



Hafnarbraut 9

Fyrirspurn um breytta notkun húsnæðis

Dags. 17.1.2025

Umsögn – efni

Innsend fyrirspurn Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa frá 10. desember 2024, snýr að breytingu á notkun húsnæðis við Hafnarbraut 9, fasteignanúmer F236390, eignarhluti 1-105 og er núverandi notkun verslun/skrifstofa 137,6m² að stærð en spurst er fyrir um að breyta rýminu í íbúð.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildandi aðalskipulagi er Hafnarbraut 9 á ÍB-1 (íbúðarsvæði Kársnes) en er á þeim hluta af ÍB-1 sem fellur undir þróunarsvæði (ÞR-1) fyrir blandaða byggð vestast á Kársnesi. Fyrsti vísirinn að skilgreina svæðið sem þróunarsvæði kemur fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 þar sem, Bakkabraut, Hafnarbraut og hluti Kópavogsbrautar falla undir svonefnt „endurbótarsvæði“. Í aðalskipulagi bæjarins frá 2012-2024 er svo þróunarsvæðið fest í sessi og stækkaði svo enn frekar í gildandi aðalskipulagi frá 2019-2040 en þar segir um ÞR-1 svæðið, bls. 44-45:

Með vísan í samþykktu skipulagslýsingu (verkefnislýsingu) er 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.

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 neðstu 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 byggðarkafli aðalskipulagsins 2.1.1 eru skilgreindar 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.“



Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Kársneshafnar sem var samþykkt 19. mars 1990, því hefur verið breytt ansi oft og er núverandi staða á skipulagssvæðinu talsvert breytt. Þegar upphaflegt skipulag fyrir Kársneshöfn var í mótnun var gert ráð fyrir að Kársneshöfn yrði að stórskipahöfn með tilheyrandi atvinnustarfsemi, lítið af þessum stóru hugmyndum urðu að veruleika. Hins vegar hefur umrætt svæði verið í umtalsverðri þróun þar sem íbúðarbyggð hefur sótt fram með uppbyggingu á þéttingarreitum.

8. ágúst 2007 var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulaginu og tók sú breyting til Hafnarbrautar 9, 11 og 13-15. Markmiðið með breytingu deiliskipulagsins var að breyta landnotkun svæðisins úr atvinnusvæði í íbúðarbyggð.

23. maí 2016 var á ný birt auglýsing í b-deild Stjórnartíðinda vegna breytingu á deiliskipulagi Hafnarbrautar 9, 13-15 og Bakkabraut 10 og er það skipulagið sem nú gildir í dag fyrir umrætt svæði. Í greinargerð deiliskipulagsins segir: „Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru að fjölga íbúðum og gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð.“

Skipulagslýsing frá 2016

Stuttu eftir að deiliskipulag Hafnarbrautar 9, 13-15 og Bakkabraut 10 tók gildi var skipulagslýsing fyrir Kársnes þróunarsvæði unnin. Var hún fullunnin 14. október 2016 en samþykkt í skipulagsráði 6. febrúar 2017. Skipulagslýsing var gerð í samræmi við skipulagslög nr.123/2010 og skipulagsreglugerð nr.90 / 2013, en skipulagslýsing er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnu sem framundan er, forsendur, efnistöð og samræmi við skipulagsáætlanir sem og ferli skipulagsvinnunnar. Þessi skipulagslýsing er sú sem tilvitnunin hér í aðalskipulags kaflanum að ofan um ÞR-1, vísar í.

Í umræddri skipulagslýsingu er gert ráð fyrir þétttri, blandaðri og vistvænni byggð í stað raskaðs athafnasvæðis og er mikil áhersla á að 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.

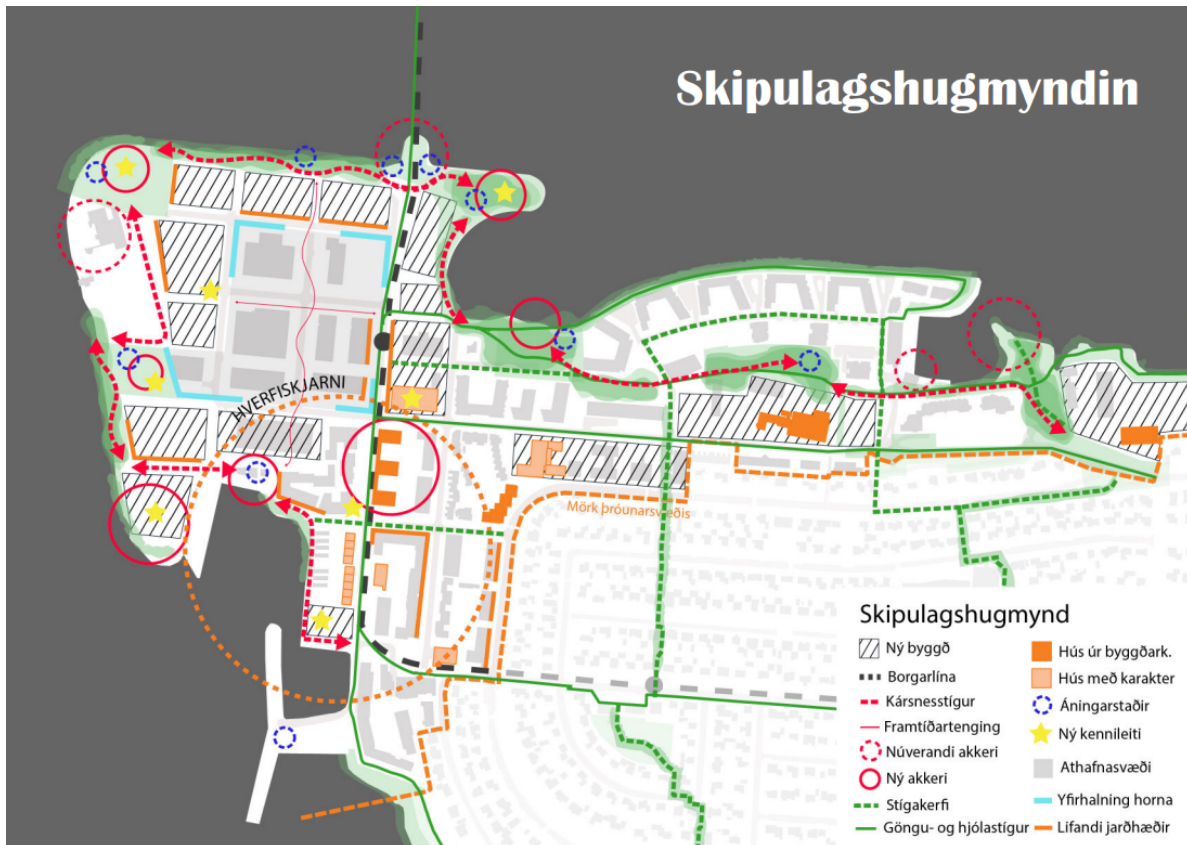
Mynd 1 Markmiðatafla í skipulagslýsingu frá 14.10.2016

Enn fremur tekur skipulagslýsingin á ýmsum útlitspáttum svæðisins en 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.



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.



Mynd 2 Skipulagshugmynd fyrir rammahluta v-Kársnes sem fór í kynningu í janúar 2025

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, þ.e. kort sem sýnir m.a. lifandi jarðhæðir, mynd 2. Þar má sjá að reiknað er með að Hafnarbraut 9 verði með lifandi jarðhæðir eins og vilji hefur verið fyrir í fyrri áætlunum. Því er ekki mælt með að breyta atvinnurýmum á jarðhæði í íbúðir.

Niðurstaða

Innsend fyrirspurn snýr að breyta núverandi verslun og þjónusturými í íbúð á jarðhæð við Hafnarbraut 9.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 gerir ráð fyrir að byggðin sé blönduð á þróunarsvæðinu, ÞR-1 á Kársnesi sem Hafnarbraut 9 er á. Þ.e.a.s. hvatt er til þess að á neðri hæðum fjölbýlishúsa sé atvinnustarfsemi og á þeim efri íbúðir.



Í gildandi deiliskipulagi frá 2016, er markmið skipulagsins að hafa atvinnustarfsemi á neðstu hæðum hússins í bland við íbúðir á efri hæðum við Hafnarbraut 9-15.

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 skapa mun ákveðinn bæjarbrag.

Í vinnslutillögu að rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi er áfram sú stefna að hafa blandaða byggð með virkar framhliðar og því mælt sterklega gegn því að breyta þeim í íbúðir. Sett er fram á korti hvar virkar jarðhæðir eru lagðar til, er Hafnarbraut 9 merkt sem slík.

Fyrirspurnin um að breyta rými fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð í íbúð gengur því gegn ríkjandi stefnu í gildandi deiliskipulagi sem og í útgefinni skipulagslýsingu fyrir þróunarsvæðið. Þar af leiðandi lítur skipulagsdeild neikvætt á innsent erindi.

