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

Athugasemd:

Mótmæli vegna hverfisverndar húseignarinnar að Kársnesbraut 106
Eigendur húseignarinnar að Kársnesbraut 106 mótmæla tillögu um að setja húsið í svokallaðan „rauðan flokk“ – einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem beri að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.
Húsið hefur þegar tekið verulegum breytingum, þar á meðal umfangsmiklum endurbótum á útliti og notkun þess, sem hafa leitt til þess að upprunalegir eiginleikar þess hafa glatast. Hluti hússins hefur verið breytt í íbúðarhúsnæði, sett hafa verið svalagöng og gerðar aðrar nauðsynlegar breytingar til að bæta nýtingu þess.
Áður en þessar breytingar voru gerðar var húsið í mjög slæmu ástandi og skapaði sjónmengun í umhverfinu.
Endurbæturnar voru nauðsynlegar til að tryggja áframhaldandi notkun þess og bæta ásýnd þess í borgarmyndinni.
Skipulagslög og stjórnarskrá veita eigendum réttindi yfir eigin fasteign, og hverfisvernd myndi fela í sér skerðingu á þessum rétti án nægjanlegs rökstuðnings.
Því telja eigendur að ekki séu málefnaleg eða lagaleg rök fyrir hverfisvernd hússins og krefjast þess að tillagan verði felld út úr skipulagslýsingu.

Höfundur: Birkir Már Benediktsson/birkir@cozycampers.is

Sent inn þann: 20.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Umsögn vegna skipulagslýsingar rammahluta aðalskipulags Kópavogs

Varðandi: Tillögu um hverfisvernd á húseigninni að Kársnesbraut 106

1. Inngangur

Með vísan til auglýstrar skipulagslýsingar rammahluta aðalskipulags Kópavogs, kafla 3.2 *Einkenni byggðarinnar*, eru hér með lögð fram formleg mótmæli við tillögu um að skilgreina húseignina að Kársnesbraut 106 í svokallaðan *„rauðan flokk“* – einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem beri að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Við teljum að þessi tillaga standist hvorki málefnalega né faglega skoðun og sé ekki í samræmi við raunverulegt ástand hússins. Enn fremur teljum við að ekki sé hægt að rökstyðja slíka verndun með byggingarlistalegum, menningarsögulegum eða umhverfislegum sjónarmiðum.

2. Ósamræmi við raunverulegt ástand hússins

Í skipulagslýsingunni er lagt til að sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga og að svipur hússins verði sem minnst raskað. Hins vegar liggur fyrir að húsið að Kársnesbraut 106 hefur þegar tekið miklum breytingum frá sinni upprunalegu mynd, af réttmætum og nauðsynlegum ástæðum.

Samkvæmt **12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010** nær skipulagsskylda til allra framkvæmda og aðgerða sem breyta ásýnd umhverfisins. Þar er einnig kveðið á um að ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar, þá skuli setja í skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Í þessu tilviki er ljóst að húsið hefur tekið miklum breytingum sem rýra sérkenni þess og uppfylla því ekki lengur skilyrði hverfisverndar. Eftirfarandi staðreyndir staðfesta að húsið fellur ekki lengur undir þau skilyrði sem hverfisvernd byggir á:

- **Upprunalegir eiginleikar byggingarinnar hafa glatast**, m.a. vegna eftirfarandi breytinga:
    - Fjölda nýrra svalaganga.
    - Breytingu helming hússins í íbúðarhúsnæði.
    - Göt skorin í útveggi fyrir innkeyrslur og gönguhurðir.
    - Nýja klæðningu á húsinu til að bæta ásýnd þess.

3. Skortur á málefnalegum og skipulagsfræðilegum forsendum fyrir verndun

Við teljum að engin málefnaleg rök styðji tillöguna um að færa húsið að Kársnesbraut 106 í hverfisvernd.

- **Ákvæði um verndun í deiliskipulagi þurfa að byggjast á skýrum lagalegum forsendum.** Samkvæmt **37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010** skal deiliskipulag útfæra stefnu aðalskipulagsins og setja skýr ákvæði um nýtingu fasteigna. Þar sem húsið hefur þegar tekið miklum breytingum er ljóst að það **uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir hverfisvernd**, þar sem slík vernd er ætluð til að viðhalda menningarlegu og sögulegu gildi húsa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

- **Eigendur fasteigna njóta verndar eignarréttinda samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944**, en ákvörðun um að setja hús í hverfisvernd er skerðing á ráðstöfunarrétti eigenda þess.

4. Niðurstaða og krafa

Með vísan til ofangreindra raka er ljóst að ekki eru skilyrði til að setja húsið að Kársnesbraut 106 í hverfisvernd. Húsið hefur þegar tekið miklum breytingum sem draga úr byggingarlistalegu og sögulegu varðveislugildi þess, auk þess sem það var áður í mjög slæmu ásigkomulagi, sem leiddi til sjónmengunar í umhverfinu.

Við eigendur fasteiknarinnar að kársnesbraut 106 krefjumst því þess að ákvörðun um að setja húsið í hverfisvernd verði endurskoðuð og fellt verði út af fyrirliggjandi skipulagslýsingu.

Ef óskað er eftir formlegum undirskriftarlista allra eigenda húsnæðisins skal hafa samband við annaðhvort:

F.h Fix ehf: Birkir Már Benediktsson
Netfang: birkirmarb@gmail.com
Sími: 6990299

F,h STS Ísland ehf: Jens Beining Jia
Netfang: jensjia@gmail.com
Sími: 8223858

Fyrir hönd eigenda Kársnesbrautar 106,

Lagaleg rök og helstu lagagreinar sem vísað er til:

- **Skipulagslög nr. 123/2010**
  - **12. gr.:** Skipulagsskylda og ákvæði um hverfisvernd.
  - **37. gr.:** Deiliskipulag og útfærsla þess.
- **Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands nr. 33/1944**
  - **72. gr.:** Vernd eignarréttar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



BF RÉTTING.

56 43850

BÍLARETTINGAR
BLETTUM.RÉTTUM
RYÐBÆTUM.

106


106
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026


Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026





Skjal sótt af vefsíðu Þjóðskjalasafns Íslands þann 10.11.2026



Skjal sott af 0000000000 þann 10.11.2026


FREYJA
FREYJA


Skjal sótt af 0000000000 dags. 10.11.2026