

Kópavogsbær
Skipulagsráð
b.t. Hjördís Ýr Johnson, form.
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogi, 18. janúar 2024

Efni: Athugasemdir og andmæli við tillögu að breyttu deiliskipulagi Salahverfis, reitum 9 og 11, málsnr. 1081/2023.

Með bréfi dags. 22. desember 2023, var undirrituðum, eigendum fasteignanna nr. 5, 7, 9 og 12 við Logasali í Kópavogi, grenndarkynnt tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna fyrirhugaðra framkvæmda við fasteignina nr. 14 við Logasali. Erindinu fylgdi kynningaruppráttur að breyttu deiliskipulagi, auk þess sem reifaðar voru í grófum dráttum þær breytingar sem tillagan tekur til. Frestur til svara var veittur til 29. janúar nk.

Undirrituð eru þinglýstir eigendur ofangreindra fasteigna sem öll leggjast eindregið gegn því að tillagan nái fram að ganga og gerum alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir. Verða athugasemdirnar tíundaðar hér á eftir, ásamt athugasemdum við stjórnsýslu bæjaryfirvalda hvað varðar meðferð málsins og framkvæmd grenndarkynningar.

A. Athugasemdir við framlagða tillögu

Eins og fram kemur í bréfi Kópavogsbæjar stendur til að reisa glerskála á einni hæð við suðurhlið á Logasölum 14. Um er að ræða 26,4 fm. viðbyggingu sem leiðir til um 10% stækkunar á gólfleti (úr 274,5 fm. í 300,9 fm.). Þessu til viðbótar er með tillögunni farið 12 fm. út fyrir skráðan byggingarreit, en þess má geta að húsið stendur nú þegar nokkuð út fyrir skráðan byggingarreit. Verði tillagan samþykkt liggur fyrir að nýtingarhlutfall byggingarreits verður rúmlega 43% umfram gildandi deiliskipulag. Einnig ber að hafa í huga að samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum nær glerskálinn upp undir þakskegg á framhlið hússins og nánast að núverandi skjólgirðingu, svo skálinn blasir við öllum þeim sem aðkomu hafa að nálægum eignum.

Ljóst er af upprætti af breyttu útliti hússins að glerskálinn mun gerbreyta útliti þess. Glerskálinn mun að stærstum hluta hylja þá hlið hússins sem snýr að götunni, að undanskilinni tvöfaldri bílskúrhurð. Logasalir 14 er í dag fallegt hús þar sem við hönnun hefur verið lagður metnaður í að skapa fallega ásýnd frá götu, ásýnd sem að glerskálinn mun gerbreyta og nær hylja að fullu.

Þetta breytta útlit hússins mun einnig hafa neikvæð áhrif á heildarmynd götunnar og valda verulegri sjónmengun, einkum séð frá þeim eignum sem standa andspænis, handan götunar (tveggja hæða hús). Þetta breytir götummyndinni til hins verra og aðkoma inn götuna og yfirbragð hennar mun laskast verulega.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JEH", "HVG", "JGP", "AHE", "MAI", "ASR", "PJ", "BA", and a large signature "Hug" with a checkmark.

Grunnmynd hússins verður jafnframt með eindæmum undarleg, með myndun innskots í vesturátt. Einnig ber að hafa í huga að mögulega getur glerskálinn leitt til óþæginda vegna speglunar eða endurkastis sólarljóss og glampa við ákveðnar aðstæður.

Það er algjörlega fyrirbyggjandi að verði framkvæmdin að veruleika verður hún lýti á götunni og ásýnd hennar, ekki síður en á eigninni sjálfri. Framkvæmdin mun auk þess hafa verulega neikvæð áhrif á útsýni frá nærliggjandi húsum og getur á þann hátt haft neikvæð áhrif á verðmæti og/eða sölumöguleika.

B. Athugasemdir er snúa að meðferð málsins og framkvæmd grenndarkynningar

Við undirrituð undrumst mjög að eigendum fasteigna nr. 8 og 10 við Jórsali hafi ekki verið veitt bein aðkoma að málinu en einungis eru örfáir metrar milli Logasala 14 í þær eignir. Auk þess mun fyrirhugaður glerskáli blasa við þeim við aðkomu og rýra götusýn og yfirbragð við akstur inn Jórsali. Að baki andmælum þessum standa því jafnframt eigendur þeirra eigna, eftir að hafa kynnt sér framkomna tillögu ásamt teikningum.

Við undirrituð gerum jafnframt athugasemdir við að tillagan sé kynnt með vísan til 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en ákvæðið gerir ráð fyrir því að um óverulegar breytingar á gildandi deiliskipulagi sé að ræða. Miðað við áðurnefnd frávík frá nýtingarhlutfalli, stærð umfram skipulagðan byggingarreit, stærð glerskálans, hæð hans, ásýnd og útlit að öðru leyti teljum við að fara skuli fram með málið sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

C. Önnur atriði sem varða meðferð málsins

Eftir samtali við arkitekt hússins liggur fyrir að ekki var leitað til hans um samþykki viðbygginguna, en rétt er að hafa í huga að ytri hönnun hússins nýtur hugverkaverndar. Um er að ræða gjörbreytt útlit og yfirbragð sem arkitekt hússins kynni e.t.v. ekki að meta.

Þá er óhjákvæmilegt að nefna að síðastliðið haust hófu eigendur Logasala 14 samskonar framkvæmd og hér er til umfjöllunar á austurhlið hússins, án þess að hafa til þess tilskilin leyfi. Þá stóð til að reisa samskonar viðbyggingu og nú er sótt um leyfi fyrir þétt upp að grindverki við lóðarmörk Logasala 12. Var sú framkvæmd stöðvuð af byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Í kjölfar þess lýstu eigendur Logasala 14 því yfir að ef ekki fengist leyfi fyrir þeirri framkvæmd myndu þau skoða að fara í þá framkvæmd sem nú er sótt um leyfi fyrir. Í kjölfar þess myndu þau þá einnig færa útsvæði hunda sinna (sem í dag er á sunnanverðri lóðinni) að lóðarmörkum Logasala 12 og koma þar upp hundagerði. Ástæða þess væri sú að þau hvorki gætu né vildu vera þar sem hundarnir hefðu sitt útsvæði vegna þess ónæðis sem af þeim stafar.

Nágrannar og vegfarendur hafa þegar um margra ára skeið orðið fyrir verulegu ónæði af hundahaldi og hundaræktun eigenda Logasala 14. Þar hefur að jafnaði verið haldinn fjöldi hunda, sem virðast sjaldan eða aldrei fara út fyrir lóðarmörk og eru ýmist innilokaðir eða geymdir í garðinum langtímum saman. Gelt, ýlfur og væl í hundunum hafa á tímabilum varað samfellt í klukkustundir með tilheyrandi óþægindum fyrir nágranna og þá sem leið eiga um. Þetta hefur komið upp á öllum tímum sólarhrings, og á hvaða vikudegi sem er. Þá hafa aðrir

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "HAG", "JH", "BH", "AHE", "MA", "JGP", "SA", and a large signature "HAG".

hundaeigendur veigrað sér við því að ganga með hundana fram hjá húsinu þar sem það hefur valdið miklum tryllingi í hundunum og hræðslu þeirra sem um fara.

Ljóst er að þetta myndi auka til muna ónæði af völdum hundahalds, þar sem núverandi útsvæði hundanna snýr að götu, botnlanga og göngustíg en myndi eftir breytingu liggja þétt upp að næstu lóð og húsi. Því sjáum við okkur knúin til að gera athugasemd við þessa ráðstöfun í tengslum við þessa framkvæmd, teljum hana til vankanta og getum með engu móti fallist á hana.

Jafnframt má vera ljóst að eigendur eru greinilega vel meðvitaðir um það ónæði sem af hundahaldi þeirra stafar, og í stað þess að reyna eftir fremsta megni að leita leiða til að draga úr ónæði af völdum dýrahalds og ræktunar væri lausn þeirra að beina ónæðinu þess í stað að nágrönnum.

Fari svo að hundarnir verði færðir, eða dýrunum beitt gegn nágrönnum enn frekar en nú er vegna meðferðar þessa máls, hafa bæjaryfirvöld hér með fengið erindi þetta og fært það til bókar sem opinbert gagn í þeirri málsmeðferð sem framundan er. Á það bæði við um deilur vegna skipulags- og framkvæmdamála eða vegna hundahalds.

Við undirrituð áskiljum okkur allan rétt til þess að koma að frekari sjónarmiðum, andmælum og athugasemdum á hvaða stigi máls sem er, og grípa jafnframt til frekari úrræða eftir því sem tilefni verður til.

Að endingu skal lögð á það áhersla að gegn þessari fyrirhuguðu framkvæmd standa allir 12 eigendur þeirra fasteigna sem aðkomu eiga að húsi umsækjenda og bæjaryfirvöld ættu að hafa það í huga við meðferð málsins.

Bréf þetta er sent í gegnum vefsíðuna skipulagsgatt.is, en verður jafnframt boðsent á skrifstofur Kópavogsbæjar.

Virðingarfyllst,

Asta Særún Þ.

Asta Særún Þorsteinsdóttir, kt. 170279-5499
eig. Logasala 5

Hinrik Ingi Guðbjargarson

Hinrik Ingi Guðbjargarson, kt. 260379-5779
eig. Logasala 5

Jónína Ósk Hansen

Jónína Ósk Hansen, kt. 041088-2579
eig. Logasala 5

Jonathan G. Pedersen

Jonathan Gerlach Pedersen, kt. 090577-6119
eig. Logasala 5

Þorbjörg Guðmundsdóttir

Þorbjörg Guðmundsdóttir, kt. 260281-3729
eig. Logasala 7

Hólmgeir Elías Flosason

Hólmgeir Elías Flosason, kt. 070481-5029
eig. Logasala 7

Sandra Axelsd.

Sandra Björg Axelsdóttir, kt. 161275-3529
eig. Logasala 9

Björn Halldórsson

Björn Halldórsson, kt. 041077-4339
eig. Logasala 9

Aldís Helga Egilsdóttir

Aldís Helga Egilsdóttir, kt. 140579-5059
eig. Logasala 12

Magnús Á. Skúlason

Magnús Ágúst Skúlason, kt. 240281-3689
eig. Logasala 12

María Tómasdóttir

María Tómasdóttir, kt. 180845-4539
eig. Jórsala 8

Þröstur Jónsson

Þröstur Jónsson, kt. 160270-4979
eig. Jórsala 10