

Fannborgarreitur Traðarreitur-vestur



Tillaga að breyttu aðalskipulagi
Tillaga að deiliskipulagi
Samantekt

Athugasemdir og umsagnir



Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.03.2026

28. apríl 2021

Málsnúmer aðalskipulags 2002204

Málsnúmer deiliskipulag 2002203

Athugasemdir og ábendingar

1.1 Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur – Auglýst skipulagstillaga – Aðal- og deiliskipulag - Umsagnir

Samtals bárust 28 athugasemdir og ábendingar á kynningartíma frá:

1. Bjarni Helgason, erindi dags. 4. janúar 2021.
2. Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 31. janúar 2021.
3. Stefán Vilbergsson – ÖBI, erindi dags. 1. febrúar 2021.
4. Bryndís Steina Friðgeirsdóttir, dags. 4. febrúar 2021.
5. Edda Sigvaldadóttir, dags. 5. febrúar 2021.
6. Jakob Ævar Þórðarson, dags. 9. febrúar 2021.
7. Guðbjörg Emilsdóttir, dags. 12. febrúar 2021.
8. Sjúkraþjálfun Kópavogs, dags. 17. febrúar 2021.
9. Tryggvi Felixson, dags. 23. febrúar 2021.
10. Sunnuhlíðarsamtökin, dags. 26. febrúar 2021.
11. Einar E. Sæmundsen, dags. 28. febrúar 2021.
12. Konráð Konráðsson, dags. 28. febrúar 2021.
13. Stefán Vilbergsson – ÖBI, dags. 1. mars 2021.
14. Benjamín Magnússon, dags. 1. mars 2021.
15. Þórður St. Guðmundsson – Sögufélag Kópavogs, dags. 1. mars 2021.
16. GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs, dags. 1 mars 2021 erindi dags. 28. febrúar 2021.
17. Kolbeinn Reginsson, dags. 1. mars 2021.
18. Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel, dags. 1. mars 2021.
19. Sigríður R. Skúladóttir, dags. 1. mars 2021.
20. Sigurjón Vilhjálmsson, dags. 2. mars 2021.
21. Jónína Hallgrímsdóttir, dags. 2. mars 2021.
22. Ólafur Björnsson, dags. 2. mars 2021.
23. Gunnar kr. Sigurjónsson, dags. 2. mars 2021.
24. Einar Kristinn Hauksson, dags. 2. mars 2021.
25. Hans Gunnarsson, dags. 2. mars 2021.
26. Skarphéðinn Pétursson, dags. 2. mars 2021.
27. Sævar Geirsson, dags. 2. mars 2021.
28. Landmótun, dags. 2. mars 2021.

1.2 Samantekt á þeim efnisatriðum sem fram koma í innsendum athugasemdum

1.2.1 Skautasvellið

Óskir um að skautasvellið verði að raunveruleika og jafnvel verði nothæft til keppnisíþróttanna fyrir skautaíþróttina.

1.2.2 Kynningafundur

Gerðar athugasemdir við að kynningarfundur skuli hafa verið á rafrænu formi en ekki þannig að hægt hefði verið að mæta á staðinn og þá að fresta kynningu þar til að það væri hægt að mæta á staðinn.

Umsögn Kópavogsbæjar: Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir álit Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt“. Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar.

1.2.3 Aðgengismál á framkvæmdatíma

Gerðar eru athugasemdir við að þörf sé að tryggja aðgengi á framkvæmdatíma og huga að almennum bílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

Umsögn Kópavogsbæjar: Á framkvæmdatíma má gera ráð fyrir einhverju raski á umferð um svæðið og tilkomu hjáleiða. Ekki er talið að framkvæmdir á svæðinu hafa bein áhrif á akandi umferð um Hamraborg sjálfa nema aðkomu að Geislagarði um Neðstutröð sem aðgengi verður tryggt fyrir neyðarakstur. Farið hefur verið yfir aðgengismál á framkvæmdatíma og verður gengið frá því að aðgengi verður til staðar á framkvæmdatíma í samráði við íbúa. Aðgengi verður í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

1.2.4 Vindur og greining

Gerðar eru athugasemdir við vind og vinstrengi á svæðinu og fyrirspurnir um vindaðstæður á skipulagssvæðinu og þegar ný byggð verður að raunveruleika.

Umsögn Kópavogsbæjar: Fram kemur í vindgreiningum Eflu og Öruggr verkfræðistofa að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisáðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisáðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi.

Mótvægisáðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisáðgerðum miðast við vind aðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisáðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Bent er á að hægt er að nálgast kynningargögn fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

1.2.5 Hæðir húsa og byggingarmagn

Gerðar eru athugasemdir við hæðir húsa og byggingarmagn á svæðinu. Sumar athugasemdir vilja ekki fá neitt byggingarmagn á svæðið og aðrar vilja hafa óbreytt ástand.

Umsögn Kópavogsbæjar: Hæðir húsa hafa verið lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr hefur verið úr byggingarmagni á báðum reitum. Dregið hefur verið úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4 og stöllum bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m² á reit B1-1, byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m² niður í 18.000.- m² á reit B1-1 og byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4. Byggð er stölluð í hæð og við mannlífsásinn er hæð bygginga á reit B1-1 og B4 takmörkuð við eina hæð.

1.2.6 Skuggavarþ

Gerðar eru athugasemdir á skuggavarþ og áhyggjur af því að það sé verið að bæta við skuggavarþi á núverandi byggð á svæðinu ásamt fyrirspurn um mögulegt skuggavarþi á mannlífsásinn.

Umsögn Kópavogsbæjar: Varðandi athugasemd um skuggavarþ á mannlífsásinn þá hefur verið dregið úr hæðum bygginga við mannlífsásinn til að auka sólarljós á mannlífsásinn sjálfan, hæð bygginga takmarkast við eina hæð. Setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur, bætt er við Sólartorgi. Athugasemd um skuggavarþ á Hamraborg þá hefur bygging F04 verið lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir og byggð á reit B1-1 stölluð frá mannlífsásnum til að skuggavarþ sé á byggðina sjálfa sem minnst á mannlífsásinn og frá því svæði yfir sumartíma.

1.2.7 Bílastæðamál

Fyrirspurnir um almenn bílastæði á svæðinu, bílastæði fyrir hreyfihamlaða, gjaldskyldu á svæðinu og fyrirkomulag bílastæða almennt.

Umsögn Kópavogsbæjar: Þau bílastæði sem fara af yfirborði færast niður í bílakjallara á svæðinu. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæðis. Gera má ráð fyrir að svæðið sé aðgangsstýrt og með myndavélaeftirliti en útfærsla á því liggur ekki fyrir að svo stöddu.

1.2.8 Tryggingarmál, úttektir, ábyrgðir

Fyrirspurn um hver er ábyrgur fyrir skemmdum, hver framkvæmdir úttektir og hverjar verða ábyrgðir á svæðinu.

Umsögn Kópavogsbæjar: Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Skipulagslög kveða á um greiðslu bóta en þar segir að ef skipulag leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega. umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, og hægt er að sýna fram á tjón af þeim sökum á viðkomandi aðili rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

1.2.9 Framkvæmdir í Hamraborg

Fyrirspurn um frekari framkvæmdir og að gera Hamraborgina sjálfa jafn flotta og skipulagið á þessu svæði verður.

Umsögn Kópavogsbæjar: Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborg miðar að sama markmiði og hefur verið unnið heildrænt að innleiðingu heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Í grunninn er skipulagið skilgreint sem samgöngumiðað og loftlagsmiðað skipulag í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um samdrátt í losun á gróðurhúsaloftlags tegundum, breyttar ferðavenjur, þéttingu byggðar og vaxtarmörk, orkuskipti, áherslu á virka ferðamáta, skipulagningu 20 mín hverfis þar sem nærþjónusta er í nánasta umhverfi, góðar samgöngutengingar fyrir almenningssamgöngur og þá til framtíðar innleiðingu hágæða almenningsamgangna, Borgarlínu á svæðinu, blágrænar ofanvatnslausnir, græna þakgarða, uppbrót og inndregnar byggingar svo dæmi sé tekin. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborgar var gerð fyrir svæðið og uppbyggingu á heilrænan hátt. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið.