



Kópavogi, 25. mars 2026  
26022068/ KHK&FS

## Kársnesbraut 93

### Fyrirspurn

#### Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til fyrirspurnar Sigurðar Grímssonar dags, 12. febrúar 2026, varðandi umskráningu eignarhluta 0102 í húsinu að Kársnesbraut 93 úr verslunarrými í íbúðarhúsnæði.

Á lóðinni, sem er 1158 m<sup>2</sup> að stærð, er tvílyft atvinnu- og íbúðarhús alls 556 m<sup>2</sup> sem var byggt 1965. Upphaflega voru 4 íbúðir á efri hæð og jarðhæð var ætluð fyrir verslun og þjónustu og geymslur íbúða. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu er jarðhæðin í dag nýtt fyrir stúdíóíbúð og verslunarrými ásamt geymslum íbúða efri hæðar.



Mynd 1. Loftmynd af lóð Kársnesbrautar 93 sem og ásynd frá götu. Tekin af kortavef Kópavogs og ja.is.

#### Skipulagslegar forsendur

Lóðin liggur innan landnotkunarflokks ÍB-1 á uppdrætti aðalskipulags Kópavogs, sem er lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi deiliskipulag á umræddu svæði. Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum. Í rammaákvæðum kemur fram að gera eigi ráð fyrir dvalarsvæði íbúða sem henta til útivistar, hvíldar og leikja. Ennfremur kemur fram að gera skuli ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.

Í markmiðum aðalskipulagsins fyrir Kársnes segir að stuðla eigi að aukinni þjónustu og verslun innan hverfisins. Við staðarval fyrir þjónustu njóta skilgreindir hverfiskjarnar forgangs, en þrír slíkir eru skilgreindir á Kársnes. Kársnesbraut 93 er ekki einn af þeim hverfiskjörnum og er í nokkurri fjarlægð frá næsta hverfiskjarna.



Mynd 2. Hverfiskjarnar (gulur punktur) og skilgreindar bæjargötur ásamt miðbæjarkjarni. Rauða örin bendir á Kársnesbraut 93.

## Leiðbeiningar fyrir þróun byggðar

Í [Verkfæraalista fyrir þróun byggðar í Kópavogi](#) sem eru leiðbeiningar fyrir þróun byggðar og breytingar á lóðum og húsnæði í Kópavogi sem skipulagsráð samþykkti 19. desember 2022 er fjallað um fjölgun íbúða í hverfum Kópavogs. Þar kemur fram að ákvarðanir um hvort að heimilaðar verði nýjar íbúðir fari eftir eftirfarandi atriðum:

- Núverandi íbúða- og íbúðapétteleika á lóðinni og aðliggjandi svæði skv. viðmiðum í aðalskipulagi. Ef ný íbúð kallar á auknið byggingarmagn, þá er einnig tekið mið af hlutföllum bygginga skv. rammaákvæðum í aðalskipulagi.
- Samræmi við aðliggjandi byggð og hversu mikil áhrif breytingin hefur á nærumhverfið.
- Hversu vel markmið um gæði byggðar og dvalarsvæði á lóð eru útfærð.

Ennfremur er mikilvægt að huga að fyrirkomulagi smáíbúða og tryggja ákveðin gæði og aðstöðu t.a.m anddyri, svefnherbergi eða afmarkað svefnpláss, stofa/alrými með eldunaraðstöðu, baðherbergi með baði/sturtu og þvotta-/þurrkaðstöðu ef hún er ekki annars staðar í húsinu, geymsluskápa og fataskápa.

## Fyrirspurnin

Óskað er eftir heimild til að breyta skráningu húsnæðis að Kársnesbraut 93. Um er að ræða eignarhluta 0102, sem skráður er sem verslunarrými og er staðsettur á neðri hæð hússins alls 56,5 m<sup>2</sup> að stærð. Sömu eigendur eru á íbúð 0203 á efri hæð hússins.

Í fyrirspurn er bent á að annað húsnæði í húsinu hefur þegar verið skráð sem íbúðarhúsnæði og að rými sem áður voru skráð sem verslunarrými hafa verið færð til íbúðarnotkunar. Fyrirhuguð breyting felur ekki í sér framkvæmdir eða breytingar á húsnæðinu sjálfu, heldur eingöngu breytingu á skráningu eignarhlutans.



## Umsögn og niðurstaða

Í fyrirspurn er tekið fram að umrædd breyting feli ekki í sér framkvæmdir eða breytingar á húsnæðinu sjálfu, heldur einungis breytingu á skráningu eignarhlutans úr verslunarrými í íbúð.

Fordæmi eru fyrir umskráningu eignarhluta í íbúðarhúsnæði innan byggingarinnar. Ef eignarhluti nr. 0102 breytist í íbúð er húsið allt orðið að íbúðarhúsi. Kársnesbraut 93 er nokkuð langt frá skilgreindum hverfiskjörnum og er í skipulagi ekki skilgreint sérstaklega sem hús með virka jarðhæð, að heimila umskráningu á umræddri lóð væri því ekki fordæmisgefandi fyrir önnur verslunar- og þjónusturými á Kársnesi sem eru nær hverfiskjörnum og/eða skilgreind með virka jarðhæð í skipulagsáætlunum.

Ef heimiluð verður breytt notkun, úr verslun í íbúð verður að aðlaga lóðina til samræmis við þær kröfur sem gerðar eru vegna slíkra breytinga. Til að samræmast byggingarreglugerð sem og aðalskipulagi þarf að tryggja að allar íbúðir í húsinu hafi aðgang að útisvæði til dvalar. Miðað við núverandi teikningar af húsinu hefur eignarhluti nr. 0102 ekki aðgang að slíku. Þetta þarf að tryggja þar sem verslunarrýmið er á eigin fasteignanúmeri og þó að sömu eigendur séu á öðrum eignarhluta í húsinu, þá þarf sá eignarhluti sem hér um ræðir að geta staðist kröfur byggingarreglugerðar og aðalskipulags sem sjálfstæð íbúðareining.

Með breytttri notkun hússins við Kársnesbraut 93 úr blandaðri notkun yfir í að vera einungis íbúðarhús og þ.a.l. fjölbýlishús, breytast forsendur og gæðakröfur. Eignarhluti 0102 er ekki með aðgang að sólríku og skjólgóðu dvalarsvæði og það verður áskorun að koma fyrir beinu aðgengi úr íbúðinni að sólríku dvalarsvæði vegna legu. Framlóð hússins er hönnuð út frá þörfum verslunar og þjónustu og brýtur að því leyti í bága við götumyndina en samkvæmt rammaákvæðum aðalskipulags á að gera ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumynd. Slík atriði eru hluti af heildarmati á gæðum íbúðarbyggðar, þó að fyrirspurnin fjalli eingöngu um breytta skráningu. Í gr. 4.3.1. í byggingarreglugerð er gerð krafa um að við íbúðarhús og aðrar byggingar, þar sem það á við, skal á aðaluppdrætti sýna leiksvæði barna, gróður og annað sem varðar skipulag og frágang lóðarinnar. Ennfremur er m.a. kveðið á um í gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð að dvalar- og leiksvæði innan lóðar skuli henta til útivistar, hvíldar og leikja og skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi fyrir breytttri notkun verslunarrýmisins, verði tryggt að jafnframt sé sótt um breytingar á lóð þar sem hún verður aðlöguð við gæðakröfur um markmið íbúðabyggðar og að ákvæðum byggingarreglugerðar um leik- og dvalarsvæði sé uppfyllt. Tryggja þarf léttari ásýnd á framlóð með auknum dvalarsvæðum og uppbroti sem og allir íbúðarhlutar hafi aðgang að dvalarsvæði og léttu ásýnd og auka aðgengi að dvalarsvæðum.

Byggingarleyfisumsókn í samræmi við framangreint yrði grenndarkynnt bærisk hún.

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H Kristjánsdóttir  
Skipulagsfræðingur

Freyr Snorrason  
verkefnastjóri

