Vegna: Máls nr. 0580/2024, Kársnes Þróunarsvæði. Rammahluti aðalskipulags. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Umsögn Húsfélagsins Kársnesbraut 108, kt. 640420-1030.

Höfundur: Hrafnkell Oddi Guðjónsson/hrafnkell11@gmail.com

Sent inn þann: 14.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skipulagsdeild Kópavogsbæjar
Sent í gegnum Skipulagsgátt: www.skipulagsgatt.is

Reykjavík, 14. febrúar 2025.

Efni: Athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi Kópavogs vegna rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Til mín hefur leitað fyrirsvarsmaður Húsfélagsins Kársnesbraut 108, kt. 640420-1030, og falið mér að gæta réttar húsfélagsins vegna breytingar á aðalskipulagi fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi. Ákvað bæjarstjórn Kópavogs að auglýsa breytinguna þann 14. janúar 2025 og var veittur frestur til 21. febrúar 2025 til þess að koma að athugasemdum.

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 rýma á 2. hæð hafa allir farið í kostnaðarsamar breytingar á þeim einföldu atvinnuhúsnæðum sem fyrir voru og breytt rýmunum í vandaðar íbúðir sem uppfylla allar kröfur sem lög og reglur gera til íbúða. Ljóst er að eigendur þessa rýma munu ekki fara út í kostnaðarsamar framkvæmdir við að breyta rýmunum aftur í lítil atvinnurými, sem minni eftirspurn virðist vera eftir eins og í fleiri nýbyggingarhverfum á höfuðborgarsvæðinu, heldur halda rýmunum í núverandi mynd. Kemur það því heldur spánskt fyrir sjónir að það virðist vera vilji yfirvalda að íbúar búi frekar í atvinnuhúsnæði en íbúðarhúsnæði. Er þá einkum til þess að líta að það er yfirlýst stefna stjórnvalda að auka framboð á íbúðarhúsnæði, m.a. með því að hvetja til þess að atvinnuhúsnæði verði breytt í íbúðarhúsnæði.

Húsfélagið Kársnesbraut 108 lagði fram fyrirspurn um að breyta deiliskipulaginu við Kársnesbraut 108 fyrir 176. fund skipulagsráðs þann 16. desember 2024. Óskaði skipulagsráð eftir umsögn skipulags fulltrúa á þeim fundi. Með umsögn skipulagsfulltrúa, dagsettri 17. janúar 2025, var það niðurstaða skipulagsdeildar að líta neikvætt á innsenda fyrirspurn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Gerir húsfélagið nú eftirfarandi athugasemdir:

1. Eignir á 2. hæð byggingarinnar eru allar innréttaðar sem íbúðir.

Í fyrsta lagi bendir húsfélagið á 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 þessa rýma hafa engin áform um að hefja þar verslunarrekstur né aðra atvinnustarfsemi.

Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu eru þessi rými á 2. hæð byggingarinnar. Á 1. hæð eru, líkt og áður segir, iðnaðarhúsnæði sem snýr vestur. Rýmin á 1. hæð eru því á jarðhæð með möguleika á að vera lifandi rými til samræmis við aðalskipulag. Við vesturhlið hússins er meira rými fyrir jákvæða starfsemi í blandaðri byggð á meðan atvinnustarfsemi á 2. hæð í austur við Kársnesbraut myndi einungis auka þegar töluverða bílaumferð á Kársnesbrautinni. Þá kemur það heldur spánskt fyrir sjónir að ætla að hafa lifandi jarðhæð á 2. hæð byggingarinnar til viðbótar við 1. hæð, en síðarnefnda hæðin snýr í átt að framtíðarkjarna hverfisins.

2. Sama hæð á nærliggjandi byggingum hefur að geyma íbúðir.

Þá vísar húsfélagið til þess að rými, sem eru á sömu hæð og 2. hæð Kársnesbrautar 108, hafi fengið samþykki fyrir skráningu sem íbúðir, enda voru þau rými notuð sem íbúðir. Skynsemis- og lagarök standa því til þess að gera slíkt hið sama við 2. hæð Kársnesbrautar 108, sem er á ystu mörkum þróunarsvæðisins þar sem einbýlishús eru hinum megin við götuna. Enn fremur liggur fyrir að samkvæmt aðalskipulaginu á að byggja 140 íbúðir við Kársnesbraut nálægt Kársnesbraut 108. Það er því óljóst af hverju skipulagsvöld telja ótækt að breyta þessum níu rýmum í íbúðir.

3. Bílastæðakröfur ættu ekki að koma í veg fyrir breytingu á 2. hæð.

Í áðurnefndri umsögn skipulagsfulltrúa var enn fremur vísað til þess að samkvæmt gildandi skipulagi miði fjöldi bílastæða við 1,3 stæð á íbúð. Fjöldi bílastæða atvinnuhúsnæðis miðist við 1 stæði á hverja 100 fermetra.

Bendir húsfélagið á að samkvæmt vinnslutillögu, dagsettri 13. janúar 2025, er það eitt af helstu markmiðum svæðisins að vera aðgengilegt fyrir alla ferðamáta. Þannig kemur borgarlína meðfram Bakkabraut og Borgarhólsbraut og verður stoppistöð í innan við fimm mínútna göngufjarlægð frá byggingunni. Því verður svæðið aðgengilegt fyrir fólk sem kýs að lifa án notkunar bifreiða, þannig að bílastæðakröfur ættu ekki að standa þessum breytingum í vegi. Enn fremur býður lóðin upp á möguleika á að bæta við bílastæðum án þess að gengið verði á dvalarsvæði hússins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Samkvæmt öllu framansögðu telur húsfélagið skynsemisrök standa til þess að samþykkja að breyta rýmum á 2. hæð byggingarinnar í íbúðir og er hér með gerð krafa um að slík breyting verði gerð á deiliskipulaginu.

Meðfylgjandi erindi þessu eru ljósmyndir úr rými 0203 sem sýnir núverandi nýtingu þeirra.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell Oddi Guðjónsson,
lögmaður með réttindi fyrir Landsrétti.


Shutterstock ID: 2000000 Date: 11.11.11 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags. 11.11.2026

Skärmdump: '000000000000' dags: 11.11.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026