Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kársnes
Kársnesbraut 108
Breytt deiliskipulag

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogi 3. september 2022
Samþykkt / hafnað í skipulagsráði 5. desember 2022
Samþykkt / hafnað í bæjarstjórn xx.
málsnr. 2204079

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir þróunarsvæði á vesturhluta Kársness. Merkt ÞR-1 á aðalskipulagsuppdrætti.
Í gildi er samþykkt deiliskipulag samþykkt á fundi bæjarstjórnar 14. nóvember 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018. (sjá fylgiskjal 1)
Með deiliskipulagstillögunni fylgir minnisblað dags. 13. júní 2017 frá verkfræðistofunni Mannviti og skýringarhefti B dags. 29. maí 2017.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 2. maí 2022 var lagt fram erindi Lárusar Ragnarssonar byggingarfræðings dags. 22. apríl 2022 fh. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi fyrir Kársnesbraut 108.
Tillagan var samþykkt með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í grenndarkynningu til lóðarhafa Kársnesbrautar 106, 110, 123, 125, 217, 129 og Hafnarbrautar 10.
Tillagan var grenndarkynt og frestur til að skila inn athugasemdum var til 11. júlí 2022. Athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum (sjá fylgiskjal 3) og því frestað og skipulagsdeild falið að taka saman umsögn.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Matthíasi Kjartanssyni , lóðarhafa Kársnesbrautar 125. sbr. tölvupóst dags. 24.jún.´22
2. Helga Þórissyni, lóðarhafa Kársnesbrautar 106 sbr. tölvupóst dags. 6. júlí 2022

Matthías Kjartansson
Kársnesbraut 125.

1.1
Varðandi breytt deiliskipulag vegna Kársnesbrautar 108, þá hef ég í rauninni ekkert út á þessar breytingar að setja sem íbúi á Kársnesbraut 125.

Umsögn 1.1:
Skipulagsdeild lýtur þá svo á að ekki sé um að ræða athugasemdir frá lóðarhafa Kársnesbrautar 125 vegna breytinga á því að byggingarreitur sé stækkaður til suðurs á 2. hæð um 2.7 metra og þaksvölum komið fyrir né að byggingarreitur sé stækkaður að hluta til á norðurgafli til að koma fyrir svölum á 2 og 3. hæð né að utanáliggjandi svalir séu settar á vesturhlið. Heildarstærð húsnæðis stækkar ekki.

1.2
Hinsvegar þá er mér spurn hvers vegna deiliskipulagi er breytt löngu eftir að búið er að framkvæma þær breytingar sem um er rætt. Byggingaraðili er löngu síðan búinn að bæta þessum fermetrum við bygginguna og einnig utanáliggjandi svölum sem talað er um. Þarf byggingaraðili ekki fyrst að fá leyfi fyrir framkvæmdum, kannað hvort framkvæmdir samræmist skipulagi og fái síðan grænt ljós um framkvæmdirnar frá Bæjarbatteríinu og framkvæmi síðan skv. heimildum.
Annað sem vert er að athuga er hvort farið sé eftir teikningum og samþykktum. Skv. teikningum hússins að Kársnesbraut 108 þá eiga að vera „vinnustofur“ á annarri hæð og íbúðir á þriðju hæðinni en í fasteignarauglýsingum undanfarið eru báðar hæðirnar auglýstar sem íbúðir og myndir sem fylgja fasteignarauglýsingunum allar úr endaíbúð á annarri hæð, greinilega ekki vinnustofur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ekkert eftirlit á vegum Kópavogsbæjar sem fylgist með því að farið sé eftir samþykktum teikningum eða geta byggingaraðilar farið í breytingar og framkvæmdir og fengið svo samþykkir frá hendi bæjarins eftirá?
Er ekki reglan sú að teikningar séu fyrst lagðar fram, þær fari gegnum ákveðið ferli innan bæjarapparatsins til samþykktar og síðan sé eftirlit á vegum bæjarins sem fylgist með því að farið sé eftir þeim og ef ekki þá sé reglan sú að stöðva framkvæmdir þar til öll leyfi séu fyrir hendi?

Umsögn 1.2:
Í gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var á fundi bæjarstjórnar 14. nóvember 2017 og birtar í B- deild Stjórnartíðinda er gert ráð fyrir að heimilt verði m.a. að bæta einni hæð við núverandi húsnæði að Kársnesbraut 108 og koma þar fyrir 8 íbúðum. Að fjöldi fm. í íbúðum verði 849 og í atvinnuhúsnæði um 1.868 m^2. Samtals 2.717 m^2. Gert er ráð fyrir dvalarsvæði á lóð og breyttri aðkomu og bílastæðum. Aðkoma að íbúðum s.s. stigagangar leysast innan núverandi bygginga.

Á fundi byggingarfulltrúa 27. febrúar 2020 eru með vísan í nýtt deiliskipulag, samþykktar aðalteikningar sem gera ráð fyrir verulegum breytingum frá aðalteikningum samþykktum 10. apríl 1986. Hæð er bætt við húsið og 8 íbúðum komið fyrir.
Skipulagsdeild tekur ekki undir innsenda ábendingu um að svalir sem sýndar eru vesturhlið húss á aðaluppdráttum sem samþykktir voru 27. febrúar 2022 séu ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag þar sem að í skipulagsskilmálum dags. 29. maí 2017 er tekið fram í lið 2.4.3 – Umfang og byggingarlínur – að heimilt sé að einstaka minniháttar mannvirki fari út fyrir byggingarreit, svo sem skyggni, lyftustokkar, þakgluggar, svalir og útskotsgluggar.

Skipulagsdeild bendir á að svalir sem sýndar eru á aðaluppdráttum á vesturhlið húss sem samþykkir voru 27. febrúar 2020 séu í samræmi við gildandi deiliskipulag og ofangreinda skipulagsskilmála.

Innlagðar aðalteikningar sem byggingarfulltrúi samþykkt á fundi sínum 27. febrúar 2020 í samræmi við deiliskipulag.
Við vettvangsskoðun byggingarfulltrúa 8. desember 2021 kemur í ljós að verlega er farið á svig í frágangi utanhússklæðingar skv. samþykktum teikningum frá 27. febrúar 2020 og svölum breytt á suður- og vesturgafli án þess að samþykktar teikningar liggi fyrir. Þann 9. mars 2022 var tilkynnt um tafarlausa stöðvun framkvæmda þar til öllum teikningum væri skilað inn og heimild fengin til frekari framkvæmda. (sjá fylgiskjal 5)
Lokaúttekt hefur ekki farið fram.

Varðandi meintar íbúðir á annarri hæð þá bendir skipulagsdeild á að í samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á umræddri hæð en ekki íbúðum.
Fjallað er um atvinnustarfsemi og sambúð atvinnureksturs og íbúða í lið 1.5.2. og lið 1.5.3 í greinargerð með samþykktu deiliskipulagi og tekið fram að á jarðhæð (2. hæð) byggingar við Kársnesbraut 108 til 114 og Hafnarbraut 2 sé gert ráð fyrir fjölbreyta atvinnustarfsemi d.d. verslanir, verkstæði og minni atvinnu- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir á þessari starfsemi varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Tekið er fram að öll starfsemi skuli falla að kröfum sem gerðar eru um starfsemi í íbúðarbyggð.
Tekið er fram að þess skuli gætt að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum.
Skipulagsdeild bendir á að á samþykktum aðalteikningum er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi (vinnustofum) á 2. hæð sem er í samræmi við gildandi deiliskipulag.
Í kjallara er fjölbreytt atvinnustarfsemi.

Helgi Þórisson
Kársnesbraut 106 sjá fylgiskjal 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

2.1
Þar sem augljóslega hefur farið fram óleyfisframkvæmdir við breytingu á Kársnesbraut 108 sjá meðfylgjandi mynd) þá voru þær breytingar sem nú er verið að sækja um deiliskipulagsbreytingar á framkvæmdar árið 2020 eða 2021.
Er það ekki regla að þegar um óleyfisframkvæmdir er um að ræða að það verði að fjarlægja þær áður en hægt er að sækja um breytingar á deiliskipulagi. Það getur ekki gengið að þessi verktaki frekar en aðrir geti framkvæmt breytingar á húsnæði og sótt um deiliskipulagsbreytingar eftirá.
Þar sem augljóst er að ef þessi breyting verði samþykkt þá mun það auðvelda verktaka að selja þessa eignarhluta á 2. hæð sem íbúðir. Hvort sem þær verða samþykktar sem slíkar eða seldar eða leigðar sem óleyfisíbúðir.
Ég hafna því alfarið að þessar breytingar verið samþykktar.

Umsögn 2.1:
Eins og fram kemur í umsögn 1:2 tekur skipulagsdeild ekki undir að svalir sem sýndar eru á aðaluppdráttum sem samþykkir voru 27. febrúar 2022 (sjá fylgiskjal 4) **séu ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála sbr. lið 2.4.3 um umfang og byggingarlínur.**

Skipulagsdeild bendir á að svalir sem sýndar eru á aðaluppdráttum á vesturhlið húss sem samþykkir voru 27. febrúar 2020 séu í samræmi við gildandi deiliskipulag og ofangreinda skipulagsskilmála.

Innlagðar aðalteikningar sem byggingarfulltrúi samþykkt á fundi sínum 27. febrúar 2020 í samræmi við deiliskipulag.
Við vettvangsskoðun byggingarfulltrúa 8. desember 2021 kemur í ljós að verlega er farið á svig í frágangi utanhússklæðingar skv. samþykktum teikningum frá 27. febrúar 2020 og svölum breytt á suður- og vesturgafli án þess að samþykktar teikningar liggi fyrir. Þann 9. mars 2022 var tilkynnt um tafarlausa stöðvun framkvæmda þar til öllum teikningum væri skilað inn og heimild fengin til frekari framkvæmda. (sjá fylgiskjal 5)
Lokaúttekt hefur ekki farið fram.

4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 5. september 2022:
Skipulagsdeild lýtur þá svo á að ekki sé um að ræða athugasemdir frá lóðarhafa Kársnesbrautar 125 vegna breytinga á því að byggingarreitur sé stækkaður til suðurs á 2. hæð um 2.7 metra og þaksvölum komið fyrir né að byggingarreitur sé stækkaður að hluta til á norðurgafli til að koma fyrir svölum á 2 og 3. hæð né að utanáliggjandi svalir séu settar á vesturhlið.

Skipulagsdeild tekur ekki undir innsenda ábendingu lóðarhafa Kársnesbrautar 106 og 125 um að svalir á vesturhlið sem sýndar eru á aðaluppdráttum sem samþykktir voru 27. febrúar 2022 séu ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Með vísan til fyrri umfjöllunar er heimilt skv. gildandi deiliskipulagi að einstaka minniháttar mannvirki fari út fyrir byggingarreit, svo sem skyggni, lyftustokkar, þakgluggar, útskotsgluggar og svalir, sbr. 2.4.3 gr. í greinargerð deiliskipulags Hafnarbrautar 2-10 og Kársnesbrautar 108-114.

Byggingarfulltrúi tilkynnti 9. mars 2022 um tafarlausa stöðvun framkvæmda þar til öllum teikningum væri skilað inn og heimild fengin til frekari framkvæmda. Síðan tók bæjarstjórn ákvörðun um að grenndarkynna tillögu lóðarhafa um breytt deiliskipulag sem m.a. fól sér svalir á suður- og vesturgafli hússins á Kársnesbraut 108. Framkomnar athugasemdir þóttu ekki gefa tilefni til breytinga á deiliskipulagstillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Með vísan til alls framangreinds leggur skipulagsdeild til að staðfesta beri tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kársnesbrautar 108.

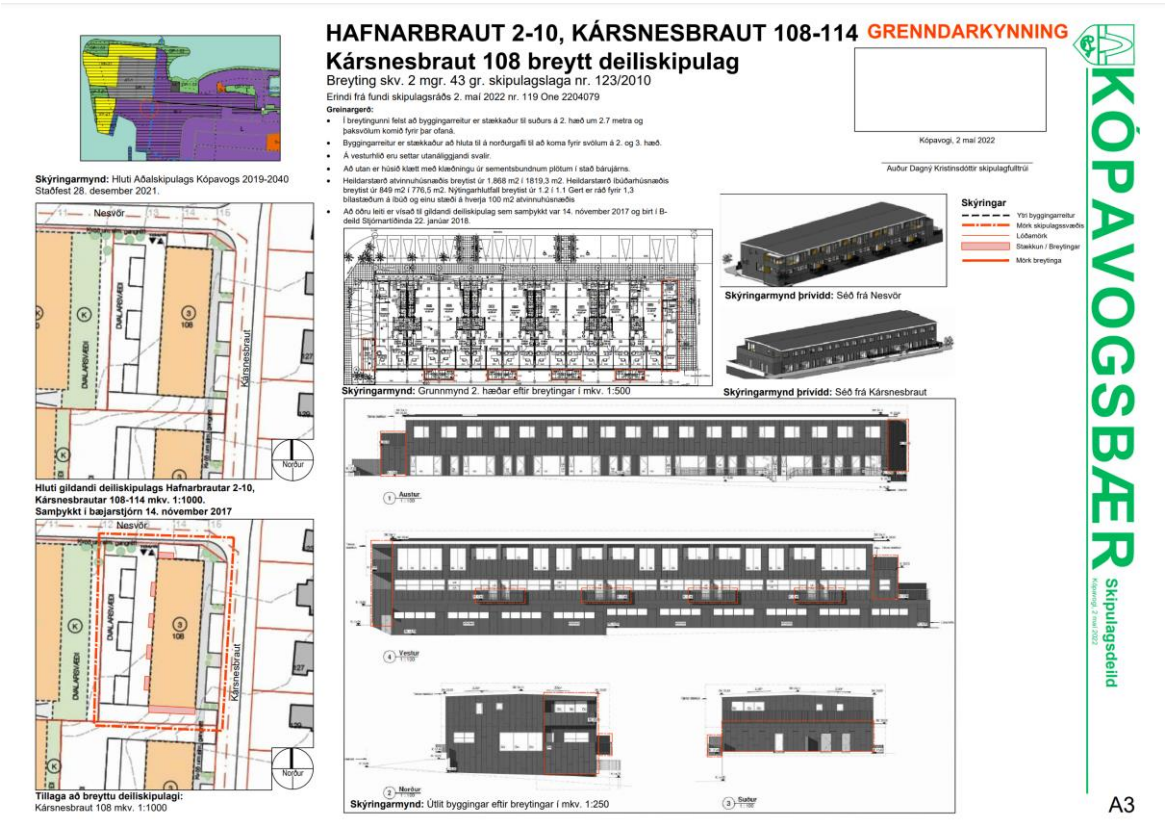
4) Niðurstaða umsagnar skipulagsráðs 5. september 2022:
Skipulagsráð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fylgiskjal 1



Fylgiskjal 2



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal 3

Guðmundur G. Gunnarsson

From: hth@nes.is
Sent: miðvikudagur, 6. júlí 2022 09:30
To: Skipulag
Subject: Deiliskipulagstillaga Kársnesbraut 108
Attachments: kársnesbraut 108 óleyfisframkvæmdir.jpg

Kópavogsbær
Skipulagsdeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

6 júlí 2022.

Mál 2204079 / 210.03 GGG

Varðar deiliskipulagstilögu að Kársnesbraut 108.

Þar sem augljóslega hefur farið fram óleyfisframkvæmdir við breytingu á Kársnesbraut 108 (sjá meðfylgjandi mynd) þá voru þær breytingar sem nú er verið að sækja um deiliskipulagsbreytingar á framkvæmdar árið 2020 eða 2021.

Er það ekki regla að þegar um óleyfisframkvæmdir er um að ræð að það verði að fjarlægja þær áður en hægt er að sækja um breytingar á deiliskipulagi. Það getur ekki gengið að þessi verktaki frekar en aðrir geti framkvæmt breytingar á húsnæði og sótt um deiliskipulagsbreytingar eftirá.

Þar sem augljóst er að ef þessi breyting verði samþykkt þá mun það auðvelda verktaka að selja þessa eignarhluta á 2 hæð sem íbúðir. Hvort sem þær verða samþykktar sem slíkar eða seldar eða leigðar sem óleyfisíbúðir.

Ég hafna því alfarið að þessar breytingar verði samþykktar.

Virðingarfyllst

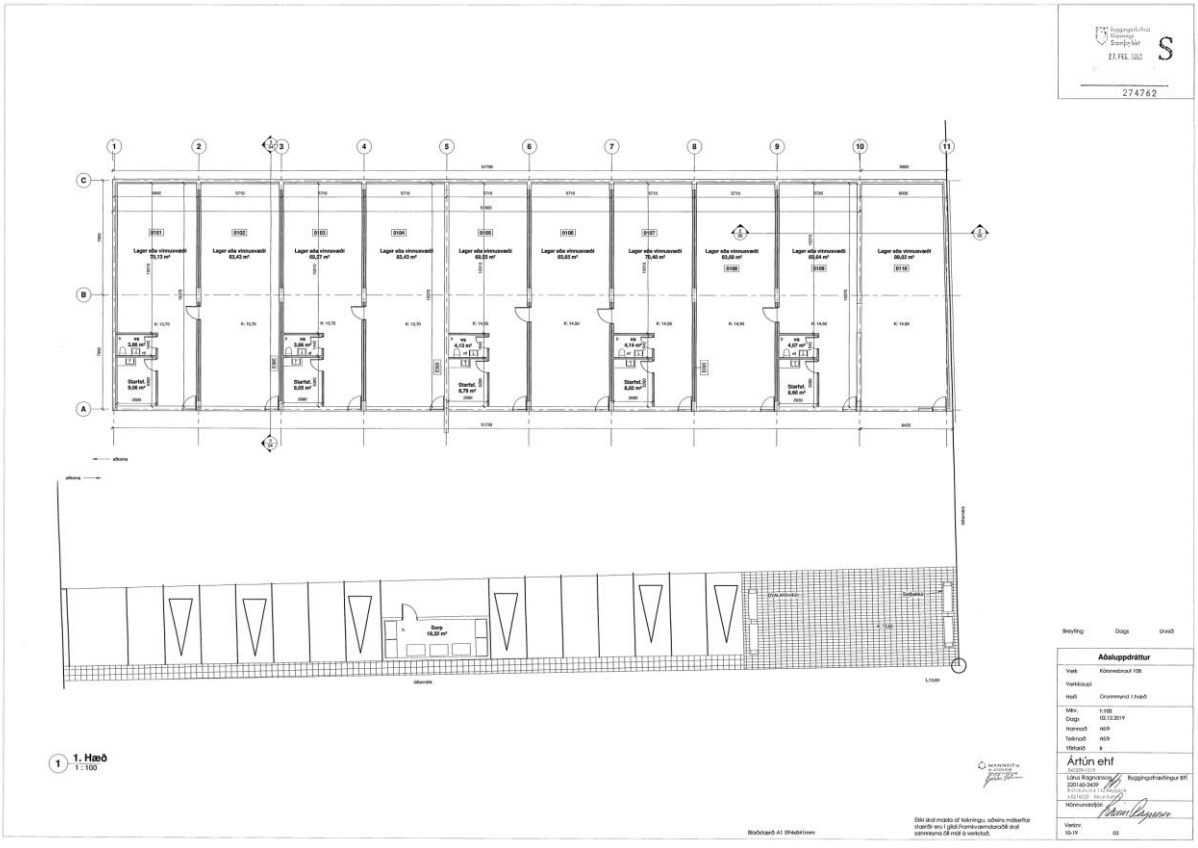
Helgi Þórisson

Kársnesbraut 106.

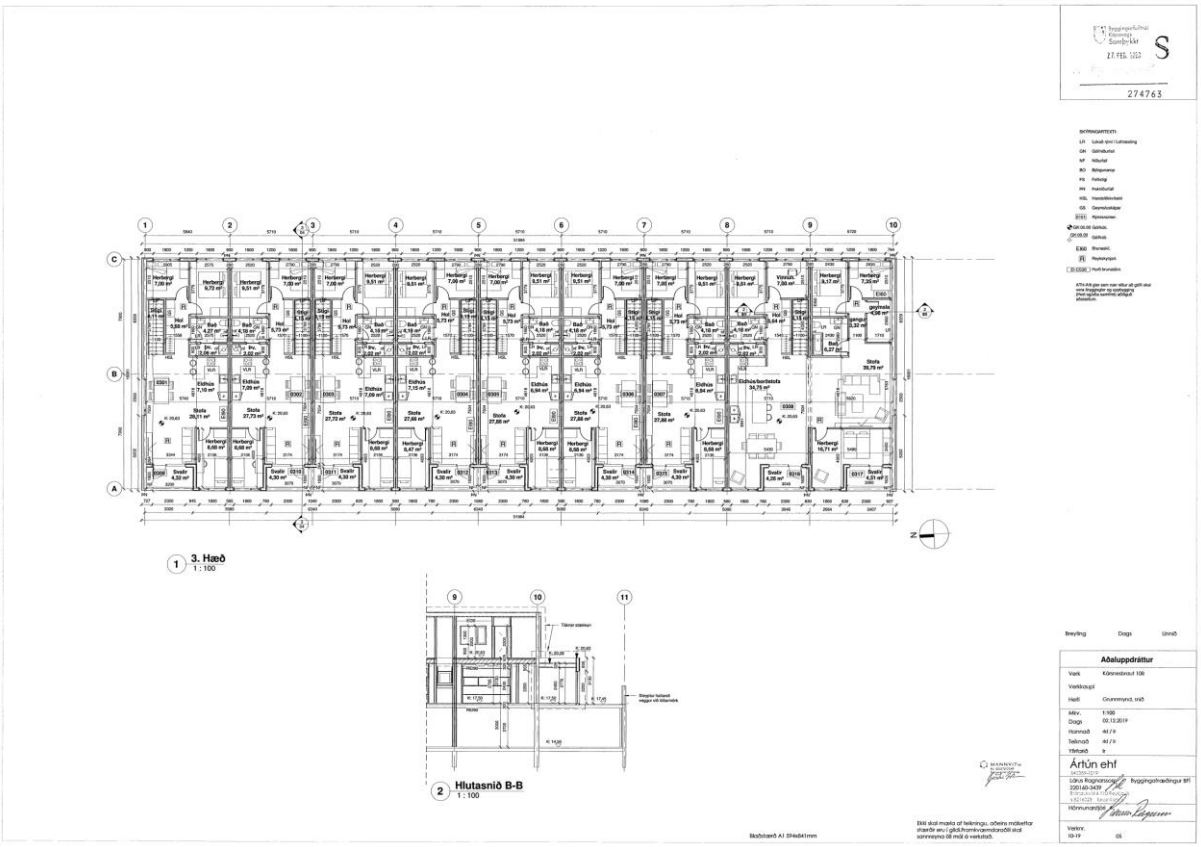
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

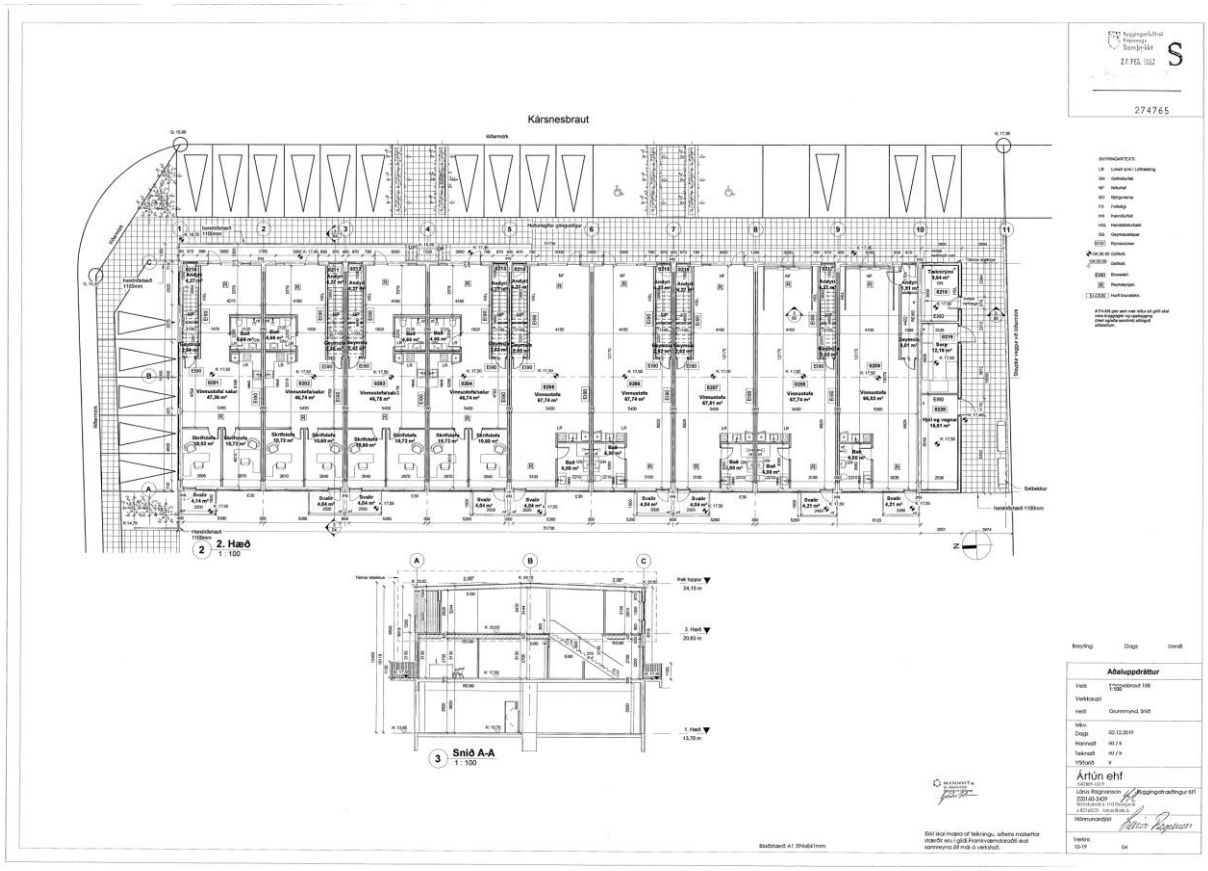


Fylgiskjal 4



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal 5

Kópavogsbær

Byggingarfulltrúi

Kópavogi 1. september 2022

Umsögn vegna Kársnesbrautar 108.

Umsókn og aðalteikningar bárust byggingarfulltrúa af byggingu hæðar ofan á húsið 02.12.2019 og aftur breyttar aðalteikningar 17.12.2019.

Byggingarfulltrúi gerði athugasemdir við aðalteikningar 07.01.2020, þar á meðal athugasemda var athugasemd Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins þar sem brunavörnum var ábótavant í atvinnurýmum 2. hæðar (miðhæðar).

Leiðréttar aðalteikningar bárust 31.01.2020, þar sem svölum hafði verið bætt við á vesturhlið, til að uppfylla eldvarnir, þar sem það er heimilt skv. deiliskipulagi.

Byggingarfulltrúi gerði aftur athugasemdir við aðalteikningar 13.02.2020.

Leiðréttar aðalteikningar bárust aftur 21.02.2020.

Á fundi byggingarfulltrúa 27.02.2020 voru samþykktir aðaluppdrættir vegna byggingar hæðar ofan á Kársnesbraut 108.

20. janúar 2021 var byggingaraðilanum Kröflu fasteignum ehf. sent bréf þar sem tilkynnt var um tafarlausa stöðvun framkvæmda þar sem enn höfðu ekki borist teikningar af lagfæringum vegna athugasemda úttektarmanns né sérteikningar arkitekts og raflagnateikningar.

2. febrúar 2021 voru samþykktar burðarþolssérteikningar.

4. apríl 2022 voru samþykktar lagnasérteikningar.

Við vettvangsskoðun byggingarfulltrúa 8. desember 2021 kemur í ljós að verulega er farið á svig í frágangi utanhússklæðningar skv. samþykktum teikningum og svölum breytt án þess að samþykktar teikningar liggi fyrir.

Þar sem engin viðbrögð voru sýnd í að sækja um breytingar á breyttu skipulagi var sent bréf til byggingaraðilans 9. mars. 2022 og tilkynnt um tafarlausa stöðvun framkvæmda þar til öllum teikningum væri skilað inn og heimild fengin til frekari framkvæmda.

Lokaúttekt hefur ekki farið fram.

Valdimar Gunnarsson

Byggingarfulltrúinn í Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026