



Kársnesbraut 108

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna breyttrar notkunar húsnæðis

Kópavogi, 30. maí 2025

Umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. maí 2025 var lögð fram umsókn Lárusar Kristins Ragnarssonar arkitekts og Hrafnkels Odda Guðjónssonar lögmanns f.h. lóðarhafa. dags. 6. maí 2025 um breytingu á deiliskipulagi Hafnarbrautar 2-10, Kársnesbraut 108-114. Í breytingunni felst að atvinnuhúsnæði/vinnustofur á 2. hæð Kársnesbrautar 108 verði skráðar sem íbúðir. Umsókninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Að öllu leyti er þessi umsókn samhljóðandi fyrirspurn lóðarhafa Kársnesbrautar 108 sem barst skipulagsdeild 3. desember 2024 og var tekin fyrir á 1. fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 20. janúar 2025. Niðurstaða ráðsins var að líta neikvætt á fyrirspurnina með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2025 (sjá fylgiskjal 1).

Fordæmi á aðlægum lóðum

Innsent bréf frá Hrafnkatli Odda Guðjónssyni lögmanni, dags. 6. maí 2025 er ítarlegt, þar er settur fram rökstuðningur fyrir breytingu á húsnæðinu og eru þar tekin fordæmi í grenndinni:

b. Nærliggjandi íbúðir hafa fengið samþykki sem íbúðir.

Í öðru lagi vísa umsækjendur til þess að nærliggjandi rými, sem áður voru skráð sem vinnurými, hafa fengið samþykki fyrir skráningu sem íbúðir. Hér má einkum nefna deiliskipulagsbreytingar á lóðunum að Bakkabraut 5c, 5d og 7a, þar sem atvinnuhúsnæði var breytt í íbúðir. Ekki er ljóst hvað liggur því til grundvallar að neita eigendum eignarhluta Kársnesbrautar 108 að gera slíkt hið sama, en slíkt samræmisleysi getur vakið upp spurningar um jafnræði og gagnsæi í meðferð skipulagsmála, sem á ávallt að byggja á skýrleika og jafnræði. Einungis er hér farið fram á að eignarhlutirnir að Kársnesbraut 108 fái sömu meðferð og þeir nærliggjandi eignarhlutir sem fengu breytta skráningu til samræmis við nýtingu rýmanna. Engin rök standa til þess að viðhalda ósamræmi milli raunverulegrar nýtingar og skráningar.

Vert er að nefna að Bakkabraut 5c, 5d og 7a og Kársnesbraut 108 eru ekki innan sama deiliskipulags. Bakkabrautin tilheyrir deiliskipulagi Kársneshafnar sem var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 23. janúar 1990, deiliskipulaginu fyrir Bakkabraut 5A-E og 7A-D var svo breytt með birtingu í b-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018 undir heitinu Kársneshöfn, svæði 8. Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33. Í skipulagsskilmálum fyrir Bakkabraut 5a-5e og 7a-7d, sjá mynd 1, er gert ráð fyrir að íbúðir komi á efri hæðir húsanna og atvinnuhúsnæði verði einungis á neðri hæð. Takmarkanir eru þó settir á hvers konar starfsemi megi vera á neðri hæðum og er þá litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga.



2. apríl 2019 var birt í d-deild Stjórnartíðinda, breytingu á deiliskipulagi Kársneshafnar með síðari breytingum fyrir lóðina Bakkabraut 5d, þar sem skráningu á öllu húsinu var breytt í íbúðarhúsnæði en hafði áður verið atvinnuhúsnæði á neðri hæð eins og áður segir. Sama breyting var gerð á Bakkabraut 5c, með birtingu í b-deild 13. mars 2020. Hvað Bakkabraut 7a varðar þá var einungis hluta á neðri hæð breytt íbúðarrými en stærri hluti rýmisins var áfram nýtt sem atvinnurými. Sú breyting var á deiliskipulaginu var birt í b-deild 27. febrúar 2020.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 5a til 5e. Svæði 8, reitur 3

Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis á annarri hæð húsa komi ein íbúð. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla. Gert er ráð fyrir um 525 m² í athafnastarfsemi og 525 m² í íbúðir. Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð eða í allt 5 íbúðir. Lóðamörk breytast, lóðir stækka til vesturs og verða samanlagt um 1.140 m².

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 7a til 7d. Svæði 8, reitur 4

Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis á annarri hæð húsa komi ein íbúð. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla. Gert er ráð fyrir um 440 m² í athafnastarfsemi og 440 m² í íbúðir. Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð eða í allt 4 íbúðir. Lóðamörk breytast, lóðir stækka til vesturs og verða samanlagt um 915 m².

Mynd 1 Úr skipulagsskilmálum deiliskipulagsins Kársneshöfn, svæði 8. Fyrir Bakkabraut 5a-5e og 7a-7d

Einnig skal bent á að síðan breytingarnar á Bakkabraut voru samþykktar hefur nýtt aðalskipulag tekið gildi, Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, sem var staðfest af Skipulagsstofnun 28. desember 2021.

Munurinn á Kársnesbraut 108 og Bakkabraut 5c, 5d og 7a, fyrir utan að vera ekki á sama deiliskipulagssvæði, er að iðnaður er á 1. hæð Kópavogsbrautar 108 sem væri takmarkaður á Bakkabraut. Íbúðarhúsnæði og iðnaður í of mikilli nánd fer ekki vel saman.

Niðurstaða

Ofangreind umsókn um breytingu á deiliskipulagi dags. 6. maí 2025 er að öllu leyti samhljóðandi fyrirspurn dags. 3. desember 2024 sem litið neikvætt á með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2025, á 1. fundi skipulags- og umhverfisstjórnar 20. janúar s.á. Verður ekki séð að aðstæður hafi breyst á svæðinu frá þeirri afgreiðslu sem kalli á breytta afstöðu skipulagsyfivalda. Lagt er til að umsókninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa,

Freyr Snorrason
verkefnastjóri



Fylgiskjal 1 – Umsögn dags. 17. janúar 2025

Hlekkur: [Umsögn um fyrirspurn Kársnesbrautar 108](#)



Kópavogsbær

UMHVERFISVIÐ, SKIPULAGSDEILD
One: 2412131
FS

Kársnesbraut 108

Fyrirspurn um breytta notkun húsnæðis

Dags. 17.1.2025

Umsögn

Fyrirspurn húsfélags Kársnesbrautar 108 um að breyta deiliskipulaginu við Kársnesbraut 108 var lagt fyrir 176. fund skipulagsráðs þann 16. desember 2024. Lagt er til að breyta notkun á miðhæð hússins í deiliskipulagi úr vinnustofum í íbúðir. Fyrirspurnin hljóðar svona:

Fyrir hönd húsfélagsins að Kársnesbraut 108, Kópavogi er óskað eftir því að eignir/rými sem eru á 2 hæð verði skilgreindar sem íbúðir í stað vinnustofa eins og þær eru skráðar í dag. Um er að ræða eignir/rými 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208 og 0209. Engra breytinga er þörf á húsinu hvorki að innan eða utan. Rýmin eru innréttuð líkt og íbúðir og hafa svalir í vestur og norður og uppfylla skilyrði um birtu og flóttaleiðir. Bílastæði eru næg fyrir framan hús austan megin og í porti fyrir neðan hús vestanmegin. Dvalarými fyrir íbúa eru á lóð fyrir framan hús og framtíðarvalasæði er í porti vestan megin við hús. Breyting þessi yrði í samræmi við þá þróun á svæðinu sem er að breytast úr iðnaðarsvæði í íbúðarsvæði.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildandi aðalskipulagi er Kársnesbraut 108 á ÍB-1 (íbúðarsvæði Kársnes) en 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:

Með vísan í samþykktu skipulagslýsingu (verkefnislýsingu) er gert ráð fyrir þétttri 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.

Enn fremur segir:

Árið 2012 var hlutfall íbúðarhúsnæðis gagnvart atvinnuhúsnæði 8,5% á móti 91,5 %. Árið 2019 hefur hlutfall íbúðarhúsnæðis aukist. Gert er ráð fyrir að á næstu hæðum verði mögulegt að vera með atvinnustarfsemi. Almennt verður hlutfall íbúða aukið. Hlutfall íbúða innan þróunarsvæðis er misjafnt eftir reitum innan svæðis. Gert er ráð fyrir að hlutfall íbúðarhúsnæðis á öllu þróunarsvæðinu verði um 60% á móti 40% hlut atvinnuhúsnæðis.

Í byggðarkafila 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, almenningssvæði, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.“ Leiðir að þessum markmiðum eru einnig tilgreind og stendur þar ritað að: „Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin með sjálfbæra þróun og gæði byggðar að leiðarljósi.“ Og: „Lögd er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags. Horft verði til gæða húsnæðis og nærumhverfi s.s. birtuskilyrða, dýpt húsnæðis, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum. Einnig verði hugað að inngörðum og nærumhverfi, hæð bygginga, fjarlægð á milli bygginga. Hugað verði að torgum og útisvæðum til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur.“

Gildandi deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi „deiliskipulag svæðis 12 á Kársnesi“ sem var samþykkt í bæjarstjórn 14.11.2017 birt í b-deild Stjórnartíðinda 22.1.2018. Það nær yfir lóðirnar á Hafnarbraut 2-10 og Kársnesbraut 108-114. Ítarleg greinargerð og skýringarhefti fylgja deiliskipulaginu. Í forsendar og markmiða kafla greinargerðar deiliskipulagsins segir að markmið tillögunnar séu:

1.1.1 Markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingu byggðar og betri nýtingu innviða og þjónustu.
- Að auka jafnvægi í hlutfalli atvinnusvæða og íbúasvæða.

Mynd 1 Úr kafla 1.1.1 í deiliskipulagi Hafnarbr. 2-10, Kársnesbr. 108-114

Ennfremur segir að „Þétting byggðar mun styrkja hlutverk vesturhluta Kársness sem nútímalegt verslunar-, þjónustu- og íbúðarhverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningssamgöngum og hjóla- og gönguleiðum yfir fyrirhugaða brú. ... Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi.“

Í kafla 1.2 Deiliskipulag fyrir svæði 12. Segir um Kársnesbraut 108 til 114 „verður mögulegt að byggja eina íbúðarhæð ofan á núverandi atvinnuhúsnæði. Aðkoma að þeim íbúðum s.s. stigagangar leystast innan núverandi bygginga. Þá skal tryggja nægjanlegt garðrými vestast á lóðum þeirra húsa. Bílastæði atvinnuhús er þá við vesturhlið húsanna, við norðurhlið nr. 108 og suðurhlið nr. 114. Bílastæði við götuhlið húsanna er ætluð bæði íbúum og atvinnustarfssemi. Leitast skal við að skipta þeim bílastæðum upp með trjágróðri. Fjöldi bílastæða miðast við 1,3 stæði á íbúð. Fjöldi bílastæða atvinnuhúsnæðis miðast við 1 stæði á hverja 100m².“

Í Umhverfisskýrslu deiliskipulagsins, 1.4.5 Félagslegt umhverfi, er tekið á þéttingu byggðar svæðinu. Þar er talið að þéttingin muni styðja við markmið um að gefa fólki möguleika á að finna sér íbúð nær vinnu. Fjölgun íbúða á svæðinu mun gera það að verkum að Kársnesið verði mikið aðdráttarafl fyrir búsetu og/eða vinnustaði, takist vel til til við hönnun húsnæðis og umhverfis. Markmið skipulagsins er að byggja upp blómlega atvinnustarfssemi og íbúðarbyggð í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.

Sérstaklega er farið yfir atvinnustarfssemi á Kársnesbraut 108-114 í 1.5 kafla skipulagsins. Þar segir að þær jarðhæðir eigi að hafa fjölbreytta atvinnustarfssemi t.d. verslanir og verkstæði. Þó mun blönduð byggð íbúða og atvinnustarfssemi kalla á breytta umgengni um svæðið. Enn fremur segir: „Lóðarafnot þarf að skilgreina og aðgreina milli atvinnurekstur og íbúa. Sú aðgreining þarf að ná til bílastæða, nýtingar til leik- og útivistar og annarra lóðarafnota.“



Í 2. Kaflanum eru settir fram skipulagsskilmálar, í grunnin koma þar fram tæknileg atriði eins og ákvæði um stærð og gerð bygginga, þakform og frágang lóða o.s.frv. Þar er tillaga að deiliskipulagi, þar sem farið er yfir að svæðið er á svæði 12 í skipulagslýsingu, sem tæpt verður betur á hér á eftir, en þar er „gert ráð fyrir um 18.000m² í atvinnu- og íbúðarhúsnæði þar af um 5.600m² í atvinnuhúsnæði. Nýir fermetrar í íbúðarhúsnæði verða um 12.300m². Auk þess að byggt verði ofan á núverandi atvinnuhúsnæði að Kársnesbraut 108 til 114 verður byggt nýtt íbúðarhúsnæði“ á lóðunum Hafnarbraut 4, 6, 8 og 10.

Skipulagslýsing frá 2016

Í fyrsta kafla greinargerðar deiliskipulagsins fyrir Hafnarbraut 2-10 og Kársnesbraut 108-114 kemur fram að ein af helstu forsendum deiliskipulagstillögunnar sé skipulagslýsing Kársness þróunarsvæðis frá 14. október 2016 og var samþykkt af skipulagsráði 6. febrúar 2017. Í lýsingunni er gert ráð fyrir þéttri, blandaðri og vistvænni byggð í stað raskaðs athafnasvæðis og er mikil áhersla á hverfið verði eftirtektarvert og þar spilar blönduð landnotkun byggðarinnar stórt hlutverk. Hluti af markmiðum skipulagslýsingarinnar:

Eftirfarandi undirmarkmið skal hafa að leiðarljósi við áframhaldandi deiliskipulagsvinnu:

- Blönduð byggð fyrir fjölbreytta aldurshópa, auk verslunar og þjónustu m.a. í ferðaþjónustu.
- Yfirbragð byggðar m.a. hæð, form og fjölbreytileika. Þar sem atvinnustarfsemi á jarðhæðum tekur þátt í að skapa skemmtilegan bæjarbrag.
- Umferðaröryggi verði yfirfarið og sérstök áhersla verði lögð á öruggar göngu- og hjólaleiðir skólabarna.
- Að draga úr bílaumferð með greiðfærum almenningssamgöngum.
- Áhersla verði á greiðfæra hjólastíga á svæðinu sem tengjast inn á nærsvæði þróunarsvæðisins.
- Áhersla verði á opin svæði, gróður, tengingar milli svæða.

Mynd 2 Markmiðatafla í skipulagslýsingu frá 14.10.2016

Deiliskipulagstillagan var gerð í samræmi við áðurnefnda skipulagslýsingu.

Yfirbragð og ásýnd þróunarsvæðisins var sagst vera óaðlaðandi og skorti heildaryfirbragð. Lögð var því áhersla á að við skipulagningu og hönnun væri unnið út frá því að skapa eftirtektarvert hverfi með blandaðri byggð, vistvænum þáttum og gera hafnarsvæðið að aðlaðandi og áhugaverðum stað sem og opnum svæðum og byggð sem fyrir er á svæðinu.

Um Kársnesbraut segir í lýsingunni: „Húsin norðan og vestan megin við Kársnesbraut samanstanda að mestu af iðnaðarhúsum sem flest voru byggð eftir 1970. Húsin við Kársnesbraut 108-114 samanstanda af byggðarformi þar sem aðkoma er á efri hæð með framhliðar þar sem stórir gluggar eru ríkjandi og á bakhlið húsa er aðkoma að kjallara með stórum iðnaðarhurðum. Kársnesbrautin er mun snyrtilegri en aðrar götur á svæðinu enda í meiri nálægð við íbúðarhús.“



SKIPULAGSLÝSING KÁRSNES PRÓUNARSVÆÐI



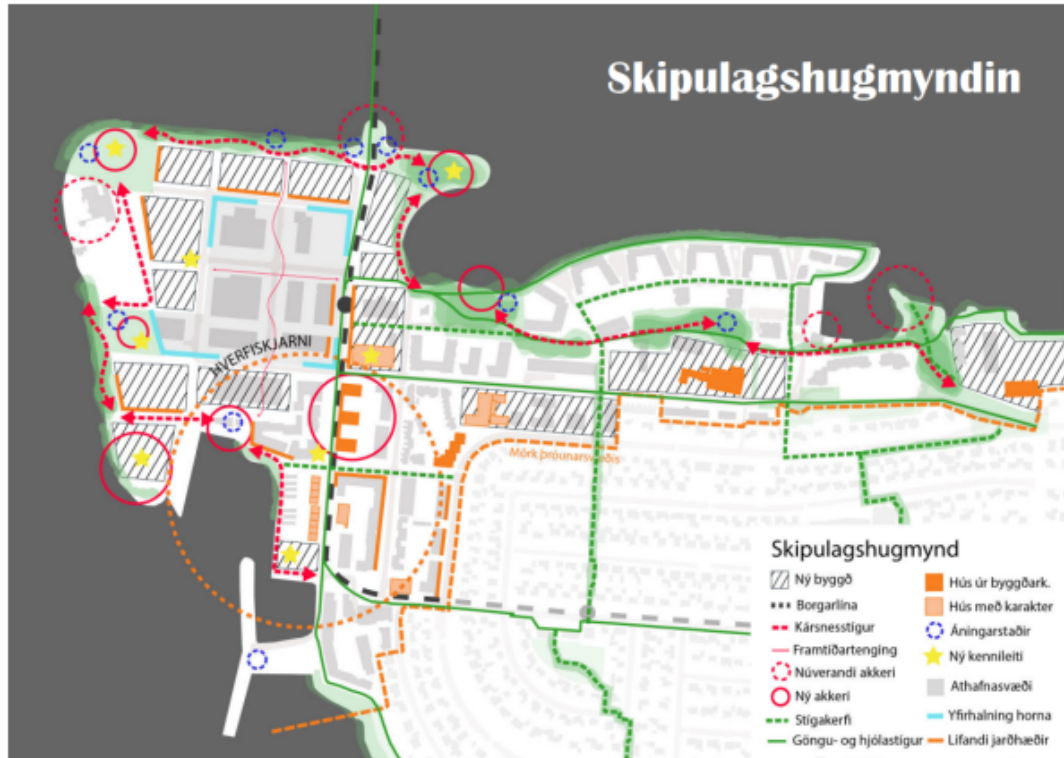
Skipulagslýsing þessi nær yfir þróunarsvæðið á Kársnesi (P-1), innan þess eru VP-1 og I-2. Markmið skipulagslýsingarinnar er að gera svæðið að blandaðri byggð með áherslu á vistvæna samgöngumáta.

Mynd 3 Afmörkun þróunarsvæðis í skipulagslýsingu frá 14.10.2016

Vinnslutillaga í kynningu rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi 2025

Það má einnig geta þess að þann 16. janúar 2025 fór í auglýsingu vinnslutillaga fyrir rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi. Hún var samþykkt í forkynningu á 176. fundi skipulagsráðs þann 16. desember 2024 og er aðgengileg á skipulagsgatt.is mál nr. 580/2024. Þó tillagan sé ennþá einungis á vinnslustigi og er ekki lögformleg áætlun enn sem komið er, þá vitnar hún til um hver stefna Kópavogsbæjar fyrir svæðið sé.

Þar er, líkt og í fyrri áætlunum, lögð mikil áhersla á blandaða byggð og að óheimilt verði að breyta lifandi jarðhæðum í íbúðir. Í fjórða kafla vinnslutillögunnar um rammahluta vestanverðs Kársnes er að finna skipulagshugmyndina, þar má finna kort sem sýnir lifandi jarðhæðir, mynd 4. Þar má sjá að reiknað er með að Kársnesbraut 108 verði með lifandi jarðhæðir eins og vilji hefur verið fyrir í fyrri áætlunum.



Mynd 4 Skipulagshugmynd fyrir rammhluta v-Kársnes sem fór í kynningu í janúar 2025

Niðurstaða

Gildandi aðalskipulag Kópavogs gerir ráð fyrir blandaðri byggð á þróunarsvæðinu ÞR-1 sem Kársnesbraut 108 fellur undir. Á þróunarsvæðinu er gert ráð fyrir að jarðhæðir hafi þann möguleika að vera með atvinnustarfsemi og á efri hæðum íbúðir, og hvetur þannig til blandaðrar byggðar. Einnig er þar áhersla sett á að tryggja gæði byggðar og að við deiliskipulagsgerð á þróunarsvæðinu verði hugað að inngörðum og svæðum til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur. Gildandi deiliskipulag á svæðinu var sett fram með það í huga að einungis átta íbúðir yrðu í húsinu og tekur dvalarsvæðið á lóðinni mið af því, ef fjölga á íbúðum í húsinu þarf að stækka dvalarsvæði á lóð í samræmi við íbúðarfjölgunina.

Í deiliskipulagi svæðis 12 á Kársnesi, Hafnarbraut 2-10 og Kársnesbraut 108-114 er gert ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnustarfsemi sem þrífst með íbúðum. Þessum tilmælum er beint til Kársnesbrautar 108-114, þar sem Hafnarbraut 2-10 eru nýbyggingar sem innihalda einungis íbúðir, þar sem atvinnustarfsemi er nú þegar í þeim húsum en möguleikanum að hækka húsin um eina hæð með íbúðum var bætt við. Það gengur því gegn markmiðum upphaflega deiliskipulagsins að breyta skilgreindum vinnustofum, sem falla undir atvinnustarfsemisvæði, í íbúðir og ef sú breyting væri samþykkt myndi það verka sem fordæmi fyrir húsin við hliðina á til að gera slíkt hið sama. Að því sögðu eru gerðar ríkari bílastæðakröfur á íbúðir heldur en atvinnustarfsemi, bílastæðabókhaldið telur 18 bílastæði á lóðinni en ef samþykkt væri að breyta vinnustofum í íbúðir, þyrfti samkvæmt gildandi deiliskipulagi að fjölga bílastæðum á lóð um fjögur bílastæði. Nú þegar er orðið nokkuð þröngt um



Kópavogsbær

UMHVERFISVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2505604 / FS



Kópavogsbær

UMHVERFISVIÐ, SKIPULAGSDEILD

One: 2412131

FS

dvalarsvæði á lóðinni og til að fjölga stæðum þyrfti að ganga á dvalarsvæðin og væri sú umsókn því í andstöðu við gildandi aðalskipulag bæjarins.

Í skipulagslýsingunni frá 2016 er rík áhersla lögð á að framtíðar byggð á þróunarsvæði á Kársnesinu sé áhugaverð blönduð byggð með atvinnustarfsemi á jarðhæðum sem myndi skapað ákveðinn bæjarbrag.

Í vinnslutillögu að rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi er áfram sú stefna að hafa blandaða byggð með virkar framhliðar. Sett er fram á korti hvar virkar jarðhæðir eru lagðar til og er Kársnesbraut 108 merkt sem slík.

Í samræmi við ofangreint lítur skipulagsdeild neikvætt á innsenda fyrirspurn.

Virðingarfyllt
f.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
verkefnastjóri

