Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 22. maí 2023 / 2208241

Leikskóli við Skólatröð. Deiliskipulagstillaga.

Samráðsfundur, 22. maí 2023, kl. 16:00-16:40, Digranesvegi 1, fundarherb. Fífuhvammi.

Tilefni fundar: Vegna athugasemda sem bárust við kynnta/auglýsta tillögu að deiliskipulagi leikskóla við Skólatröð var boðað til samráðsfundar með aðilum málsins. Fundarboð var sent til lóðarhafa að Vallatröð 2-12.

Fundinn sátu:
Auður Dagný Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi skipulagsdeild
Bergljót Sigríður Einarsdóttir verkefnastjóri/arkitekt skipulagsdeild
Ármann Halldórsson deildarstjóri framkvæmdadeildar
Guðrún Ragna Yngvadóttir arkitekt, ASK arkitektum

Ólafur Oddbjörnsson Vallartröð 12
Edda Sigvaldadóttir Vallartröð 10

Minnisatriði fundar

Auður bauð fólk velkomið og gerði grein fyrir tilefni fundar. Hún fór yfir m.a.
- tillögu að deiliskipulagi og skýringarmynd af fyrirhugaðri byggingu á forhönnunarstigi (glærur nr. 5 og 6),
- kvöð um aðkomu að baklóðum Álfhólsvegar 6-10a má sjá á tillögu að deiliskipulagi (glærur 2 og 3),
- ábendingar/athugasemdir lóðarhafa Vallartröð 4, 10, 12.

Umræður
Tekið er fram að minnisatriði þessi og upptalning er ekki tæmandi. Markmiðið er að gera grein fyrir helstu efnisatriðum sem rædd voru á fundinum og næstu skrefum. *Helstu ábendingar lóðarhafa eru skáletraðar í bláum lit.*

Fram kom m.a. að lóðarhafar hafa áhyggjur af og
- *benda á skugga á bílskúra sem hafa m.a. glugga á suðurhliðum*
    - fram kom að ekki er gert ráð fyrir að bílskúrum og geymslum verði breytt í íbúðarhúsnæði/íverurými
- *telja að gera þurfi ráð fyrir að bílskúrana megi nota sem íverurými*
    - *telja að verið sé að rýra þeirra eignir*
    - *spyrja hvort hægt væri að hafa hluta leikskólans á tveimur hæðum í stað álmu sunnan við bílskúra V.tr. 12 og 4*
    - fram kom að þetta hefur verið skoðað m.a.
        - byggingin nýtist betur á einni hæð
        - m.a. af því að leikskólinn er ekki stór, hlutfallslega mikið svæði fara í stiga sem einnig geta verið erfiðir í minni (leik)skólabyggingum
- *mögulegu grjótkasti af leikskólalóð yfir á bíla á bílastæði við bílskúra V.tr. nr. 12 og 4 (vestan leikskólalóðar)*
    - rætt um að svæði milli bílskúra og leikskólabyggingar verði ekki leiksvæði barna, það verði þjónustusvæði
- *benda á að vindstrengur geti hugsanlega myndast á milli bygginga*
    - rætt var um möguleika á að setja vindvörn á girðingar til að brjóta vindinn, þetta þurfi að skoða nánar

Skjal sótt af '00000000' dags: 19.08 2026

- *hafa áhyggjur af umferð/umgengni um lóð Vallartraðar með vísan til þess að hlið er á leikskólagirðingunni beint inn á lóð þeirra*
    - gert er ráð fyrir að girðing verði endurnýjuð, ekki gert ráð fyrir opnanlegu hliði eða almennri umferðarkvöð um lóð V.tr. 2-12
- *hafa áhyggjur af öryggi t.d. innbrotum við lokað sund á milli bílskúra og leikskólabyggingar*
    - ekki verður gert ráð fyrir að umrætt svæði verði opið - umferð verði stýrt t.d. um hlið
- *hafa áhyggjur af brunavörnum t.d. með hliðsjón af mögulegum bruna rafbíla*
    - uppfylla þarf kröfur um brunavarnir m.a. með hlilðsjón af ákvæðum laga og reglugerða
    - brunahönnuður verður fenginn til að skoða brunaákvæði nánar og skilgreiningar þar að lútandi í deiliskipulagi
- *benda á að bílskúrar V.tr. nr. 12 og 4 hafi verið staðsettir samkvæmt tillögu Kópavogsbæjar (fyrr)*

<u>Stutt samantekt.</u> Rætt var m.a. um eftirfarandi. Sjá einnig glæru nr. 7.

a. <u>Kvaðir um aðkomu – girðingu o.fl.</u>

- Skýra þarf nánar kvöð um aðkomu að baklóðum Álfhólsvegar 6-10a – taka fram að kvöð um aðkomu verði um leikskólalóð alla jafna eftir lokun leikskólans og alla jafna um svæði vestan leikskólabyggingar og/eða samkvæmt samkomulagi hverju sinni.
    - Skoða þarf útfærslu/skilmála girðingar leikskóla að umræddum baklóðum og lóðum til hliðar að austan og vestan (hæð, hlið, annað).
- Skilgreina þarf í deiliskipulagi kvöð um aðkomu að veggjum bílskúra Vallartraðar nr. 12 og 4 sem liggja á lóðarmörkum - m.a. vegna viðhalds – alla jafna eftir lokun leikskólans - eða samkvæmt samkomulagi hverju sinni.

b. <u>Svæði milli bílskúra og leikskólabyggingar</u>

- Svæði milli bílskúra og leikskóla vestan megin á lóð verði ekki hluti af leiksvæði.
    - Skoða nánar mögulega vindstrengi og bregðast við t.d. með vindvörnum í girðingu.

c. <u>Brunavarnir /brunahönnun</u>

- Í skilmálum verði gerð nánari grein fyrir skilmálum varðandi brunaákvæði/brunakröfuf í samráði við brunahönnuð og aðkomu slökkvilliðs.

- d. <u>Annað.</u> Rætt var óformlega um áætlaðan framkvæmdartíma, endurnýjun lagna á svæðinu og almennt o.fl.

<u>Næstu skref</u>
Deiliskipulagstillaga, innkomnar athugsemir og umsögn skipulagsdeildar Umhverfis-sviðs Kópavogs með mögulegum tillögum að úrbótum lögð fyrir skipulagsráð.

- Afgreiðsla/samþykki skipulagsráðs, bæjarráðs og bæjarstjórnar.
- Athugasemdum verður svarað formlega að lokinni afgreiðslu í bæjarstjórn.

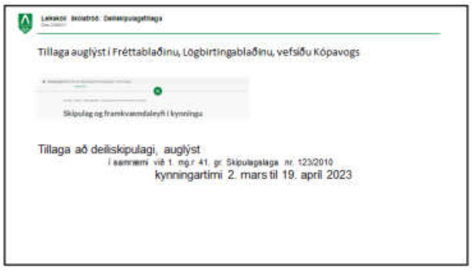
Fundi lauk kl. 16:40. BSE

Fylgiskjöl.
Kynningarglærur (7 glærur)
Athugasemdir lóðarhafa að Vallartröð 4, 10 og 12

Skjal sótt af '0000000' dags: 19.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

1

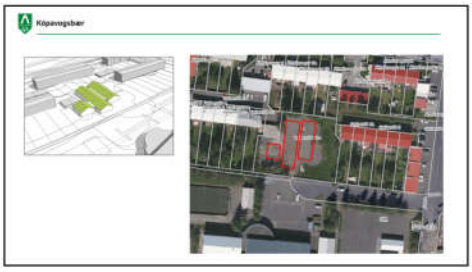


2

3

4

5



6

Kópavogsbær

Athugasemdir frá íbúum að Vallartröð 4, 10 og 12

Kvaðir, girðing, fjarlægð milli bygginga, eldvarnir,

Kvöð um aðkomu að baklóðum Álfhólsvegar 6-10a	Aðkoma að baklóðum Álfhólsvegar verði um lóð leikskólans alla jafna eftir lokun leikskólans
Veggir bílskúra liggja að lóðarmörkum	Aðgengi að veggjum bílskúra verði tryggt með kvöð um aðkomu alla jafna eftir lokun leikskólans
Nálægð við bílskúra og bílastæði Bil milli húsa - Hætta á skemmdum/grjótkasti - Skuggi og vindgöng - Gluggar á bílskúrum - Hlið á girðingu að lóðarmörkum, óásættanlegt	Hæð girðingar Frágangur girðingar Bílskúrar - ekki er gert ráð fyrir íbúðum í bílskúrum Brunahönnun Hönnun bygginga samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar Lokað svæði á milli bílskúrs og leikskóla í umsjón leikskóla Aðkoma slökkviliðs um aðkomu frá Skólatröð sunnan lóðar

7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi

Leikskóli við Skólatröð

Auglýst er eftir athugasemdum milli 02.03.2023 og 19.04.2023 vegna breytinga á deiliskipulagi „Leikskóli við Skólatröð".

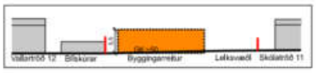
https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/leikskoli-vid-skolatrod

Við gerum eftirfarandi athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi – „Leikskóli við Skólatröð":

- Ekki er kvöð á leikskólalóð um aðkomu eigenda bílskúra við norðvestur horn leikskólalóðar sem tilheyra Vallartröð 4 og 12 vegna viðhalds þeirra. Það er óhæft annað en eigendum bílskúra sem liggja þétt að lóðarmörkum leikskólalóðar verði tryggð aðgengi vegna viðhalds.
- Þá er svæði á norðurhluta leikskólalóðar núna með kvöð um aðkomu frá baklóðum Álfhólsvegs 6-10a, þetta svæði með kvöð á sér enga aðkomu nema gegnum einkalóðir Vallartraðar 2-12 og Skólatraðar 1-11 og með þessari aðgerð er Kópavogsbær að beina umferð ótengdra um einkalóðir annarra í án samþykkis eigenda eigna við Vallartröð 2-12 og Skólatröð 1-11. Við gerum því kröfu um að þessi kvöð verði felld niður nema Kópavogsbær tryggi aðkomu að þessu svæði í gegnum lóð sína (leikskólalóðina).
- Þar sem leikskólalóð liggur að bílastæðum framan við bílskúra Vallartraðar 4 og 12 (við norðvestur horni leikskólalóðar) verður að tryggja að leikskólabörn geti ekki unnið skemmdir á ökutækjum. Eigendur hafa nú þegar orðið fyrir skemmdum á ökutækjum vegna grjótkasts leikskólabarna sem Kópavogsbær hefur neitað að bæta. Nú þegar Kópavogsbær veit af vandamálinu gerum við kröfu um að bærinn tryggi öryggi ökutækja á þessu svæði með hárri lokaðri girðingu.

Ef Kópavogsbær bregst ekki við þrátt fyrir að vita af vandamálinu munu eigendur í framtíðinni gera kröfu um bætur vegna skemmda úr hendi Kópavogsbæjar.

- Í núverandi girðingu leikskólans er hlið inn á einkalóðir bæði Vallatraðar 2-12 og Skólatraðar 1-11. Við teljum óeðlilegt og algjörlega óásættanlegt að bærinn sé með hlið af leikskólalóð sinni yfir á einkalóðir annarra.
- Nálægð leikskólamannvirkis við núverandi bílskúra er með öllu óásættanleg og með öllu óskiljanleg þegar nóg pláss er fyrir leikskólamannvirkið austar á lóðinni. Eigendur bílskúra gera athugasemdir við eftirfarandi
    - Mikil takmörkun á birtu inn um glugga á suður hlið bílskúra vegna nálægðar og hæðar á leikskólamannvirkinu sem gnæfir yfir bílskúra. Ef þetta verður að veruleika mun aldrei gæta sólar aftur inni í bílskúrum sem oftar en ekki er breytt í íbúðarhúsnæði, enda stórir og rúmgóðir.



    - Mjög aukin hætta á innbrotum og skemmdum á bílskúrum sem núna enda inni í lokuðu skoti sem myndast milli bílskúra og leikskólamannvirkis
    - Brunahætta milli mannvirkja þar sem gluggar eru á allri norðurhlið bílskúra.
    - Þá myndast ónothæft svæði á þröngu bilinu milli bílskúra og leikskólamannvirkis vegna vindganga sem myndast í þrengingunni. Þessi vindgögn munu hafa áhrif á notagildi garða norðan við hús Vallartraðar 10 og 12.

Það er því niðurstaða okkar að í núverandi tillögu sé ekki tekið neitt tillit til þeirra mannvirkja sem liggja þétt upp að lóðarmörkum leikskólalóðar á meðan eftirfarandi er haldið fram í greinargerðinni:

> Að öllu samanlögðu er deiliskipulagið talið hafa jákvæð áhrif á **samfélag** með auknu framboði af leikskólaplássum. Tekið hefur verið tillit til áhrifa á umhverfið vegna **skuggavarp**s, **sól**ar og **skjól**s við val á staðsetningu byggingarreits, hæðar mannvirkis og útfærslu á lóð. Hugað er að aðkomu slökkviliðs sem hefur jákvæð áhrif á **öryggi**. Nýr leikskóli í nálægð við ný íbúahverfi mun ýta undir umferð gangandi sem hefur jákvæð áhrif á **umferð.** Áhrif á **minjar** eru engin.

Með þökk,

Ólafur Oddbjörnsson kt. 310380-3509

Guðlaug Stella Jónsdóttir kt. 300180-5749

Vallartröð 12, 200 Kópavogi

Edda Guðrún Sigvaldadóttir kt. 270978-5769

Vallartröð 10, 200 Kópavogi

Sverrir Freyr Guðjónsson kt. 260990-2419

Sonja Lind Ísfeld Víðisdóttir kt. 080791-3449

Vallartröð 4, 200 Kópavogi

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026