



ÖBÍ réttindasamtök

Sigtúni 42
105 Reykjavík

Kópavogi, 6. október 2025
2509855/501.00 GEF

Efni: Aðgengi fatlaðs fólks við framkvæmdir á Fannborgarreit.

Vísað er til erindis ykkar, dags. 9. september 2025, þar sem óskað er eftir svörum við nokkrum spurningum er varðar fyrirhugaðar framkvæmdir á Fannborgarreitnum.

Uppbyggingarsamkomulag:

Upphaflega var gert uppbyggingarsamkomulag við framkvæmdaraðila Fannborgarreitsins árið 2022. Tilgangur uppbyggingarsamkomulagsins er meðal annars að gæta að því að verklag sé skýrt á framkvæmdartíma og hvaða skuldbindingar framkvæmdaraðilar þurfa að uppfylla s.s. varðandi aðgengi á framkvæmdartíma. Tekin var ákvörðun um að taka upp fyrra samkomulag og var afraksturinn af þeirri vinnu að uppfært samkomulag er bæði ítarlegra og skýrara en upphaflegt samkomulag. Í erindi yfirlögfræðings Kópavogsbæjar sem vísað er til í erindi ykkar er sú afstaða um að nýtt samkomulag sé til bóta fyrir íbúa á svæðinu rökstudd með þeim hætti að þar sé að finna ríkari kröfu er varðar hagsmuni íbúa á svæðinu og að gengið sé lengra en gerð er krafa lögum samkvæmt.

Í uppbyggingarsamkomulaginu er tekið sérstaklega fram hverjar skyldur framkvæmdaraðila eru varðandi aðgengi á framkvæmdartíma. Þar segir að þeim sé skylt að tryggja fullnægjandi aðgengi á framkvæmdartíma á nærliggjandi svæði, þar á meðal að bílastæðum. Þá er sú krafa sett fram að það sé ófrávíkjanlegt skilyrði að bílstæðakröfum sé fullnægt í öllum framkvæmdarfösum samkvæmt samþykktri aðkomuáætlun. Til að fá útgefin byggingarleyfi verða framkvæmdaraðilar að uppfylla þessi skilyrði og verður fylgst grannt með framgangi á framkvæmdartíma. Ef upp kemst að framkvæmdaraðili er ekki að uppfylla skyldur sínar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi á framkvæmdartíma getur komið til þess að framkvæmdir verði stöðvaðar.

Umrædd aðkomuáætlun hefur verið ítarlega kynnt, m.a. á íbúafundi 30. júní 2025, þá hefur það verið ítrekað að um sé að ræða áætlun sem getur tekið breytingum á milli framkvæmdarfasa. Ef aðrar og hagstæðari útfærslur á aðgengi fyrir íbúa í nágrenninu bjóðast verða gerðar breytingar á aðkomuáætlun á milli framkvæmdafasa.

Í uppbyggingarsamkomulaginu er jafnframt lögð áhersla á gott upplýsingaflæði á framkvæmdartíma og er m.a. kveðið á um skyldu framkvæmdaraðila til að upplýsa sérstaklega um lok framkvæmdafasa og byrjun á næsta, þar á meðal ef breytingar verða á aðgengismálum. Það er lögð mikil áhersla á að aðgengi íbúa í nágrenni við framkvæmdasvæðið verði eins og best verði á kosið og að halda raski vegna framkvæmdanna í lágmarki.

Breyting á skipulagi og hámarksfjarlægðir:

Deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit – vestur tók gildi árið 2021 en áður var svæðið ódeiliskipulagt. Ekki er því verið að gera neinar breytingar á gildandi skipulagi heldur er verið



að undirbúa upphaf framkvæmda og uppbyggingu á svæðinu sem tekur mið af heimildum í gildandi deiliskipulagi. Næstu skref er því að yfirfara uppdrætti og veita byggingarleyfi.

Skipulagsferli gildandi deiliskipulags var í fullu samræmi við skipulagslög og -reglugerð. Hvað varðar aðgengi fyrir alla er vísað til þess í skipulagslögum og -reglugerð að með því sé átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og að sjónarmið um algilda hönnun sé höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra. Ekki er verið að gera breytingar á skipulagi húsa eða lóða að Fannborg 1-9. Engin bílastæði er innan lóðarmarka viðkomandi lóða. Bílastæði í grennd við Fannborg 1-9 eru því öll staðsett á bæjarlandi, þ.e. almenn bílastæði sem íbúar hafa afnotarétt af. Með gildandi deiliskipulagi er íbúum og öðrum hagaðilum í grennd við Fannborgarreit og Traðarreit - vestri tryggt afnot af bílastæðum með breyttu sniði. Tilfærsla á bílastæðum í bæjarlandi felur því ekki í sér mismunum á aðgengi almennings að þeim enda verður það sambærilegt því aðgengi sem íbúum Fannborgar 1-9 býðst við núverandi aðstæður. Bílastæði hreyfihamlaðra, samkvæmt nýju skipulagi, verða gjaldfrjáls og öðrum íbúum mun standa sérstök íbúakort til boða.

Húsin að Fannborg 1-9 voru byggð árið 1978 og tók bygging þeirra mið af þágildandi lögum og reglum. Gildandi mannvirkjalög og byggingarreglugerð eiga við um mannvirki þar sem byggingaráform eru samþykkt í gildistíð þeirra. Eiga þau því við um nýbyggingar sem og breytingar á eldri mannvirkjum. Ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægðir bílastæða hreyfihamlaðra tók gildi 6. júní 2025. Eiga þau því við um byggingaráform Fannborgarreits og Traðarreits – vestri, sem nú eru til yfirferðar hjá byggingarfulltrúa. Ekki er verið að gera breytingar á húsunum að Fannborg 1-9 og eiga því ákvæði núgildandi mannvirkjalaga eða byggingareglugerðar ekki við. Með hliðsjón af framangreindu er ekki hægt að gera ríkari kröfur um fjarlægðir bílastæða fyrir hreyfihamlaða en núverandi aðstæður eru við húsin að Fannborg 1-9, sem eins og áður segir eru öll staðsett á bæjarlandi. Þá er rétt að benda á að húsin að Fannborg 1-9 uppfylla ekki öll skilyrði gildandi byggingarreglugerðar, t.d. um algilda hönnun miðað við núgildandi reglur og ber ekki að gera svo, enda ekki verið að gera neinar breytingar á húsunum.

Hvað varðar skilmála um bílastæði þá er að finna skilmálatöflu í gildandi deiliskipulagi þar sem bílastæðakröfur eru tilgreindar í samræmi við skipulagslög og -reglugerð. Ekki er getið um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða í skipulagslögum en slíkt ákvæði er hins vegar að finna í byggingarreglugerð. Samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi ber framkvæmdaraðila að uppfylla núverandi bílastæðapörf sem og nauðsynlegan fjölda bílastæða, bæði almennra og fyrir hreyfihamlaða fyrir nýbyggingar á svæðinu. Er þessu gerð skil í byggingaruppdráttum sem krefst yfirferðar og samþykkis af hálfu byggingarfulltrúa. Þá ber honum að tryggja að bílastæðakröfur á framkvæmdartíma sé uppfylltar. Eins og áður segir hefur framkvæmdaraðili lagt fram aðkomuáætlun þar sem er að finna staðsetningu bílastæða fyrir hvern framkvæmdarfasa. Þá verður aðkomuáætlunin í sífelldri endurskoðun með það að markmiði að aðgengi verði eins og best verði á kosið.

Við yfirferð uppdráttar og samþykkis byggingarleyfis er það ófrávíkjanleg krafa að þeir séu í samræmi við gildandi deiliskipulag og uppfylli kröfur gildanda laga og reglugerða.

Kópavogsbær er bjartsýnn á að fyrirhuguð uppbygging muni hafa í för með sér jákvæð áhrif fyrir svæðið og séu fremur til þess fallnar að auka verðmæti svæðisins heldur en að rýra.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fjarlægðir frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngöngum bygginga á framkvæmdartíma:

Hjálagt er fylgiskjal þar sem er að finna upplýsingar um aðgengi á framkvæmdartíma og fjarlægðir bílastæða hreyfihamlaða við núverandi aðstæður og hvern framkvæmdafasa fyrir sig. Ítrekað er að breytingar geta orðið á milli fasa, líkt og áður hefur komið fram.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

