

Skipulagsráð Kópavogs,
Digranesvegi 1,
200 KÓPAVOGUR.

Reykjavík, 6. maí 2025.

Efni: Beiðni um breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Húsfélagið Kársnesbraut 108, kt. 640420-1030, fyrir sína hönd og hönd allra eignarhluta að Kársnesbraut 108, sendir hér með inn beiðni um breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að því er varðar eignarhluti á 2. hæð byggingarinnar nr. 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208 og 0209. Vísað er til fyrri erinda húsfélagsins hér um, dagsett 2. desember 2024 og 14. febrúar 2025.

1. Um Kársnesbraut 108.

Kársnesbraut 108 er bygging á þremur hæðum, þar sem neðsta hæð þess snýr til vesturs í átt að tilvonandi hverfiskjarna fyrirhugaðs aðalskipulags og önnur hæð snýr austur að Kársnesbraut og þeirri íbúðabyggð sem tekur við austan við götuna. Á þriðju hæð byggingarinnar, sem var reist árið 2020, eru íbúðir og er gengið inn í þær íbúðir við Kársnesbraut. Eigendur eignarhluta á 2. hæð hafa allir farið í kostnaðarsamar breytingar á þeim einföldu atvinnuhúsnæðum sem fyrir voru og breytt eignarhlutunum í vandaðar íbúðir sem uppfylla allar kröfur sem lög og reglur gera til íbúða, þ. á m. um flóttaleiðir og brunavarnir. Eignarhlutir þessir eru enn skilgreindir sem vinnurými í núverandi deiliskipulagi en í þeim eiga fjölskyldur heimili sín og er þess vænst að svo verði áfram. Hafa eigendur eignarhlutanna enda engin áform um að breyta heimilunum í einhvers konar þjónusturými með tilheyrandi kostnaði.

Fara eigendur eignarhlutanna og húsfélagið, því hér með fram á að skipulagsráð breyti deiliskipulagi til samræmis við núverandi nýtingu íbúðanna. Að mati húseigenda er um að ræða óverulegar breytingar í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og þarf því ekki að fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða. Enn fremur varðar breytingin á deiliskipulaginu einungis hagsmuni sveitarfélagsins og umsækjenda, einkum í ljósi þess að eignarhlutirnir eru nú þegar nýttir sem íbúðir, sbr. 3. mgr. 44. gr. sömu laga, og þarf því ekki að fara fram grenndarkynning. Felur tilvonandi breyting því einungis í sér breytingu á skráningu þessara eignarhluta, en ekki eiginlega áþreifanlega breytingu fyrir eigendur og aðra sem búa eða nýta sér þjónustu í hverfinu.

2. Rökstuðningur fyrir breytingu á deiliskipulagi.

Umsækjendur telja fullljóst að tilvonandi breyting á deiliskipulagi sé skynsamleg í ljósi núverandi nýtingar. Er það enda engum til góðs að umræddar íbúðir séu skráðar sem vinnustofur. Vísa umsækjendur einkum til eftirfarandi atriða:

a. Eignir á 2. hæð byggingarinnar eru allar innréttaðar sem íbúðir og verða það áfram.

Í fyrsta lagi er vísað til þess að allar þær eignir sem eru á 2. hæð byggingarinnar, þ.e. númer 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208 og 0209, eru innréttaðar sem íbúðir og eru nú í notkun sem slíkar. Þessar íbúðir uppfylla allar kröfur um birtu og flóttaleiðir og uppfylla allar reglur og staðla þar um. Eigendur þessara rýma hafa engin áform um að hefja þar verslunarrekstur eða aðra atvinnustarfsemi.

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.

c. Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við áherslur Kópavogsbæjar.

Stefna Kópavogsbæjar um að skapa lifandi og fjölbreytta byggð á Kársnesi er því betur þjónað með því að samþykkja þá nýtingu sem þegar hefur átt sér stað, í stað þess að halda í formlega skráningu sem hvorki endurspeglar raunverulega nýtingu né eftirspurn. Í stefnu bæjarins er lögð áhersla á að þetta byggðina á svæðinu, ekki aðeins með nýbyggingum heldur einnig með viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Breyting eignarhluta á 2. hæð úr atvinnuhúsnæði í íbúðir fellur því fullkomlega að stefnu um sjálfbæra og vistvæna þéttingu byggðar, sérstaklega í nágrenni við Borgarlínu.

Með fleiri íbúum á svæðinu er auðveldara að styrkja rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu í nágrenninu, í rýmum sem eru fallin til slíkrar nýtingar, þar með talið í hinum nýja hverfiskjarna sem fyrirhugaður er við Bakkabraut. Það er skýr stefna Kópavogsbæjar að íbúðabyggð skapi forsendur fyrir lifandi mannlíf og fjölbreytta þjónustu.

d. Vistvæn og fjárhagslega hagkvæm nýting húsnæðis.

Breyting eignarhluta á 2. hæð úr atvinnuhúsnæði í íbúðir hefur þegar átt sér stað og var fjármögnuð að fullu af eigendum. Það eru því vistfræðileg og fjárhagsleg rök til staðar sem

styðja við breytta skráningu. Afturhvarf til atvinnuhúsnæðis myndi hafa í för með sér niðurrif á nýlegum innréttingum og frágangi sem uppfylla allar laga- og reglugerðarkröfur til íbúðarhúsnæða. Þá liggur í augum uppi að það væri óskynsamlegt fyrir hugsanlegan tilvonandi rekstraraðila í rými á 2. hæð að kaupa dýrt rými, rífa út eldhús, baðherbergi og milliveggi og endurhanna sem einhvers konar vinnurými. Það fer gegn almennri skynsemisvitund slíkra rekstraraðila að kaupa íbúð til að hanna sem vinnurými og hefja þar rekstur, og myndi þeir að sjálfsögðu frekar sækjast í rými sem eru hönnuð sem atvinnurými.

Þá er óhjákvæmilegt að nefna að víða hefur áætlun borgar- og bæjaryfirvalda um lifandi jarðhæðir í íbúðarkjörnum ekki gengið eftir og má þar t.a.m. nefna ófá auð rými á jarðhæð Hlíðarendahverfis í Reykjavík. Sé það ætlun Kópavogsbæjar að búa til slík lifandi rými á vestanverðu Kársnesi má ætla að það sé betra að þessi lifandi rými séu í kjarna hverfisins, frekar en að það verði offramboð af slíkum rýmum sem standi þá auð á víð og dreif um hverfið.

e. Tilvonandi breytingar til samræmis við nýlega þróun hverfisins.

Þá benda umsækjendur á að nýlega hefur í deiliskipulagi verið samþykkt að fjölga íbúðum í kringum Kársnesbraut 108. Má þar til dæmis nefna breytingu á deiliskipulagi Hafnarbrautar 10, þar sem íbúðum á lóðinni var fjölgað úr 40 í 48. Þá gerir nýtt rammaskipulag ráð fyrir 140 nýjum íbúðum að Kársnesbraut.

Þessi þróun staðfestir skýra stefnu bæjaryfirvalda um að auka framboð íbúða á svæðinu og styður því röksemdafærslu umsækjenda um að skráning eignarhlutanna sé rökrétt, í samræmi við þróun svæðisins og í takt við nútímalega byggðastefnu.

f. Breyting á skráningu er í samræmi við þróun vistvænna ferðamáta.

Í áætlunum Kópavogsbæjar fyrir Kársnes er lögð áhersla á að almenningssamgöngur verði valkostur í stað bíla, og gert ráð fyrir að fólk geti sinnt daglegum þörfum innan 15 mínútna gangandi eða með almenningssamgöngum. Kársnesbraut 108 er í innan við fimm mínútna fjarlægð frá fyrirhugaðri Borgarlínustöð, sem fólki kleift að sinna daglegum þörfum án bíls og nýta virka ferðamáta. Það er því rökrétt að styðja við íbúðanýtingu þar sem fólk kys slíkan lífsstíl. Fellur þessi breyting því vel að fyrrnefndu rammaskipulagi, sem nú er í vinnslu.

Með vísan til þess sem að framan greinir telja umsækjendur téða deiliskipulagsbreytingu eðlilega, réttláta og í samræmi við áherslur Kópavogsbæjar. Er því hér með farið fram á að breyting verði gerð á deiliskipulagi svæðisins til samræmis við ofangreint.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell Oddi Guðjónsson,
lögmaður með réttindi fyrir Landsrétti.