



Kópavogi, 11. maí 2026
2604666/ KHK

Hafnarbraut 13A

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. apríl 2026 var lögð fram fyrirspurn um að breyta skráningu eignarhluta 0103 úr skrifstofurými í íbúð. Til vara er jafnframt er spurst fyrir um leyfi til reksturs gististaðar í flokki II. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd og mynd sem sýnir ásjúnd frá götu. Tekin af kortavef Kópavog og ja.is.

Árið 2021 var umsókn um breytingu á notkun eignarinnar úr atvinnurými í íbúð tekin til afgreiðslu í skipulagsráði þann 6. desember 2021 og hafnað. Sú ákvörðun var í framhaldinu staðfest af bæjarstjórn á fundi þann 14. desember 2021.

Forsendur í aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun Hafnarbraut 13 skilgreind sem íbúðarsvæði á Kársnesi (ÍB-1) og er á þeim hluta af ÍB-1 sem er á þróunarsvæði (ÞR-1) fyrir blandaða byggð. Úr aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um ÞR-1 svæðið, bls. 44-45:

„Gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsemi. Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með endurnýtingu á núverandi húsnæði eða nýbyggingum í stað eldri bygginga og með því að blanda saman atvinnufyrirtækjum, íbúðarbyggð, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. ... Miða skal við að á þróunarsvæði ÞR-1 verði áfram atvinnustarfsemi og að ný blöndun landnotkunar opni fyrir möguleika á fjölbreyttari atvinnustarfsemi, ferðatengdri þjónustu og íbúðum.

Í byggðarkafli aðalskipulagsins 2.1.1 eru skilgreind leiðir og markmið fyrir íbúðarbyggð. Í markmiðunum segir m.a.: „Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er



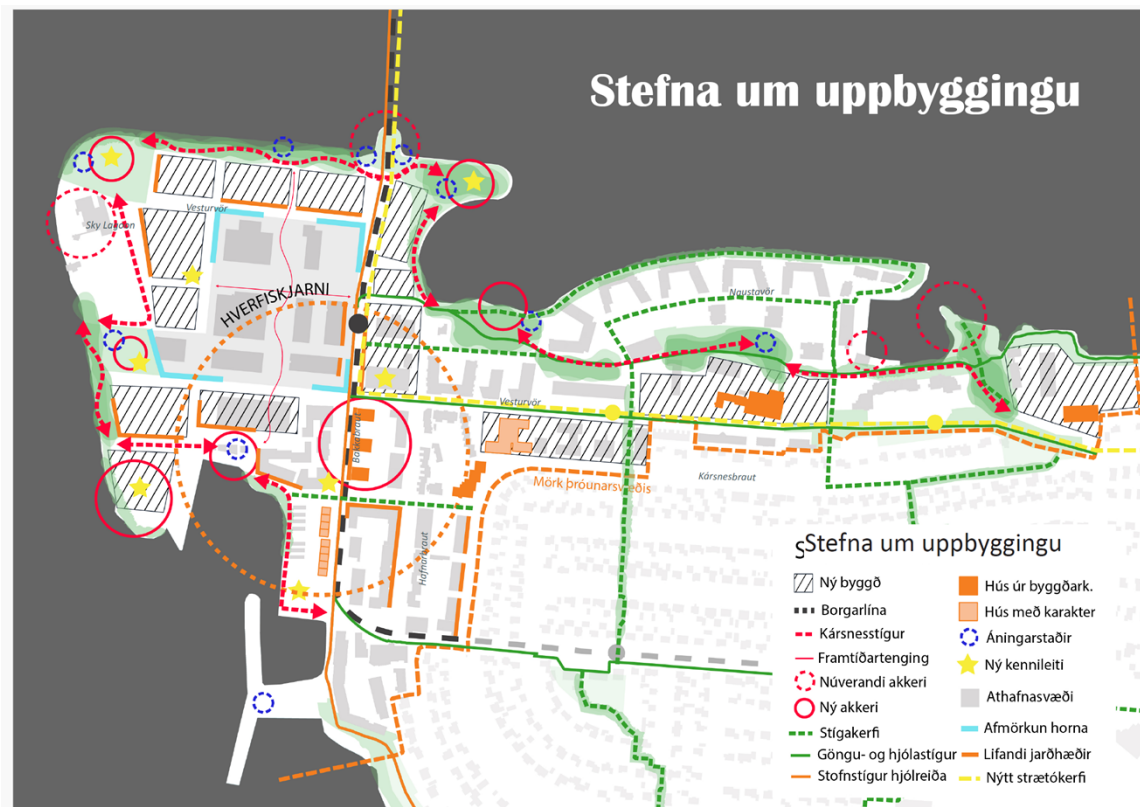
áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi.“ Og einnig að gæðum byggðar: „Lögd er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.“

Forsendur í rammahluta aðalskipulags fyrir vestanverðu Kársnesi, samþ. 10. mars 2026
Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum þann 10 mars 2026 rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Í rammahlutanum er sérstaklega lögd áhersla á að styrkja tengsl byggðar við almenningsrými, götur og stíga, meðal annars með því að skapa aðlaðandi og öruggt umhverfi fyrir gangandi vegfarendur. Slíkt umhverfi krefst virkrar þátttöku bygginga í göturýminu, þar sem jarðhæðir gegna lykilhlutverki.

Jafnframt er markmið skipulagsins að efla nærþjónustu og skapa rekstrargrundvöll fyrir verslun og þjónustu innan göngufæris fyrir íbúa, í samræmi við hugmyndafræði 15–20 mínútna hverfisins.

Í fjórða kafla greinargerðar rammahlutans er sett fram stefna um uppbyggingu, þar á meðal í formi korts sem sýnir hvar gert er ráð fyrir lifandi (virkum) jarðhæðum á svæðinu. Hafnarbraut er skilgreind sem hluti af þeirri göturöð sem gerir ráð fyrir lifandi jarðhæðum.



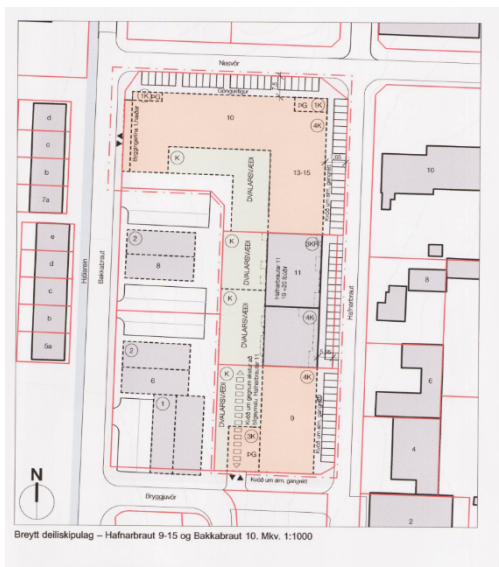
Mynd 2. Stefna um uppbyggingu í rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes



Forsendur í gildandi deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi breytt deiliskipulag sem bæjarstjórn samþykkti 12. apríl 2016 og tekur til lóðanna á Hafnarbraut 9–15 og Bakkabraut 10.

Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð, með það að markmiði að tryggja virkni og þjónustu í göturýminu. Á lóðunum Hafnarbraut 9 og Hafnarbraut 13–15 / Bakkabraut 10 er gert ráð fyrir 78 íbúðum auk 1.260 m² atvinnuhúsnæðis.



Mynd 3. Breytt deiliskipulag dags 12. apríl 2016

Fyrirspurnin

Fyrirspurn frá eiganda lýtur að breytingu/leiðréttingu á skráningu eignar Hafnarbrautar 13a, úr atvinnuhúsnæði (skrifstofu) í íbúðarhúsnæði. Jafnframt er spurst fyrir um leyfi til reksturs gististaðar í flokki II.

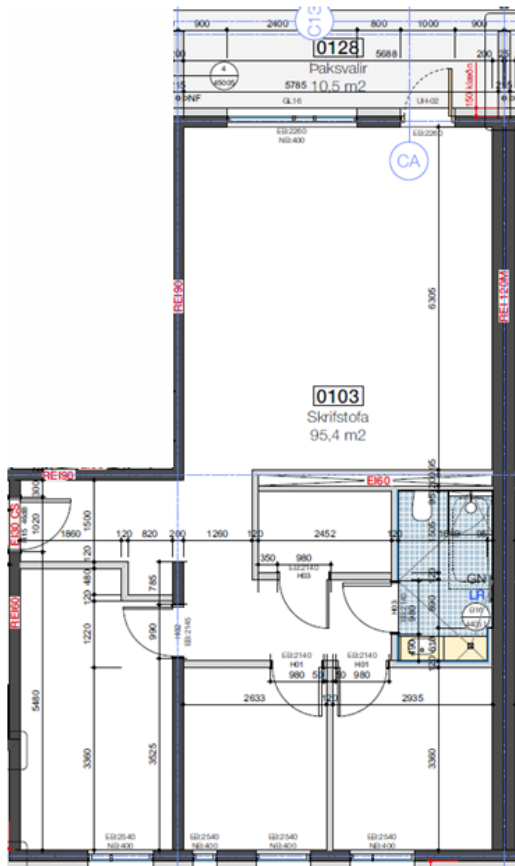
Eignin er hluti af aðgangsstýrðum stigagangi fjölbýlishúss og er hönnuð og skipulögð með sama hætti og íbúðir á efri hæðum hússins, án sérinngangs. Umsækjandi byggir umsókn sína á því að eignin henti ekki til atvinnustarfsemi, meðal annars vegna aðgengis, skipulags og nálægðar við íbúðir, og að mistök hafi átt sér stað við upphaflega skráningu hennar sem atvinnurýmis.

Fram kemur að eigendur í húsinu hafi lýst einróma stuðningi við breytingu eignarinnar í íbúð og að ákvæði í kaupsamningum geri ráð fyrir slíkri breytingu. Þá er vísað til þess að breytingin hafi jákvæð áhrif á bílastæðakröfur samkvæmt deiliskipulagi og sé í samræmi við aðalskipulag Kópavogs.

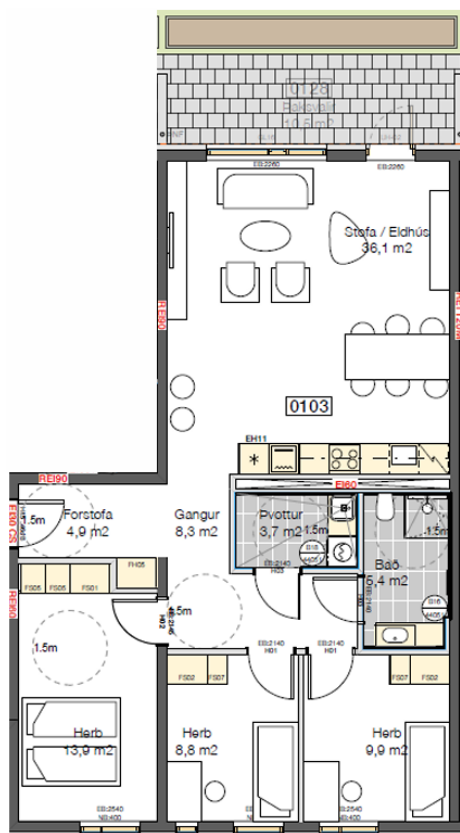
Til vara er sótt um leyfi til reksturs gististaðar í flokki II (allt að 6 gistiþláss), með vísan til þess að eignin sé skráð sem atvinnuhúsnæði og staðsett í blandaðri byggð. Umsækjandi telur að fyrri neikvæð afstaða bæjarins gagnvart gististöðum í íbúðarbyggð eigi ekki við í þessu tilviki.



Eign merkt 103 - Núverandi grunnteikning



Eign merkt 103 - Uppfærð tillaga að grunnteikningu



Mynd 4. innsend hönnunargögn sem sýnir núverandi grunnteikningu og tillaga að breytingu

Umsögn og niðurstaða

Gildandi aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og rammahluti aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes sem nýverið hefur verið samþykktur í bæjarstjórn, gera ráð fyrir blandaðri byggð á þróunarsvæðinu sem Hafnarbraut 13 fellur undir..

Í rammahlutanum er Hafnarbraut skilgreind sem hluti af göturöð þar sem gert er ráð fyrir lifandi jarðhæðum. Markmið skipulagsins er til að skapa lifandi og fjölbreyttan bæjarhluta þar sem virkar jarðhæðir gegna lykilhlutverk

Ekki er unnt að fallast á að skráningu eignarhluta verði breytt með einfaldri leiðréttingu á þeirri forsendu að um „mistök“ hafi verið að ræða, enda hafa skipulagslegar forsendur frá upphafi gert ráð fyrir blandaðri byggð á umræddri lóð.

Í gildandi skipulagsáætlunum er lögð sérstök áhersla á að tryggja lifandi og virkar jarðhæðir þar sem blöndun atvinnustarfsemi og íbúðarstarfsemi skapar fjölbreytt og aðlaðandi umhverfi. Slík starfsemi, sem felst í gistingu, uppfyllir almennt ekki þær forsendur þar sem hún styður síður við daglega umferð og virkni á jarðhæðum. Hún getur því dregið úr þeirri fjölbreytni og lífi sem stefnt er að í skipulagi svæðisins og er því ekki talin æskileg með hliðsjón af skipulagsmarkmiðum.

Í samræmi við ofangreint lítur skipulagsdeild neikvætt á í fyrirspurn að breyta skráningu eignarinnar úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.



Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

