn fyrir þróun svæðisins.

## Staðarstjórnun

Lögð er áhersla á að Kópavogsbær taki af skarið og fari í ákveðin lykilverkefni í samvinnu við uppbyggingaraðila til þess að slá tóninn fyrir þróun svæðisins og staðaranda á fyrstu stigum uppbyggingar.

Staðarstjórnun snýst um að skilgreina þessi lykilverkefni svo að sveitarfélagið geti stýrt þróun svæðisins þannig að vel takist til við uppbygginguna fyrir alla aðila. Þetta eru verkefni eins og innviðauppbýgging, hönnun almenningsrýma og tímabundnir viðburðir eins og torg í biðstöðu. Þannig getur sveitarfélagið tryggt að fram náist þau gæði byggðar sem gerð er krafa um í rammahlutanum og gera vestanvert Kársnesið að framúrskarandi stað til þess að búa á, heimsækja og starfa á.

Þegar lögð er áhersla á að gera svæði að eftirsóknarverðum stað til að búa á með aðlaðandi almenningsrýmum og þjónustu fyrir íbúa, s.s. skóla og leikskóla, þá dregur það að fyrirtæki sem vilja starfa á svæðinu, s.s. matvöruverslanir og kaffihús, og staðurinn verður um leið aðdráttarafi fyrir gesti. Vandaðir innviðir og almenningsrými gera einnig ríkari kröfu til þróunaraðila að vanda uppbyggingu á þessu dýrmæta svæði.

Hér eru dregin fram lykilverkefni sem Kópavogsbær þarf að setja af stað í samvinnu við uppbyggingaraðila á hverjum reit, sem munu verða að einkenni og aðalaðdráttarafi vestanverðs Kársness og mikilvægt er að fara í snemma í uppbyggingarferlinu.

### Lykilverkefni

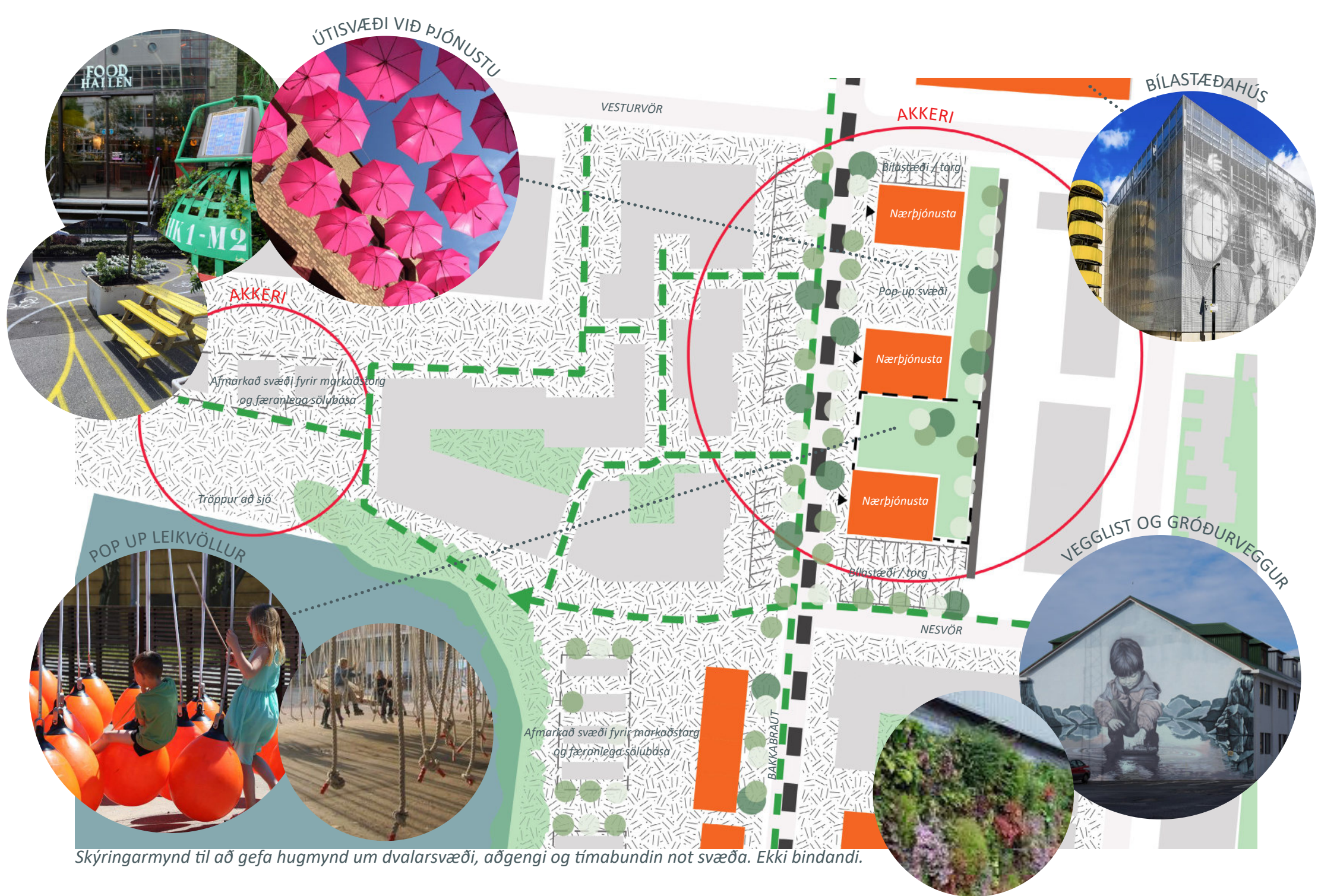
- **Kársnesstígur:** Hönnun yfirborðs, áningarstaða og akkera meðfram stígnum.
- **Kársneshöfn:** Bryggjur, viðlegukantur, almenningsrými og smáhýsi fyrir hafsækna ferðapjónustu
- **Nesvör hverfiskjarni:** Staðarmótun, fegrun rýma milli bygginga við Bakkavör 12-16 t.d. með veggjalist og gróðri, torg í biðstöðu verkefni og tímabundnir viðburðir til að skapa staðaranda. Sjá dæmi um breytta starfsemi í iðnaðarhúsi til hliðar og mögulega útfærslu á næstu síðu.
- **Afmörkun á athafnasvæði:** Lóðamörk á götuhornum verði afmörkuð og fegruð með gróðri eða skúlptúr til þess að gera umhverfið meira aðlaðandi fyrir gesti og svæðið gert aðgengilegra fyrir gangandi vegfarendur.
- **Göturými og göngutengingar,** sérstaklega við sjávarsíðuna og Borgarlínustöð. Hágæðahönnun með mismunandi yfirborðsefnum, gróðri og götugögnum.
- **Skóli og leikskólar:** Mikilvægt er að skólar og leikskólar komi í tæka tíð þegar íbúum fjölgar á svæðinu. Mjög mikilvægt er að vanda til hönnunar skóla og skólalóðarinnar. Skólinn ætti að falla vel að þéttri byggðinni og bera einkenni hverfisins.



Nýta má iðnaðarbyggingar undir viðburði.



Nærþjónusta sem laðar að og skapar samfélag.



ÚTISVÆÐI VIÐ ÞJÓNUSTU

VESTURVÖR

AKKERI

BÍLASTÆÐAHÚS

AKKERI

Afmarkað svæði fyrir markaðstorg  
og færanlega sölubása

Tröppur að sjó

POP UP LEIKVÖLLUR

VEGGLIST OG GRÓÐURVEGGUR

Afmarkað svæði fyrir markaðstorg  
og færanlega sölubása

BAKKA BRAUT

NESVÖR

Skýringarmynd til að gefa hugmynd um dvalarsvæði, aðgengi og tímabundin not svæða. Ekki bindandi.

# 8 Umhverfismat

Fjallað er um umhverfisáhrif rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

## Gerð umhverfismats

Umhverfismatið byggir á umhverfismati áætlana með Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 en aðalskipulagið byggir að miklu leyti á Heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun.

### Umhverfisþættir

Í aðalskipulaginu eru metin áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti:

- **Náttúrufar:** Jarðfræði og jarðmyndanir, vatnafar, lífríki (gróður og dýr), sjór og strandlengja, jarðfræði og jarðmyndanir og náttúruminjar.
- **Auðlindir:** Landrými, landslag, verndarsvæði, útivistarsvæði, sorpförgun, orku- og jarðefnanotkun.
- **Loftslag (andrúmsloft):** Loftgæði, losun gróðurhúsalofttegunda og viðnám vegna loftslagsbreytinga.
- **Samfélag:** Félagslegt umhverfi, heilsa, öryggi, menningarminjar og yfirbragð byggðar.
- **Hagrænir þættir:** Efnahagur og atvinnulíf, íbúapróun, byggð, efnisleg verðmæti, samgöngur og veitur.

Fjallað verður um áhrif rammahlutans á þessa umhverfisþætti. Í stað þess að fjalla um andrúmsloft eins og gert var í aðalskipulaginu, er hér fjallað um loftslag og bætt við umfjöllun um viðnámsþol byggðarinnar gagnvart loftslagsbreytingum.

### Valkostir

Sú stefna um fyrirkomulag byggðar sem sett er fram í rammahlutanum er borin saman við núllkost, sem felur það í sér að engar breytingar séu gerðar á gildandi aðalskipulagi varðandi vestanvert Kársnesið.

Hér verður fjallað um áhrif á umhverfisþættina fimm.

## Náttúrufar

Skipulagssvæðið er á röskuðu landi, sem þegar er byggt og að mestu leyti á landfyllingu. Náttúrufræðistofnun hefur lagt til að strandlengja Fossvogs og Kópavogs verði færð á B-hluta Náttúruminjaskrár, þ.e. framkvæmdáætlun út frá verndun vistgerða, fugla, sela og jarðminja. Uppbygging í samræmi við rammahlutann mun ekki hafa áhrif á þessa strandlínu. Ekki er gert ráð fyrir frekari landfyllingum fyrir utan landmótun við höfnina í samræmi við gildandi skipulag.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að gerður verði vandaður stígur meðfram vestanverðu Kársnesinu, Kársnesstígur, með mikilvægum akkerum á lykilstöðum, sem laða að gesti og gangandi. Þannig er náttúrunni umhverfis vestanvert Kársnesið gert hátt undir höfði og aðgengi almennings að þessari náttúruþerlu bætt.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

## Auðlindir

Uppbygging á vestanverðu Kársnesi er í samræmi við stefnu Kópavogsbæjar um þéttingu byggðar á þróunarsvæðum við Borgarlínu. Þétting byggðar er í samræmi við Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Í svæðisskipulaginu er lagt upp með

að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og að hlutfall íbúðarbyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Stefnt er að sambærilegu hlutfalli á þéttingarsvæðum í aðalskipulagi Kópavogs.

Skipulagssvæðið er einstakt á höfuðborgarsvæðinu, staðsett miðsvæðis með stórkostlegt útsýni til sjávar og í átt til Reykjavíkur og Reykjanessins. Í rammahlutanum er lögð áhersla á að vinna með þessar auðlindir með gerð Kársnesstígsins, útsýnisstaða og almenningsrýma meðfram stignum og endurhönnun Hafnarsvæðisins.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

## Loftslag

Í rammahlutanum er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á vestanverðu Kársnesinu, sem er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu en það kallar á minni uppbyggingu í úthverfum á útjaðri þess. Staðsetningin miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu við Borgarlínustöð mun gera flestum kleift að ferðast til og frá vinnu á vestanverðu Kársnesi gangandi, hjólandi eða með almenningsgöngum, sem dregur úr útblæstri gróðurhúsalofttegunda.

Í rammahlutanum eru sett fram viðmið um lágmarksgólfkóta bygginga til þess að koma í veg fyrir að sjávarflóð, sem fylgt geta loftslagsbreytingum, nái inn í byggðina.

Í rammahlutanum er auk þess lögð áhersla á gróður á lóðum og í almenningsrýmum, sem að dregur úr loftmengun.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

## Samfélag

Í rammahlutanum er sett fram stefna um þetta og aðlaðandi byggð, sem ýtir undir vistvæna ferðamáta og hvetur til aukinnar hreyfingar og útiveru sem hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu. Þétt, blönduð byggð, sem einkennist af vandaðri hönnun rennir stöðum undir verslun og þjónustu, og ýtir undir mannlíf á götum, samveru og staðaranda.

Handan Kársnesbrautar er gróin íbúðarbyggð gamla Kársnessins, sem einkennist af dýrmætum þorpsbrag þar sem nágrannar þekkjast og er annt um hverfið sitt. Mikilvægt er að á skipulagssvæðinu komi verslun og þjónusta, sem nýtist og laðar að íbúa af öllu Kársnesinu.

Gert er ráð fyrir að nýr skóli og leikskóli komi á Kársnestá þegar íbúum fer að fjölga á svæðinu, auk leikskóla í Bryggjuhverfi. Skólar og íþróttahús virka oft sem nokkurs konar félagsmiðstöðvar hverfa þar sem börn í hverfinu og forráðamenn þeirra hittast í amstri dagsins. Í rammahlutanum er lögð áhersla á að skólinn falli vel inn í byggðina og að skólalóðin nýtist vel sem leiksvæði utan skólatíma.

Á vestanverðu Kársnesi er einnig gert ráð fyrir mörgum mismunandi almenningsrýmum, sem hafa ólík hlutverk og höfða til fólks á öllum aldri.

Niðurstaðan er, að miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

## Hagrænir þættir

Það að þetta byggð nýtir betur þau grunnkerfi og innviði sem eru nú þegar til staðar eins og samgöngukerfi og veitur en að brjóta nýtt land undir byggð á jaðri höfuðborgarsvæðisins.

Í rammahlutanum er lögð áhersla á að íbúðarhúsnæði verði að mismunandi stærð og

gerð til þess að laða að mismunandi félagshópa og fólk á öllum ævistigum. Þannig verður betri nýting á innviðum eins og skólum og félagsþjónustu og fólk getur flutt sig um set innan hverfisins þegar fjölskylduaðstæður breytast.

Á svæðinu verður skrifstofuhúsnæði í gæðaflokki, gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir starfsfólk og aðlaðandi almenningsrými, sem ætti að laða að öflug og framsækin fyrirtæki.

Á hafnarsvæðinu verður góð aðstaða fyrir hafsækna ferðaþjónustu og trilluveiði, auk tólmstundasiglinga.

Umhverfi athafnasvæðisins verður fegrað og gerð krafa um bættan frágang og umgengni á lóðum meðan að sú starfsemi verður á svæðinu.

Niðurstaðan er að, miðað við núllkostinn, hefur uppbygging skv. tillögunni **jákvæð áhrif**.

## Niðurstaða

Af framangreindu má álykta að umhverfisáhrif uppbyggingar á vestanverðu Kársnesi í samræmi við tillögu að rammahluta aðalskipulags verði **verulega jákvæð**.



# 9 Heimildaskrá

# Heimildir

## Ritaðar heimildir

Úrbanistan, 2023. *Byggðarkönnun Kársness*. <https://online.fliphtml5.com/rhelq/dyhc/index.html#p=1>

Borgarlínan, 1. lota forsendur og frumdrög. *kafli 6 Kársnes*. <https://www.borgarlina.is/static/skyrsla/Borgarlina-1lota-forsendur-frumdrog-Jan2021-Kafli6.pdf>

Kópavogsbær, 2024. *Hámarkshraðaáætlun Kópavogs*. <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=85a3c6b0-255c-40de-9288-8c46f8d7b870>

Umhverfissvið Kópavogsbæjar, 2022. *Leik- og afþreyingarsvæði í Kópavogi*.

Reykjavíkurborg, 2024. *Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar 2024*. [https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda_2024.pdf)

Skipulagsstofnun og SSH, 2023. *Mannlíf, byggð og bæjarrými*. <https://www.ssh.is/static/files/frettir/2024/mannlifbyggdogbaejarrymi.pdf>

VSB, 30.07.2024. *Hönnunarleiðbeiningar fyrir götur í þéttbýli*. <https://www.figma.com/proto/lrkVHcCQ8ZAz8lji6FrO8E/VSB-h%C3%B6nnunarlei%C3%B0beiningakerfi?page-id=896%3A11533&type=design&node-id=954-40146&viewport=-9052%2C1398%2C0.23&scaling=scale-down&starting-point-node-id=934%3A16446&show-prototype-side-bar=1>

## Myndir og fordæmi

Ýmsar myndir úr safni Alta.

### Aðrar myndir af netinu:

- BeyondDC. *27th & Crystal Station*. <https://ggwash.org/view/83850/to-improve-novas-transit-look-to-the-bus>
- Sarah Vogelsong/Virginia Mercury. *Richmond's bus rapid transit line, the Pulse*. <https://virginiamercury.com/2022/11/23/richmonds-pulse-has-been-a-surprise-success-other-cities-and-states-are-taking-notice/>
- JAJA Architects, Rasmus Hjortshøj. *Park'and'Play*. [https://www.archdaily.com/959562/a-new-layer-of-public-space-the-case-for-activating-urban-rooftops/6069ec8bf91c81094e000020-a-new-layer-of-public-space-the-case-for-activating-urban-rooftops-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/959562/a-new-layer-of-public-space-the-case-for-activating-urban-rooftops/6069ec8bf91c81094e000020-a-new-layer-of-public-space-the-case-for-activating-urban-rooftops-photo?next_project=no)
- Prime Architects. *ASU Packard Drive Parking Structure*. <https://www.dfdg.com/our-work/project/asu-packard-drive-parking-structure>
- Bogl Architects. *Grøndalsvænge*. <https://bogl.dk/grondalsvaenge-almen/>
- AJ Landskap. *Jaktgatan/Lövängsgatan*. <https://worldlandscapearchitect.com/jaktgatan-lovangsgatan-stockholm-sweden-aj-landskap/?v=a2a551a6458a>
- Vilhelm Lauritzen. *The European School*. <https://vilhelmlauritzen.com/project/europeanschool>
- Land-act. *Eco-district 'Les Marches de Bréviandes*. <https://land-act.fr/projets/ecoquartier-les-marches-de-breviandes/>
- Aker Brygge. *Kok (Sauna)*. <https://www.akerbrygge.no/opplevelse/kok>
- Cobe Architects. Nordhavn. <https://www.cobe.dk/projects/nordhavn>
- Den Plå planet. *Den Plå planet*. [denblaaplanet.dk](https://denblaaplanet.dk).
- Anna Heinrich and Leon Palmer. *The deep aquarium, Hull*. [bbc.com](https://bbc.com)
- The Deep. [https://www.visithull.org/accessibility\\_venue\\_creator/accessible-information-points/page/2/](https://www.visithull.org/accessibility_venue_creator/accessible-information-points/page/2/)
- Loci. *Tikkurila Waterfront*. <https://landezine.com/tikkurila-waterfront-avik-area-by-loci/>
- BOGL. *Remiseparken*. <https://bogl.dk/remiseparken/>
- BOGL, Mikkel Eye. *Kyststi Springforbi*. <https://bogl.no/kyststi-springforbi/>
- SLA. *Klimatorium*. <https://www.sla.dk/cases/>
- Pump tracks. <https://velosolutions.com/asphalt-pump-tracks/>

- Helena Guttormsdóttir. *Guðlaug*.
- Mark Ruval. *Bryggan Skanör*. Sydsvenskan.se.
- BIG. *The Mountain*. <https://big.dk/projects/the-mountain-1430>
- BRIQ Group. *Guldbergsgade*. <https://briqgroup.com/work/guldbergsgade/>
- BRIQ Group. *Aarhusgadekvarter Nordhavn*. <https://briqgroup.com/work/arhusgadekvarteret/>
- Mannlíf, byggð og bæjarrými. *Blönduð byggð*. <https://www.ssh.is/static/files/frettir/2024/mannlifbyggdogbaejarrymi.pdf>
- Mannlíf, byggð og bæjarrými. *Samspil svæðisnýtingar og þjónusta almenningsamgangna*. <https://www.ssh.is/static/files/frettir/2024/mannlifbyggdogbaejarrymi.pdf>
- Mannlíf, byggð og bæjarrými. *Starfsemi og ásýnd jarðhæða og framhliða húsa*. <https://www.ssh.is/static/files/frettir/2024/mannlifbyggdogbaejarrymi.pdf>
- Fojab Architects. *Däcket*. <https://fojab.se/en/project/dacket/>
- Fojab Architects. *Lunds Nations Landsarkivet*. <https://fojab.se/en/project/lunds-nation-landsarkivet/>
- Fojab Architects. *Djursjukhuset Malmö*. <https://fojab.se/en/project/evidensia-animal-hospital/>
- Stockwool Architects. *Clock House Garden*. <https://www.stockwool.co.uk/our-projects/residential/clockhouse-gardens-welwyn/>
- Urbio Landscapearchitects. *Norra Djurgårdsstaden*. <https://urbio.se/projekt/fackverk-och-lundrabatter-i-nds/>
- SLA Architects. *Søndre Havn—Køge Kyst*. <https://www.sla.dk/cases/soendre-havn-koege-kyst/>
- Ruesdelyon.net. *Jardin de Erevan*. <https://www.ruesdelyon.net/jardin/1963-jardin-de-erevan.html>
- Mei Architects and PLannars. *Fenix 1*. <https://mei-arch.eu/en/projects/fenix-1/>
- Nordic Office of Architects. *Efstaleiti*. <https://nordicarch.com/project/reykjavik-radio-district>
- Arkís. *Furugerði*. <https://www.ark.is/verk/furugeri>
- Villhelm Lauritzen Architects. *The European School Copenhagen*. <https://vilhelmlauritzen.com/project/europeanschool>
- 6a Architects. *Hafen City*. <https://www.6a.co.uk/projects/selected/hafen-city>