



Kópavogi, 26. júní 2024

Til notendaráðs í málefnum fatlaðs fólks.

Á 165. fundi skipulagsráðs þann 3. júní 2024 var lagt fram erindi notendaráðs í málefnum fatlaðs fólks til skipulagsráðs, ódags., um kröfu þess efnis að deiliskipulag fyrir reiti B1-1, B1-3 B2 og B4 í miðbæ Kópavogs verði felld úr gildi. Þá er í erindinu farið fram á að þegar nýtt deiliskipulag verði unnið fyrir þessa reiti þurfi aðgengi íbúa í nágrenninu að heimilum sínum að vera tryggt, bæði á byggingartíma og eftir hann, í fullu samræmi við byggingarreglugerð. Í greinargerð erindisins er fjallað um skipulagsferli deiliskipulagsins og úrskurð Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem kærð var ákvörðun bæjarstjórnar um samþykkt ofangreinds deiliskipulags fyrir Fannborgarreit og Traðareit vestari. Þá er jafnframt fjallað um meinta rýrnum fasteignaverðs í Fannborg í kjölfar gildistöku deiliskipulagsins.

Forsaga málsins.

Í febrúar árið 2017 samþykkti skipulagsráð erindi skipulags- og byggingardeildar þar sem óskað var heimildar ráðsins til að hefja skipulagsvinnu á miðbæjarsvæði Kópavogs n.t.t. svæði afmarkað af Vallartröð til austurs, Digraanesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10-38 til norðurs. Í desember s.á. Í desember s.á. var kauptilboð Stólpa ehf. (síðar Árkór ehf.) í fasteignirnar Fannborg 2, 4 og 6 samþykkt í bæjarstjórn og gengið frá kaupsamningi í maí 2018. Samhliða kaupsamningnum var undirritað samkomulag við kaupendur fasteignanna um uppbyggingu á lóðunum. Samkomulagið gekk út á að Kópavogsbær og Árkór ehf. hefðu ákveðið að eiga náið samstarf um skipulag og uppbyggingu á þróunarreitnum. Í samkomulaginu er einnig fjallað um samstarf við gerð deiliskipulagstillögu og eftir atvikum breytingar á aðalskipulagi. Í desember árið 2019 og janúar 2020 var lýsing skipulagsverkefnisins kynnt fyrir almenningi, um breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi var að ræða. Ýmsar athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartíma lýsingarinnar sem hafðar voru til hliðsjónar við mótn skipulagstillagna. Í mars og apríl árið 2020 voru tillögur forkynntar á vinnslustigi og þær athugasemdir og ábendingar sem bárust á kynningartíma hafðar til hliðsjónar við frekari mótn tillagnanna. Breyttar tillögur voru kynntar á vinnslustigi að nýju í maí og júní s.á. Í október s.á. samþykkti skipulagsráð að kynna fullunnar tillögur að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi. Kynningartíma lauk 2. mars 2021. Tillaga að breyttu aðalskipulagi fyrir miðbæjarsvæðið var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 25. maí 2021 og tillaga að breyttu deiliskipulagi var samþykkt með áorðnum breytingum þar sem komið var til móts við sjónarmið sem bárust í athugasemdum á kynningartíma þann 14. desember 2021.

Eins og rakið er að ofan náðu skipulagsbreytingarnar til svæðis sem afmarkaðist af Vallartröð til austurs, Digraanesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10-38 til norðurs. Í breytingunum var gert ráð fyrir að á Fannborgarreit yrðu þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2-4 hæðum (Fannborg 2, 4 og 6) rifnar og að nýtt húsnæði risi á svæðinu fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu. Á Traðarreit vestur var gert ráð fyrir að núverandi íbúðar og atvinnuhúsnæði yrði rifið og að á því svæði risi einnig nýtt húsnæði fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Meginmarkmið breytinganna var uppbygging á ofangreindum reitum og þar af leiðandi þétting byggðar innan miðsvæðis Hamraborgar sem skilgreint er sem kjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Þétting



byggðar er í takt við meginmarkmið aðalskipulags Kópavogs þar sem lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun með bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf eru í fyrirrúmi. Þá var í breytingunni lögð áhersla á að á svæðinu verði fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði og skýrslu Kópavogsbæjar um stöðu á húsnæðismarkaðarins. Nánar um skipulagsferlið, athugasemdir og ábendingar má lesa í umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 (fylgiskjal 4).

Núverandi staða á skipulagssvæðinu.

Í kjölfar breytingar á deiliskipulagi hófst ferli lóðarhafa við hönnun nýrra mannvirkja. Hvorki hefur verið sótt um niðurrifs- eða byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir ofangreindar lóðir. Núverandi húsnæði á lóðunum hefur frá því árið 2017 verið í útleigu af hálfu lóðarhafa.

Umsögn skipulagsdeildar.

Í erindinu er lögð fram krafa um að ofangreint deiliskipulag miðbæjarsvæðisins verði felld úr gildi og nýtt deiliskipulag unnið fyrir svæðið þar sem aðgengi íbúa í nágrenninu er tryggt, bæði á byggingartíma og eftir hann.

Fjallað er um aðgengismál á svæðinu í umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 (fylgiskjal 4) þar kemur eftirfarandi fram:

„Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða 94 gerð á svæði sem er á milli Digranesvegur 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegur 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9.“

„Á framkvæmdafasa 1 er gert ráð fyrir 52 bílastæðum í bílakjallara undir Hamraborg 14-36 sem verða aðgangsstýrð á framkvæmdatímanum, 90 bílastæðum á reit Fannborg 2, 20 bílastæðum milli Digranesvegur 5 og 7 og 21 bílastæði við austurenda Digranesvegur 7 eða alls 183 bílastæði á svæðinu fyrir utan önnur bílastæði í Hamraborg eða við Digranesveg. Almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða á staðnum í dag eru í samræmi við gildandi byggingareglugerð þess tíma sem húsin voru byggð og aukning verður á bæði almennum bílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á svæðinu eftir framkvæmdir þar sem þær miðað við gildandi byggingareglugerð nr. 112/2012.“

Fyrirkomulag aðgengis á framkvæmdatíma var einnig sett fram á skýringarmyndum (fylgiskjal 7). Þá var eftir samþykkt deiliskipulagsins gerð tillaga að bættu aðgengi núverandi byggðar að fyrirhugaðri bílageymslu með því að tengja kjallarann stigagöngum í Fannborg 1-9 með lyftum. Sú tillaga náði ekki fram að ganga þar sem lóðarhafar Fannborgar 1-9 lögðust gegn henni (fylgiskjal 8).



Í erindi notendaráðs í málefnum faltaðs fólks er þess einnig krafist að nýtt deiliskipulag verði unnið fyrir svæðið í samræmi við byggingarreglugerð. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er eins og að ofan er rakið ekki í ósamræmi við hvorki byggingar- né skipulagslöggjöf. Sæki lóðarhafi um byggingarleyfi sem ekki samræmist gildandi byggingarreglugerð m.a. hvað algilda hönnum varðar hefur byggingarfulltrúi Kópavogs ekki heimild til veitingar leyfisins þó svo að umsóknin kunni að vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Deiliskipulag tekur ekki á ofangreindum þáttum nema að hluta. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á ásamt öðrum skipulagsforsendum sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Varðandi meinta rýrnum á fasteignaverði íbúða í Fannborg 1-9 og jafnframt að íbúar eigi þ.a.l. í vandkvæðum við sölu eigna vegna aðgengismála innan fasteignanna þar sem ekki eru lyftur í stigagöngum að undanskildum stigaganginum í Fannborg 9.

Við skoðun á þinglýstum kaupsamningum undanfarinna ára fæst ekki séð annað en að þróun fasteignaverðs ofangreindra fasteigna fylgi verðlagsþróun. Hinsvegar er bent á að samkvæmt 51. gr. gildandi skipulagslaga nr. 123/2010 á sá sem sýnt getur fram á að skipulag eða breyting á skipulagi hafi orðið til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega umfram það sem á við um sambærilegar eignir í næsta nágreanni og verður fyrir tjóni af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Virðingarfyllst,

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi



Yfirlit yfir fylgiskjöl

1. Erindi notendaráðs í málefnum fatlaðs fólks til skipulagsráðs, ódags.
2. 8. breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, dags. 25. maí 2021. Greinargerð og uppdráttur.
3. Deiliskipulag miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3, dags. 14. desember 2021.
4. Umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir og ábendingar dags. 22. apríl 2021.
5. Greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.
6. Úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dags.
7. Áætlun um aðgengismál á framkvæmdatíma, dags. 25. febrúar 2021.
8. Tillaga að bættu aðgengi núverandi byggðar að bílageymslu, ódags.