Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Hörðuvellir
Kleifakór 2-4
Breytt deiliskipulag

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 1. okt. 2021/ ss
Samþykkt / hafnað í skipulagsráði 6. okt 2021
Samþykkt / hafnað í bæjarstjórn xx. xxx 2021
málsnr. 1907192

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

1) Forsendur

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðirnar Kleifakór 2-4 en Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest xx. xx 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu svæði. Gert er ráð fyrir að gerð verði breyting á deiliskipulagi Hörðuvalla (sjá fylgiskj. 1) sem samþykkt var í bæjarráði 24. júlí 2003 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 12. nóvember 2003, á þann hátt að mörk deiliskipulagsins færist til norðurs á nái til lóðarinnar við Kleifakór 2 og 4.

Á fundi bæjarráðs þann 7. nóvember 2019 var lögð fram drög velferðarsviðs , dags. 1. nóvember 2019 að samningi við félagsálaráðuneytið vega yfirfærslu þjónustu við fjóra einstaklinga til heimilis að Kópavogsbraut 5a.
Bæjarráð samþykkir framlagðan samning við félagsmálaráðuneytið og vísar erindi skipulagsráðs um nýtingu lóðanna Kleifakór 2 og 4 undir heimili fyrir fatlaða einstaklinga til afgreiðslu bæjarstórnar.
Á fundi bæjarstórnar þann 12. nóvember 2019 var samþykkt að lóðirnar Kleifakór 2 og 4 verði nýttar undir heimili fyrir fatlaða.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 20. janúar 2020 var lögð fram drög AVH ehf. fh. Kópavogsbæjar að breyttu deiliskipulagi Hörðuvalla sem samþykkt var í bæjarráði 24. júlí 2003 m.s.br. og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 12. nóvember 2003. Í breytingunni felst að breyta mörkum deiliskipulagsins sem koma til með að ná yfir lóðirnar við Kleifakór 2 og 4 og koma fyrir 7 þjónustuíbúðum fyrir fatlaða. Í drögunum eru sýndir tveir kostir (tillaga 1 og 2 að fyrirkomulagi á lóð hvað varðar staðsetningu húss og bílastæða. (sjá fylgiskj. 2) .Erindinu var frestað.
Með bréfi dags. 29. janúar 2020 var boðað til samráðsfundar með íbúum Kleifakórs 1, 1a1, 3, 5, 6 og 7. Samráðsfundur þar sem lóðarhöfum Kleifakórs 1-7 var boðið var haldinn þann 11. febrúar 2020. Auk starfsmanna Kópavogsbæjar mættu lóðarhafar Kleifakórs 1 og 3. (sjá fylgiskj. 4 - fundargerð) Lóðarhafar Kleifakórs 6 mættu ekki á fundinn en sendi athugasemd við tillöguna í bréfi dags. 17. 2. 2020.
Á fundi skipulagsráðs 20. mars 2020 var erindið lagt fram að nýju. Erindinu var frestað og óskað eftir að framlögð drög verði kynnt lóðarhöfum í Kleifakór. Drögin gera ráð fyrir 15 bílastæðum og inngangi á austurhlið húss og sólstofu á vesturhlið. (sjá fylgiskj. 3)

Þann 25. ágúst 2020 voru send til kynningar drög af breyttu deiliskipulagi sem lögð höfðu verið fram á fundi skipulagsráðs þann 20. mars 2020. Öllum lóðarhöfum Kleifakórs var gefið tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum og skila fyrir 18. september 2020. (sjá fylgiskj. 5).

Á fundi skipulagsráðs þann 21. september 2020 var lögð fram og kynnt að nýju drög að breyttu deiliskipulagi Kleifakór 2 og 4. Drögin voru sett í forkynningu og lóðarhöfum Kleifakórs 1-25 gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum. Ábendingar (sjá fylgiskj. 6) bárust við kynnt drög (forkynningu frá 2020) og er þeim svarað í umsögn þessari, sjá umsögn 4, 5, 6 og 7

Á fundi skipulagsráðs 1. mars 2021 samþykkti skipulagsráð að auglýsa framlagða tillögu (sjá fylgiskj.7) í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá lagðar fram ofangreindar athugasemdir ásamt minnisblaði skipulagsdeildar dags. 23. febrúar 2021 um ferilmálsins, fundargerð frá samráðsfundi dags. 11. febrúar 2020 og umsögn velferðarsviðs um starfsemi íbúðakjarna dags. 11. ágúst 2020. (sjá fylgiskj. 8 og 9)
Erindinu var vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarráðs 4. mars 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstórnar 9. mars 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs um heimild til auglýsingar staðfest.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 20. mars og birt í Lögbirtablaði 23. mars 2021. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 6. maí 2021.
Dreifibréf dags. 22. mars 2021, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa við Kleifakór.

Á fundi skipulagsráðs þann 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum (sjá fylgiskj. 10) og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. Tillaga er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 19. mars 2021.

3) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 26. mars 2021. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Ragnari Baldurssyni lögmanni fh. lóðarhafa Björk Baldvinsdóttur og Kristjáni Eldjárn Magnússyni, Kleifakór 1, Hafliða Baldurssyni og Guðlaugu Sigmarsdóttur, Kleifakór 1a, Bjarna Antonssyni og Guðbjörgu Þórarinsdóttur, Kleifakór 3, Sigrúnu Erlu Valdimarsdóttur og Einari áli Tómassyni, Kleifakór 5 og Arnóri Haukssyni, Kleifakór 6 sbr. bréf dags. 5. maí 2021. (sjá fylgiskj. 10)
2. Kristjáni Eldjárn, Björk Baldvinsdóttur, Sigrúnu Erlu Valdimarsdóttur, Kleifakór 1 og Einari Páli Tómassyni, Kleifakór 5, sbr. bréf dags. 15. apríl 2021. (sjá fylgiskj. 10)
3. Einar B. Ísleifsson, lóðarhafi Kleifakórs 14, sbr. bréf dags. 4. maí 2021. (sjá fylgiskj. 10)
4. Þorgeir Þorgeirsson lögmaður fh. lóðarhafa að Kleifakór sbr. bréf dags. 16. september 2020. Athugasemdir við forkynningu. (sjá fylgiskj. 6 og 10)
5. Arnór Hauksson, Kleifakór 6, sbr. bréf dags. 17. september 2020. Athugasemdir við forkynningu. (sjá fylgiskj. 6)
6. Bjarni Antonsson og Guðbjörg Þórarinsdóttir, Kleifakór 3, sbr. bréf dags. 17. september 2020. Athugasemdir við forkynningu. (sjá fylgiskj. 6)
7. Viðar Ólafsson og Rannveig Tómasdóttir, Kleifakór 21, sbr. bréf dags. 17. september 2020. Athugasemdir við forkynningu. (sjá fylgiskj. 6)

Ragnar Baldursson fh.
Lóðarhafa að Kleifakór 1, 1a, 3, 5 og 6.

1.1
Umbjóðendur mínir hafa kynnt sér tillöguna vandlega og þrátt fyrir góðan vilja í garð þeirrar starfsemi sem ætlunin er að hefja á lóðinni geta þau ekki við hana unað þar sem hún mun leiða til verulegs fjarhagslegs tjóns fyrir þau verði tillaga að veruleika. Tillaga felur í sér að í götu þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðabyggð verði byggt hús sem getur orðið allt að 600 m^2 að flatarmáli undir búsetukjarna með 7 íbúðum fyrir fatlaða og aðstöðu fyrir starfsfólk og umönnunaraðila.

Umsögn 1.1:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

1.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Það eru fjöldi annmarka við fyrirhugaða byggingu og þá starfsemi sem ætlunin er að starfrækja þar er munu leiða til lækkunar á verðmæti fasteigna umbjóðenda minna og þar með fjárhagslegs tjóns Má þar meðal annars nefna eftirfarandi:
I Fyrirhuguð bygging stendur fremst í götu í næsta nágrenni við fasteignir umbjóðenda minna.

Umsögn 1.2:
Það er venja og hefð að við gerð deiliskipulags í nýrri hverfum bæjarins að nýtingarhlutfall lóða sé minna í enda húsagatna en við upphaf þeirra. Sem dæmi má nefna að fremst í Dranga- Fjalla og Gnitakór eru parhús en síðan taka einbýlishús við.
Því er það mat skipulagsdeildar að betur færi að staðsetja umrætt hús fremst í götu en í enda hennar eða miðju.
Í húsinu sem staðsett er á 2.480 m^2 lóð er áætlað að koma fyrir 7 íbúðum sem eru um 45 til 50 m^2 að stærð auk starfsmannarými og sólstofu í allt um 600 m^2. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er því áætlað að hámarki 0.24
Til samanburðar þá er stærð parhússins við Kleifakór 1 og 1a samanlagt um 515 m^2 að stærð á samanlagt 1,425 m^2 lóð. Nýting er því um 0.36.
Að Kleifakór 6 er staðsett 325 m^2 einbýlishús á 810 m^2 lóð með nýtingu sem er 0.52 Lóðanýting Kleifakórs er því minni en en lóðanna sem standa næst og minni en meðaltal götunar í heild. Varðandi rýrnun á gildi eignar, sjá umsögn 1.1

1.3
II Fyrirhugað er að byggja sjö íbúðir þar sem að hámerki mátti hugsanlega gera ráð fyrir byggingu tveggja íbúða. Í raun er eðlilegt, miðað við núgildandi skipulag og þann tíma sem liðinn er frá því hverfið var byggt, að gera ráð fyrir að aldrei verið byggt á reitnum.

Umsögn 1.3:
Það er mat skipulagsdeildar að á umræddu svæði sem er 2.480 m^2 að stærð mætti hæglega koma fyrir einbýlishúsi á eina lóð um 1.000 m^2 að stærð og parhúsi á 1.480 m^2 lóð.
Ekki er tekið undir skoðun þá að eðlilegt sé að umræddar lóðir standi auðar. Ástæða þess að ekki var byggt á þeim á sama tíma og uppbygging Kópahverfis var að lóðirnar voru ríkisland. Í auglýstri tillögu að nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðum á umræddu svæði.

1.4
III Fyrirhuguð starfsemi kallar á verulega bílaumferð sem er langt umfram það sem búast mátti við m.v. núgildandi skipulag og húsagerðir í götunni. Verulega aukin bílaumferð leiðir í ónæðis, hljóðmengunar og hættu fyrir gangandi vegfarendur, ekki síst börn er búa í nágrenninu. Reikna má með umtalsverði umferð flutningsbíla fyrir fatlaða einstaklinga, umferð starfsfólks, umferð vegna aðfanga, heimsókna ýmissa þjónustuaðila og heimsókna aðstandenda heimilismanna. Starfsemin mun augljóslega leiða til mjög mikillar bílaumferðar fremst í götunni og í mikilli nálægð við heimili umbjóðenda minna.

Umsögn 1.4:
Bent er á að í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á skipulagssvæðinu.
Reiknað er með að um 70 manns búi í Kleifakór miðað við að þar eru nú 23 íbúðir og að sólarhrings umferð sé um 260 bílar á sólarhring eins og staðan er nú.
Miðað við að lóðirnar að Kleifakór 2-4 hefðu verið skipulagðar sem íbúðarlóðir hefði mátt reikna með 3 einu parhúsi á tveimur hæðum og eitt tvílyft einbýlishús Reiknað hefði mátt með 3 íbúum á hverja íbúð og alls kæmu því 9 mans til með að búa á svæðinu sem leiddi af sér um 33 ferðir bíla á sólarhring og þannig hefði heildarfjöldi bíla á sólarhring orðið um 290.
Tekið undir athugasemd um að fyrirhugð breyting kalli á meiri bílaumferð en erfitt er að meta umferð vegna skipulagsbreytingarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Eins og fram kemur hér að neðan telur skipulagsdeild að búast megi við um 62 ferðum á sólarhring vegna fyrirhugaðrar byggingar að Kleifakór 2-4 þar sem gert er ráð fyrir 7 íbúðum fyrir fatlaða einstaklinga og 20-30 stöðugildum en reiknað er með 5 starfsmönnum að meðaltali á dagvakt og 2 á næturvakt). Ferðir á sólarhring eru því áætlaðar:
4 ferðir á sólarhring vegna heimsókna,
28 ferðir vegna keyrslu með fatlaða,
24 ferðir á sólarhring vegna starfsmanna og
6 ferðir með aðföng)

Heildarumferð sem fer um Kleifakór efir breytingu er því áætlaður 322 ferðir á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að umrædd fjölgun sé hlutfalslega lítil og er fremst í götu sem hefur ekki mikil áhrif á hús í götunni þar sem bílaumferð beygir strax til hægri áður en umferðin fer framhjá þegar byggðum húsum í götunni.

Ekki hafa orðið alvarleg umferðarslys í götunni en eitt minniháttar óhapp frá 2015.

1.5
IV Sjónmengun er mikil þar sem byggingin er ekki í nokkru samræmi við aðrar byggingar í götunni mé gildandi deiliskipulag um húsastærðir og gerð húsa.

Umsögn 1.5:
Gert er ráð fyrir að grunnflötur fyrirhugaðrar byggingar verði stærri en aðrir byggingarreitir í Kleifakór. Á móti kemur að hæð fyrirhugaðrar byggingar er aðeins 4.5 metrar en ekki 7.5 eins og heimilt er að byggja í Kleifakór.
Mögulegt útlit Kleifakórs 2-4 er sýnt á skýringarmynd skipulagsuppdráttar. Þar er gert ráð fyrir byggingu sem er skipt upp í þrjá byggingarhluta, miðjubyggingu með glerjuðu anddyri, gangi og sólstofu á vesturhluta lóðar, íbúðahluta í suðri með flötu þaki og íbúðahluta í norðri með hallandi þaki. Það er fagurfræðilegt mat skipulagsdeildar að þrískipting hússins og það að hámarkshæð hússins er aðeins 4.5 metrar dragi úr stærðaráhrifum byggingarinnar sem er jú stærri en gengur og gerist í Kleifarkór.
Ekki er tekið undir að um sé að ræða sjónmengun af umræddu húsi og í samhengi bent á sambærilega byggingu sem risið hefur við Fossvogsbrún 2a sem fellur að mati skipulagsdeildar vel að heildaryfirbragði þess hverfis. (sjá fylgiskj. 11)
Þar sem um er að ræða húsnæði fyrir 7 fatlaða einstaklinga sem er 600 m^2 að grunnfleti og á einni hæð tekur skipulagsdeild undir þá athugasemd að fyrirhuguð bygging sé ekki í samræmi við aðrar byggingar í götunni hvað varðar stærð og gerð.

1.6
V Miðað við fjölda íbúða í byggingunni, væntanlegan fjölda starfsmanna, gesta o.fl. er augljóst að fyrirhuguð bílastæði er of fá. Mun það leiða til þess að lagt verður í götunni og uppi á gangstéttum sem felur í sér rask, hættu og óþægindi.

Umsögn 1.6:
Ekki er tekið undir að bílastæði séu of fá. Á lóð er gert ráð fyrir 15 bílastæðum. Ef reiknað er með mest 5 starfsmönnum á vakt þar af 5 á bíl og svo vilji til að helmingur íbúar fái heimsókn í einu mætti reikna með 13 bílum í stæðum þegar vaktaskipti eru.

1.7
VI Fatlaðir einstaklingar geta glímt við margvísleg veikindi bæði líkamleg og andleg. Nokkur hætta er á því að íbúar í næstu húsum verði fyrir áreiti og óþægindum ef einstaklingar sem eiga við andlega vanheilsu að stríða flytja í fyrirhugaðar íbúðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn 1.7:
Skipulagsdeild bendir á að aðrir íbúar Kleifakórs geta einnig glímt við margvísleg veikindi bæði líkamleg og andleg. Ekki er talið að íbúar í næstu húsum verði fyrir meiri áreiti og óþægindum frá íbúum Kleifakórs 2-4 en öðrum íbúðum í Kleifakór.

1.8
Rétt er að benda á fyrirhugað deiliskipulag samræmist ekki gildandi aðalskipulagi. Það getur vart staðist ákvæði laga að ráðast í kynningu og ákvarðanatökuferli um mikilvægar breytingar á deiliskipulagi er ekki samræmast gildandi aðalskipulagi þess tíma þegar málsmeðferð fer fram. Er m.a. vísað til 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hvað þetta varðar.

Umsögn 1.8:
Vinna hófst við gerð nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 árið 2018. Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 9. mars 2021 að auglýsa tillögu að nýju aðalskipulagi og stóð kynning yfir daganna 19. mars til 27. maí 2021 með frest til að skila inn athugasemdum til kl. 15:00 fimmtudaginn 27. maí 2021. Athugasemdir bárust.
Eins og fram kemur í kaflanum um forsendur hér að ofan þá gerir Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 ráð fyrir að ráðstöfun lands á umræddu svæði sé undir íbúðir.
Það kemur skýrt fram í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að „sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða“. Umrædd lagagrein á við í þessu tilfelli og verða umræddar breytingar afgreiddar samtímis.

1.9
Það er ljóst samkvæmt ofangreindu og fleiri rökum að verðmæti fasteigna í götunni mun lækka verulega ef af fyrirhuguðum skipulagsbreytingum verður. Verður tjónið væntanlega mest fyrir umbjóðendur mína, þ.e. eigendur þeirra fasteigna er standa næst fyrirhugaðri nýbyggingu. Samkvæmt meðfylgjandi mati fasteignasala er undirritaður hefur fengið til að áætla hugsanlega verðmætarýrnun eignanna gæti hún orðið á bilinu 20-25%. Vísar hann til reynslu sinnar úr starfi sínu sem fasteignasali. Þá liggja fyrir dómar æðstu dómstóla landsins þar sem sambærileg atvik hafa verið dæmd bótaskyld.
Umbjóðendur mínir áskilja sér rétt til að krefjast skaðabóta verði fyrirhugaðar skipulagsbreytingar samþykktar, sbr. ákvæði 51. gr. og 51 gr. a. skipulagslaga.

Umsögn 1.9:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

Kristján Eldjárn, Björk Baldvinsdóttir, Sigrún Erla Valdimarsdóttir og Einar Páll Tómasson
Lóðarhafa að Kleifakór 1 og 5. Athugasemdir við forkynningu dags. 25. ágúst 2020 og auglýst erindi

2.1
Þann 25. ágúst 2020 barst íbúum Kleifakórs bréf varðandi tillögu að staðsetningu íbúðakjarna fyrir fatlaða við Kleifakór 2-4. Í framhaldinu var samráðsfundur með íbúum Kleifakórs 1-4 þar sem fram komu athugasemdir og jafnframt gátu íbúar sent inn skriflegar athugasemdir í kjölfarið. Þann 16. september 2020 sendu íbúar Kleifakórs skriflegar athugasemdir frá lögfræðingi íbúa og var það bréf stílað á Birgi Hlyn Sigurðsson skipulagsstjóra og móttekið af

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Auði Dagnýju Kristinsdóttur. Ekkert svar hefur borist íbúum við téðu bréfi en í því gerðu íbúar athugasemdir við framangreinda tillögu og áskildu sér rétt til að bera þessa ákvörðun undir dómstóla auk þess að leita annarra úrræða s.s lögbanns á fyrirhugaða framkvæmd. Þann 22.mars sl. barst hins vegar íbúum Kleifakórs bréf þess efnis að bæjarstjórn hafi samþykkt breytingu á deiliskipulagi. Íbúar Kleifakórs furða sig á að ekki hafi borist svar við bréfi íbúa en í því bréfi kom sannarlega fram að mikill ágalli væri á fyrirhugaðri framkvæmd. Skipulagsnefnd hlýtur að sjá sig knúna til að endurskoða málið og svara bréfi og athugasemdum íbúa með rökum eða falla frá þessari ákvörðun. Íbúar Kleifakórs krefjast því hér með að skipulagsráð Kópavogs og/eða Kópavogsbær svari skriflega bréfi íbúa frá 16. sept. 2020 og á sama hátt framlengist frestur íbúa til að koma með nýjar athugasemdir um að lágmarki 60 daga frá því að íbúum berast svör. Íbúar Kleifakórs ítreka að að þeir munu leita til dómstóla ef ekki verður fundin viðunandi lausn á málinu, málið fellt niður eða leitað verði sátta við íbúa. Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa bréfs og jafnframt er óskað er eftir svörum eigi síðar er 22.apríl nk. varðandi að íbúar fái frest til að koma með athugasemdir á samþykki bæjarstjórnar.

Umsögn 2.1:
Eins og fram kemur í ferli máls hér að ofan er langur aðdragandi að tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir umrædda lóð að Kleifakór 2-4. Eftir að skipulagsdrögum hafi verði frestað á fundi skipulagsráðs 20. mars 2020 óskaði ráðið eftir því að umrædd drög verði kynnt aðliggjandi lóðarhöfum. Samráðsfundur þar sem lóðarhöfum Kleifakórs 1-7 var boðið var svo haldinn þann 11. febrúar 2020. Þann 25. ágúst 2020 voru í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 send til kynningar öllum lóðarhöfum við Kleifakór, drög að breyttu deiliskipulagi dags. 12. maí 2020 sem lögð höfðu verði fram á fundi skipulagsráðs þann 20. mars 2020. Frestur til að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum var til 18. september 2020. (sjá fylgiskj. 5) **Athugasemdir bárust.** (sjá fylgiskj. 6) **Ekki er í ofangreindum lögum kveðið á um annað en að lokinni kynningu skulu deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Ólíkt því sem við á um auglýst erindi eða grenndarkynningu er ekki gerð krafa um að gera þurfi umsögn um innsendar athugasemdir og svara þeim skriflega. Skipulagsyfirvöld mátu það svo að innsendar athugasemdir gæfu ekki ástæðu til að gera breytingar á deiliskipulagstillögunni.**
Á fundi skipulagsráðs 1. mars 2021 samþykkti skipulagsráð að auglýsa framlagða tillögu dags. 19. mars 2021 í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einar B. Ísleifsson
Lóðarhafa að Kleifakór 14. Athugasemdir sem bæði voru sendar inn við forkynningu og auglýsingu.

3.1
Ég vil koma á framfæri gagnrýni á þessa deiliskipulags tillögu þar sem hún er ekki í samræmi við skipulag sem gildir um þessa íbúðargötu.
Í gildandi skipulagi er þessi gata eingöngu ætluð fyrir íbúabyggð en ekki svæði fyrir atvinnutengda starfsemi. Gagnrýni mín snýr að því að þessi tillaga passar alls ekki inn í skipulag götunnar hvað varðar húsagerð, stærð lóða og bygginga. Bílastæði eru einnig úr öllu samræmi við það sem gildir í götunni. Þessi breyting samræmist því ekki ásýnd götunnar.
Húsagerð og bílastæði:
Tillaga þessi leggur til mjög stóra byggingu sem er úr öllu samræmi við önnur hús í götunni, einnig hvað útlit varðar og stærð lóðar. Ef byggja á húsnæði á þessu svæði þarf það að vera í samræmi við önnur hús í götunni og vera í samræmi við almenna stærð húsa, lóða og byggingareita í þessari götu. Að þessu leiti er tillagan ekki ásættanleg. Ef þarna yrðu byggð íbúðarhús í framorðinni virðist augljóst að vegna landhæðar myndi henta að hafa þarna tvö einnar hæðar íbúðarhús á aðskildum lóðum sem eru að stærð í samræmi við aðrar lóðir í götunni. Bílastæði verða að vera í samræmi við önnur bílastæði í götunni, það er fyrir framan

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

húsin. Það er ekki ásættanlegt að setja niður bílastæði eins og lagt er til í tillögunni sem er eins og bílastæði við stór atvinnuhúsnæði. Svo að mínu mati er alls ekki hægt að fallast á þessa tillögu um að byggja þarna hús eins og þessi tillaga snýst um. Einnig eins og ég nefndi að ofan ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag svo ekki sé talað um ásýnd götunnar. Starfsemi sem yrði í húsinu. Þessi gata er á skipulagi eingöngu fyrir íbúðarhúsnæði og ekki ætluð til atvinnustarfsemi. Það hafa margoft komið fram kvartanir vegna árekstra við aðra íbúa í nágrenni, þegar búsetukjarnar fyrir andlega fatlað fólk er staðsett inni í íbúðabyggð. Samkvæmt blaði sem fylgdi fyrri tillögunni var boðað til samráðsfundar 11. Febrúar. Á þeim fundi var spurt hvort þarna yrðu vistaðir einstaklingar með alvarlegan hegðunarvanda. Þeirri spurningu var ekki svarað nema mjög svo óljóst, svo því er ekki hægt að gera ráð fyrir öðru en að svo geti orðið. Af fyrri reynslu af svipuðum tilfellum þá hafa komið fyrir tilfelli sem þessi; Það er ekki ásættanlegt að mega búast við að börn í götunni gætu átt von á áreiti og líka veit ég að það eru dæmi um að veikir einstaklingar fari inn í íbúðarhús séu útidyr ólæstar sem getur verið mjög óþægileg upplifun enda brot á persónulegum mörkum. Það er því mitt mat að svona starfsemi henti ekki í Kleifakórnum.
Það er alveg ljóst að starfsemi sem þessi er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á húsnæðisverð í götunni. Svo einnig af þeim ástæðum er ekki hægt að fallast á þessa breytingu á skipulagi. Svo ég andmæli þessum tillögum sem samræmist ekki núverandi skipulagi og ekki ásættanlegt fyrir okkur húsnæðiseigendur í götunni.

Umsögn 3.1:
Eins og fram kemur í forsendum málsins hér að ofan er ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðirnar Kleifakór 2-4 en Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 sem samþykkt var 28. september 2021 í bæjarstjórn gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu svæði. Gert er ráð fyrir að gerð verði breyting á deiliskipulagi Hörðuvalla (sjá fylgiskj. 1) **sem samþykkt var í bæjarráði 24. júlí 2003 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 12. nóvember 2003, á þann hátt að mörk deiliskipulagsins færist til norðurs á nái til lóðarinnar við Kleifakór 2 og 4.**
Í auglýstu erindi er ekki gert ráð fyrir atvinnustarfsemi.
Gert er ráð fyrir að grunnflötur fyrirhugaðrar byggingar verði stærri en aðrir byggingarreitir í Kleifakór. Á móti kemur að hæð fyrirhugaðrar byggingar er aðeins 4.5 metrar en ekki 7.5 eins og heimilt er að byggja í Kleifakór.
Mögulegt útlit Kleifakórs 2-4 er sýnt á skýringarmynd skipulagsuppdráttar. Þar er gert ráð fyrir byggingu sem er skipt upp í þrjá byggingarhluta, miðjubyggingu með glerjuðu anddyri, gangi og sólstofu á vesturhluta lóðar, íbúðahluta í suðri með flötu þaki og íbúðahluta í norðri með hallandi þaki. Það er fagurfræðilegt mat skipulagsdeildar að þrískipting hússins og það að hámarkshæð hússins er aðeins 4.5 metrar dragi úr stærðaráhrifum byggingarinnar sem er jú stærri en gengur og gerist í Kleifarkór.
Þá ber að geta þess að umrædd breyting sést ekki frá Kleifakór 14 sem er hús ofan götu eins og fyrirhugað hús við Kleifakór 2-4. Fjarlægð milli lóðanna nr. 14 og 2-4 er 135 metrar.
Aðeins þegar keyrt er framhjá fyrirhuguðu húsi verða lóðarhafar Kleifakórs 14 varir við breytinguna.

Þar sem um er að ræða húsnæði fyrir 7 fatlaða einstaklinga sem er 600 m^2 að grunnfleti og á einni hæð tekur skipulagsdeild undir þá athugasemd að fyrirhuguð bygging sé ekki í samræmi við aðrar byggingar í götunni hvað varðar stærð og gerð.

Tekið er undir að stærð og umfang bílastæða Kleifakórs 2-4 sé ekki í samræmi við þau bílastæði sem fyrir eru í hverfinu og samræmast ekki ásýnd götunnar.
Þó skal tekið fram að umrædd bílastæði standa fremst í götu næst Kambavegi og eru því minna áberandi í götumyndinni en ella.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Í fyrirhuguðu húsi sem staðsett er á 2.480 m² lóð er áætlað að koma fyrir 7 íbúðum sem eru um 45 til 50 m² að stærð auk starfsmannarými og sólstofu í allt um 600 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar er því áætlað að hámarki 0.24
Til samanburðar þá er stærð parhússins við Kleifakór 1 og 1a samanlagt um 515 m² að stærð á samanlagt 1,425 m² lóð. Nýting er því um 0.36.
Að Kleifakór 6 er staðsett 325 m² einbýlishús á 810 m² lóð með nýtingu sem er 0.52 Lóðanýting Kleifakórs er því minni en en lóðanna sem standa næst og minni en meðaltal götunar í heild.
Miðað við heildaryfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir í næsta nágrenni lóðanna við Kleifakór 2-4 er mætti búast við að koma fyrir einu parhúsi á tveimur hæðum og einu tvílyftu einbýlishúsi.

Betur fer á því að hafa eina útkeyrslu frá bílastæðum Kleifakórs 2-4 en að bakka bílum út í götu.

Varðandi samskipti íbúa innan hverfis er bent á umsögn 1.7.
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Þorgeir Þorgeirsson lögmaður fh.
Lóðarhafa í Kleifakór 1, 1a, 3, 5 og 6. Athugasemdir við forkynningu dags. 25. ágúst 2020

4.1
Til mín hafa leitað íbúðar við Kleifakór og falið mér að koma á framfæri athugasemdum við forkynningu skipulagsráðs frá 20. janúar 2020 sem send var lóðarhöfum við kleifarkór í kópavogi þann 25. ágúst 2020.

Umsögn 4.1:
Fram kemur að athugasemd er frá lóðarhöfum Kleifakór 1, 1a, 3, 5 og 6

2.2
Í umræddri forkynningu kemur fram að á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2020 hafi verið lögð fram tillaga að staðsetningu íbúðanna með sjö íbúðum fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 í Kópavogi. Ákveðið hafi verið að fresta afgreiðslu málsins og falið skipulags- og byggingardeild að kynna framlagðar hugmyndir aðliggjandi lóðarhöfum. Meðfylgjandi forkynningunni voru drög að breyttu deiluskipulagi lóðarinnar við Kleifakór 2 og 4 sem sýndi mögulega útfærslu íbúðarkjarnans, teikning unnin af Önnu Margréti Hauksdóttur, arkitekt ásamt samantekt velferðsviðs Kópavogsbæjar um fyrirhugaða starfsemi í húsinu. Var lóðarhöfum veittur frestur í umræddri forkynningu til þess að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum við áðurgreinda við áðurgreinda tillögu skipulagsráðs.
Íbúar við Kleifakór telja ýmsu hafa verið ábótavant varðandi framkvæmd og kynningu á þessari breytingatillögu en í ljósi þess vilja þau koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum. Samkvæmt forkynningu skipulagsstjóra er því haldið fram að lokinni forkynningu þá verði unnið að deiluskipulagi lóðarinnar sem kynnt verði með formlegum hætti í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Íbúar við Kleifakór mótmæla þessari áætlun enda með öllu ótæk og vekja athygli á því að samkvæmt 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga þarf deiliskipulag að vera byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit. Fyrirliggur að umrædd tillaga að breytingu á deiliskipulagi við Kleifakór 2 og 4 er ekki í samræmi við landnýtingu aðalskipulags. Á afstöðumynd Önnu Margrétar Hauksdóttur, arkitekts sem fylgdi forkynningunni kemur fram að allur búsetukjarninn er utan línu lóðamarka slíkri byggingu og því ljóst að breyting á deiluskipulaginu er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Vakin skal

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

athygli á því að aðalskipulag gildir alltaf fram yfir deiliskipulags og að breytingartillögur íbúar við Kleifakór að skipulagslaga.

Umsögn 4.2:
Vinna hófst við gerð nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 árið 2018. Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 9. mars 2021 að auglýsa tillögu að nýju aðalskipulagi og stóð kynning yfir daganna 19. mars til 27. maí 2021 með frest til að skila inn athugasemdum til kl. 15:00 fimmtudaginn 27. maí 2021. Athugasemdir bárust.
Eins og fram kemur í kaflanum um forsendur hér að ofan þá gerir Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 ráð fyrir að ráðstöfun lands á umræddu svæði sé undir íbúðir.
Það kemur skýrt fram í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að „sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða“. Umrædd lagagrein á við í þessu tilfelli og verða umræddar breytingar afgreiddar samtímis.

4.3
Í öðru lagi gera íbúar athugasemdir við fyrirhugað byggingarmagn, fjölda íbúða og bílastæða á lóðum við Kleifakór 2-4. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi kemur fram að það skuli vera að hámarki ein íbúð á hverri lóð og að hámarks grunnflötur skuli vera 320 m^2 . Í umræddri byggingartillögu er hins vegar gert ráð fyrir sjö íbúðum, fimmtán bílastæðum og að búsetukjarninn skuli vera 580m^2. Óumdeilt er að tillaga skipulagsráðs er ekki í samræmi við gildandi deiluskipulag og ljóst að ef breytingartillagan yrði samþykkt þá myndu slíkar breytingar vera fordæmisgefandi fyrir aðrar lóðir við Kleifakór varðandi byggingarmagn, fjölda íbúa og bílastæða á lóð.

Umsögn 4.3:
Ekki er talið að umrædd breyting sem fordæmisgefandi. Allar aðrar lóðir á deiliskipulagi Hörðuvalla eru byggðar, eru einbýlishúsalóðir eða parhús og ekki er ráðgert að koma fyrir fleiri íbúðakjörnum. Í húsinu sem staðsett er á 2.480 m^2 lóð er áætlað að koma fyrir 7 íbúðum sem eru um 45 til 50 m^2 að stærð auk starfsmannarými og sólstofu í allt um 600 m^2. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er því áætlað að hámarki 0.24
Til samanburðar þá er stærð parhússins við Kleifakór 1 og 1a samanlagt um 515 m^2 að stærð á samanlagt 1,425 m^2 lóð. Nýting er því um 0.36.
Að Kleifakór 6 er staðsett 325 m^2 einbýlishús á 810 m^2 lóð með nýtingu sem er 0.52
Miðað við heildaryfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir í næsta nágrenni lóðanna við Kleifakór 2-4 er mætti búast við að koma fyrir einu parhúsi á tveimur hæðum og einu tvílyftu einbýlishúsi.

4.4
Í þriðja lagi telja íbúðar að lýsingar í forkynningunni og í afstöðumynd arkitektsins um notkun búsetukjarnans séu ófullnægjandi þannig að hægt sé að taka upplýsta afstöðu til breytingartillögunnar. Fatlaður er víðtækt orðtak og ekki sérlega upplýsandi í þessu samhengi. að mati íbúa skiptir miklu máli fyrir umgjörð á svona íbúðarkjarna hvort að hann sé ætlaður einstaklingum með líkamlega eða andlega fötlun. Hið síðarnefna kallar oft á meiri umönnun, ef um mikið veika einstaklinga er að ræða. Þá gefur stærð bílastæða á breytingatillögunni til kynna að gert sé ráð fyrir umtalsverðum fjölda bílastæða fyrir starfsfólk. Ljóst er að starfsfólk búsetukjarnans þarf að sinna íbúum öllum tímum sólahrings, með tilheyrandi ónæði af bílaumferð til og frá kjarnanum, hvort sem er að kvöldi, nóttu, eða frídögum þar sem íbúar eru alltaf háðir utanaðkomandi aðstoð. Þess vegna er lágmarks krafa að íbúum verði gerð grein fyrir þessum málum á skýran hátt. Í ljósi þess óska íbúar eftir því að lögð verði fram gögn um umfang starfseminnar, samþykktir eða umsögn heilbrigðisfulltrúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn 4.4:
Ekki kemur fram í athugasemd hvaða lýsingar séu ófullnægjandi. Skipulagsdeild telur að upplýsingar í umræddum drögum kasti góðu ljósi á hverskonar byggingu sé um að ræða og hvernig hún fellur að næstu byggð.
Varðandi fötlun þá er bent á að víða í höfuðborginni búa fatlaðir einstaklingar. Tekið er undir að umönnun fatlaðra kallar á starfsfólk sem sinnir þeim og var þess getið á samráðsfundi og í greinargerð í auglýstu erindi.
Ekki eru öll bílastæði í tillögunni fyrir starfsfólk en reiknað er með að jafnaði sjö starfsmönnum á vakt. Önnur bílastæði eru fyrir gesti, fatlaða og aðföng.
Ekki er talið að sinna íbúum með meiri bílaumferð um nætur eða á kvöldin eða frídögum en stafar af öðrum íbúum í götunni. Varðandi umferð er vísað í umsögn 1.4
Með erindinu fylgir minnisblað dags. 11. ágúst 2020 þar sem fjallað er um rekstur íbúðakjarna og sambýla fyrir fatlað fólk og tekið fram að í dags séu níu íbúðakjarnar víðsvegar um bæinn, bæði í nýjum og eldri hverfum.
Tekið er fram að Kópavogsbær og félagsmálaráðuneytið gerðu með sér samning á sl. ári er felur í sér uppbyggingu á heimili fyrir fjóra fatlaða einstaklinga sem nú búa á Kópavogsbraut 5a. Um er að ræða einstaklinga sem eru fjölfatlaðir og þurfa aðstoð við allar athafnir daglegs lífs. Að auki munu þrír fatlaðir einstaklingar búa á heimilinu en alls verða þar sjö íbúðir. Í dag bíða um 25 fatlaðir einstaklingar eftir búsetu í sólarhringskjarna hjá bænum, þar af mikið af ungu fólki sem býr hjá foreldrum sínum. Þessir einstaklingar eru með mismunandi fötlun og stuðningsþarfir og miðast stuðningur að þörfum hvers og eins. Í öllum tilvikum er þó um þörf fyrir sólarhrings-þjónustu að ræða.
Starfsemi heimilisins felst í því að veita aðstoð og stuðning því fólki sem þar býr til að taka þátt í daglegu lífi, styðja það og efla. Fjöldi stöðugilda fer eftir þjónustuþörf íbúanna, en gert er ráð fyrir að stöðugildi verði allt að 15. Þá munu flestir íbúanna sækja virkni utan heimilis á virkum dögum. Kópavogsbær hefur ávallt kappkostað að sinna fötluðum íbúum sínum vel þannig að sómi sé af og með það að leiðarljósi að íbúum líði vel og að starfsemi íbúðakjarna falli vel að viðkomandi íbúðabyggð hverju sinni. Dags. 11. ágúst 2020. (sjá fylgiskj. 8)

4.5
Að endingu gera íbúar kröfu um að kallaðir verði til hæfir og óvilhallir matsmenn til þess að meta áhrif breytingartillögunnar á verðmæti nærliggjandi fasteigna og hafa í för með sér neikvæða eftirspurn sé horft til umgjarðar og eðlis búsetukjarnans. Einnig er aukin umferð og stórt bílastæði ekki til þess fallið að auka gæði þess að breytingartillagan rýri verðmæti nærliggjandi fasteigna er ljóst að íbúar koma til með að krefja kópavogsbæ um skaðabætur á grundvelli 51. gr. skipulagslaga en samkvæmt ákvæðinu getur sá sem verður fyrir tjóni af völdum breytinga á deiluskipulagi sótt bætur frá viðkomandi sveitarfélagi. Því til stuðnings vísa íbúar til dóms **Hæstaréttar frá 12. maí 2016 í máli nr. 546/2016** en í því máli var Mosfellsbær dæmdur til þess að greiða eigendum fasteigna í Krikahvarfi bætur vegna þess að breyting á deiluskipulagi skólalóðar Krikaskóla leiddi til þess að verðmæti nærliggjandi fasteigna rýrnaði, vegna hljóðmengunar, sjónmengunar og aukinnar umferðar.

Umsögn 4.5:
Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hefur sveitarstjórn víðtækt vald í skipulagsmálum innan marka sveitarfélags. Í 1. mgr. 38. gr. þeirra laga er kveðið á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags. Samkvæmt því heyrir það undir hana að samþykkja deiliskipulag endanlega, sbr. 40. til 42. gr. laganna, og gildir hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. þeirra.
Sveitastjórnir annast gerð svæðis-, aðal-, og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsdeild bendir á að tekið er fram í greinargerð Aðalskipulags undir kafla 7 í rammahluta þess að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skuli liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. Það er því stefna bæjaryfirvalda að þegar koma óskir um breytingar á þá beri að kynna þær ef falla að heildaryfirbragði hverfisins. Það var álit skipulagsráðs að svo væri í umræddri tillögu.

Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

4.6
Með vísan til alls framangreinds er ljóst að íbúar við Kleifakór telja að framkvæmdir og kynning á breytingartillögu sé verulega á bótavant og að fyrirliggjandi gögn séu á engan hátt nægjanleg til þess að hægt sé að fallast á breytingarnar. Telja íbúar líkt og fram hefur komið að kynning og samráð við íbúa sé ekki samræmi við ákvæði laga og er því breytingartillögunni alfarið hafnað eins og hún liggur nú fyrir.
Fari hins vegar svo að Kópavogsbær geri breytingar á deiliskipulagi í samræmi við fyrirliggjandi breytingatillögu og hefji framkvæmdir við búsetukjarnann þá áskilja íbúar sér rétt til þess að bera þá ákvörðun og þær framkvæmdir undir dómstóla með tilheyrandi kostnaði fyrir Kópavogsbær. Þá er áskilinn réttur til að auka við kröfur á hendur Kópavogsbæ og grípa til annarra úrræða, t.d. lögbanns en með erindi þessu er ekki fallið frá nokkrum rétti eða röksemdum

Umsögn 4.6:
Umrædd auglýsing að breyttu deiliskipulagi Kleifakór 2-4 hefur að mati skipulagsdeildar farið fram að skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 37 um deiliskipulagsáætlanir, 40 gr. um kynningu og samráð, 41. gr. um auglýsingu og samþykkt og verður síðan ef að samþykkt verður send Skipulagsstofnun til afgreiðslu í samræmi við 42. gr. sömu laga.

Arnór Hauksson
Lóðarhafa í Kleifakór 6. Athugasemdir við forkynningu dags. 25. ágúst 2020

5.1
Arnór Hauksson heiti ég eigandi af Kleifakór 6. Ég vil byrja þennan póst á því að ég hafna og mótmæli alfarið öllu sem tengist þeirri kynningu sem hefur legið fyrir í nýtingu á lóðum nr. 2 og 4.

Íbúar Kleifakórs, mótmælum tillögu að deiliskipulagi svæðis austan Kleifakórs 6 sem kynnt var með bréfi skipulagsstjóra 25.8.2020. Kleifakór er í dag fjölskylduvæn og örugg sérbýlisgata, og okkur íbúunum ber skylda til að standa vörð um hagsmuni, lífsgæði og öryggi þeirra sem þar búa. Við gerum einnig þá kröfu að Kópavogsbær standi með okkur um að sinna þessari skyldu okkar.

Svæðið sem tillagan tekur til er í dag skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi Kópavogsbæjar og því ljóst að um verulega breytingu er að ræða frá gildandi skipulagi. Í ljósi þessa eru ekki forsendur til staðar fyrir þeirri starfsemi sem fram koma í deiliskipulags tillögunni.

Þá liggur fyrir að Kópavogsbær hyggst skipuleggja Vatnsendahæðina sem mun valda

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

umfangsmikla breytingu á okkar nánasta umhverfi. Afar óheppilegt ef skipulag einstakra reita nú verði til að skerða gæði á útfærslu heildarskipulags Vatnsendahæðarinnar. Þetta setur enn ríkari kröfur til Kópavogsbæjar að viðhafa vönduð vinnubrögð í skipulagsmálum hverfisins okkar og nágrenni þess.

Það er því okkar mat að endurskoðun núgildandi skipulags geti eingöngu verið réttlætanleg í góðri sátt við íbúana og þá sem liður í heildarendurskoðun á skipulagi Vatnsendahæðar. Því óskum við að fallið verði frá ofangreindri tillögu á meðan ekki hefur átt sér stað samtal við íbúa Kleifakórs um heildarskipulag Vatnsendahæðar.

Kórahverfið er eitt það best skipulagða hverfi sem maður sér í dag. Raðhús liggja saman, fjölbýli saman og svo par og einbýli liggja saman á reitum og eða í götum. Því væri skammarlegt að taka eina að mest grónu götum í kórnum og ætla að klína sambýli með grunnflöt 580 m2 og 15 bílastæðum í byrjun götunar.

Ef þessu verður keyrt í gegn þrátt fyrir að íbúar mótmæla og hafna þessu þá mun ég fara fram á verulegar bætur frá Kópavogsbæ þar sem þetta munhafa gífurleg áhrif á verð fasteignar minnar og nærliggjandi fasteigna.
Þetta bréf sendi ég samhliða bréfi frá Lögmanni Þorgeir Þorgeirs sem
ykkur mun berast

Umsögn 5.1:
Vinna hófst við gerð nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 árið 2018. Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 9. mars 2021 að auglýsa tillögu að nýju aðalskipulagi og stóð kynning yfir daganna 19. mars til 27. maí 2021 með frest til að skila inn athugasemdum til kl. 15:00 fimmtudaginn 27. maí 2021. Athugasemdir bárust.
Eins og fram kemur í kaflanum um forsendur hér að ofan þá gerir Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 ráð fyrir að ráðstöfun lands á umræddu svæði sé undir íbúðir.
Það kemur skýrt fram í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að „sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða“. Umrædd lagagrein á við í þessu tilfelli og verða umræddar breytingar afgreiddar samtímis.

Skipulagsmörk fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis Vatnsendahvarfs liggja norðan Kleifakórs 2-4 og skerða því ekki möguleika á útfærslu deiliskipulagi þess.

Varðandi samráð og samtal við íbúa Kleifakórs þá hafa verið haldnir samráðsfundir og forkynning og hefur erindið breyst að hluta til vegna innsendra athugasemda og ábendinga.

Skipulag Vatnsendahvarfs verður kynnt íbúum Vatnsenda í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að lokinni staðfestingu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Gert er ráð fyrir að grunnflötur fyrirhugaðrar byggingar verði stærri en aðrir byggingarreitir í Kleifakór. Á móti kemur að hæð fyrirhugaðrar byggingar er aðeins 4.5 metrar en ekki 7.5 eins og heimilt er að byggja í Kleifakór. Mögulegt útlit Kleifakórs 2-4 er sýnt á skýringarmynd skipulagsuppdráttar. Þar er gert ráð fyrir byggingu sem er skipt upp í þrjá byggingarhluta, miðjubyggingu með glerjuðu anddyri, gangi og sólstofu á vesturhluta lóðar, íbúðahluta í suðri með flötu þaki og íbúðahluta í norðri með hallandi þaki. Það er fagurfræðilegt mat skipulagsdeildar að þrískipting hússins og það að hámarkshæð hússins er aðeins 4.5 metrar dragi úr stærðaráhrifum byggingarinnar sem er jú stærri en gengur og gerist í Kleifarkór.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi."

Bjarni Antonsson og Guðbjörg Þórarinsdóttir
Lóðarhafar í Kleifakór 3. Athugasemdir við forkynningu dags. 25. ágúst 2020

6.1
Við íbúar í Kleifakór 3 mótmælum harðlega áformum um byggingu 600 m^2 sambýlis við Kleifakór 2-4. Þegar við sóttum um okkar lóð (Kleifarkór 3) töluðum við bæði við skipulagsyfirvöld í Kópavogi og þáverandi bæjarstjóra um ástæður þess að þessar tvær lóðir fóru ekki í úthlutun. Bæði skipulagsyfirvöld og bæjarstjóri fullvissaði okkur um það að þetta yrðu einbýlishúsalóðir en það væri bara beðið með að úthluta þeim þangað til skipulag fyrir hæðina væri klár (búið að kaupa landið). Fyrir 3-4 árum síðan spurði ég aftur þáverandi bæjarstjóra af hverju þessum lóðum væri ekki úthlutað og þá var svarið að þær væru innan geislunarmarka frá möstrum á Vatnsendahvarfi og þegar möstrin yrðu tekin niður þá yrði þeim úthlutað undir einbýlishús. Það er því algjörlega að nú eigi að reisa þarna risastórt sambýlishús með 24 tíma mönnun.

Umsögn 6.1:
Það er ekki á verksviði skipulagsyfirvalda né einstaka bæjarfulltrúa að úthluta byggingarrétti á landi Kópavogsbæjar heldur er sú ákvörðun tekin í bæjarráði og staðfest í bæjarstjórn. Verklag hjá starfsmönnum skipulags- og byggingardeildar Kópavogs er að fullyrða aldrei um úthlutanir á byggingarrétti né að fullyrða um óunna skipulagsvinnu þar sem breytingar eru algengar. Sama á við um bæjarfulltrúa. Skipulagsdeild er ekki kunnugt um að fyrrverandi bæjarstjóri hafi fullyrt um að gert yrði ráð fyrir einbýlishúsum að Kleifakór 2-4.
Engar mælingar sýna að lóðirnar að Kleifakór 2-4 séu innan geislunarmarka frá fjarskiptamöstrum sem staðsett voru í Vatnsendahvarfi.

6.2
Það gefur auga leið að umferðin við svona sambýli verður margfalt meiri en upphafleg hönnun gerði ráð fyrir. Það sýnir hönnun hússins sem gerir ráð fyrir 15 bílastæðum við húsið. Búast má við að umferð með vistmenn, umferð gesta og umferð starfsmanna við vaktaskipti muni verða töluvert meiri en frá tveimur einbýlishúsum. Við vorum boðuð á kynningarfund í vetur þar sem okkur eru kynntar tvær mögulegar lausnir. Á báðum þeim lausnum eru teiknuð 9 bílastæði sem nú er búið að fjölga í 15 sem sýnir glögglega hvað má búast við mikilli umferð.

Umsögn 6.2:
Bent er á að í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á skipulagssvæðinu.
Reiknað er með að um 70 manns búi í Kleifakór miðað við að þar eru nú 23 íbúðir og að sólarhrings umferð sé um 260 bílar á sólarhring eins og staðan er nú.
Miðað við að lóðirnar að Kleifakór 2-4 hefðu verið skipulagðar sem íbúðarlóðir hefði mátt reikna með 3 einu parhúsi á tveimur hæðum og eitt tvílyft einbýlishús Reiknað hefði mátt með 3 íbúum á hverja íbúð og alls kæmu því 9 mans til með að búa á svæðinu sem leiddi af sér um 33 ferðir bíla á sólarhring og þannig hefði heildarfjöldi bíla á sólarhring orðið um 290.
Tekið undir athugasemd um að fyrirhugð breyting kalli á meiri bílaumferð en erfitt er að meta umferð vegna skipulagsbreytingarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Eins og fram kemur hér að neðan telur skipulagsdeild að búast megi við um 62 ferðum á sólarhring vegna fyrirhugaðrar byggingar að Kleifakór 2-4 þar sem gert er ráð fyrir 7 íbúðum fyrir fatlaða einstaklinga og 20-30 stöðugildum en reiknað er með 5 starfsmönnum að meðaltali á dagvakt og 2 á næturvakt). Ferðir á sólarhring eru því áætlaðar:
4 ferðir á sólarhring vegna heimsókna,
28 ferðir vegna keyrslu með fatlaða,
24 ferðir á sólarhring vegna starfsmanna og
6 ferðir með aðföng)

Heildarumferð sem fer um Kleifakór efir breytingu er því áætlaður 322 ferðir á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að umrædd fjölgun sé hlutfalslega lítil og er fremst í götu sem hefur ekki mikil áhrif á hús innar í götunni.

Ekki hafa orðið alvarleg umferðarslys í götunni en eitt minniháttar óhapp frá 2015.

6.3
Einnig stendur húsið töluvert hærra en kynnt var á kynningarfundinum (búið að færa það austar) sem veldur því að reisa þarf nokkuð háan stoðvegg með fram öllu húsinu við götuna.

Umsögn 6.3:
Á skipulagsuppdrætti sést á skýringarmynd (sneiðingum og þrívíddarmynd) að flái grjóthleðslu og stoðveggur eru innan lóðarmarka.

6.4
Við bentum á það á fundinum að gera ráð fyrir því að geta mokað snjónum eitthvað sem sem safnast hérna fremst í götuna. Reynslan hefur sýnt okkur það að það skefur niður með Kleifakór 6 og í vetur lokaðist gatan ítrekað þar sem skaflinn fór yfir 4 metra hæð. Ef þetta mun verða svona mun stoðveggurinn verða hæstur við lóðarmörk Kleifakórs 6 og því auka snjósöfnun þar til muna og engin svæði til að moka snjónum á.

Umsögn 6.4:
Umrætt skipulagssvæði hefur ekki verið ætlað sem bæjarlandi undir snjó. Skipulagsdeild bendir á að austan Kambavegar er gott svæði til að geyma snjó.

6.5
Gólfflötur hússins er allt of hár væntanlega til þess að spara uppgröft aftan við húsið. Þessi lóð gæti ekki hentað verr fyrir hús á einni hæð. Að aftan þarf að grafa húsið langt niður og grafa djúpa gryfju fyrir aftan það og steypa stoðveggi. En suðvestur hornið á húsinu mun standa hátt upp á fyllingu sem stoðvegg við götu til varnar hæðarmuninum þar. Þetta eru tvær lóðir fyrir einbýlishús á tveimur hæðum með nokkurn hæðarmun á grunnfleti vegna halla í landinu og því gengur ekki upp að setja svona langt stórt hús á einni hæð á þessa lóð.

Umsögn 6.5:
Skipulagsdeild tekur undir ábendingar og athugasemdir lóðarhafa Kleifakórs 6 og telur að húsið sé sett á of mikinn púða í landi. Aðlaga megi húsið betur í land og draga úr umfangi grjóthleðslu við lóðamörk með því að stalla lóð betur, sérlega í vesturhluta hennar. Laga þarf sneiðingar á skipulagsuppdrætti og sýna núverandi landhæð með slitinni línu.

6.6
Við höfum sambýli hérna í næstu götu í Hörðukór sem við höfum ekki góða reynslu af. Vistmaður birtist inni á stofugólfi í húsinu hérna við hliðina á okkur. Börnin okkar og önnur börn í hverfinu þorðu ekki í 2 ár að labba heim úr skólanum upp S brekkuna sem er við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

hliðina á þessu sambýli vegna vistmanns sem var ítrekað að reyna að lokka börnin til sín með sælgæti. Einn vistmaður gengur hér um göturnar með bjór í hendi um hábjartan dag. Krakkarnir eru dauðhrædd við hann. Samt er það sérbýli nánast í sér götu með sér að keyrslu og engin íbúðarhús í, við hliðina eða á móti. Ekki var hægt að fullvissa okkur um það á fundinum að einstaklingar með alvarleg hegðunarvandamál yrðu ekki vistaðir þarna. Ekki var heldur hægt að segja að þetta myndi ekki hafa áhrif á fasteignaverð næst sambýlinu. Við höfum ansi mörg dæmi úr fjölmiðlum af sambýlum þar sem vistmenn hafa truflað nærumhverfið með allskonar uppákomum sem verða til þess að fólk sækist ekki eftir að búa á svoleiðis stöðum.

Umsögn 6.6:
Kópavogsbær hefur frá árinu 2011 séð um rekstur og umsjón með íbúðakjörnum og sambýlum fyrir fatlað fólk. Í dag eru níu slíkir kjarnar víðsvegar um Kópavog, bæði í nýjum og eldri hverfum bæjarins.
Í Kleifakór er áætlað að byggja sjö íbúðir til útleigu fyrir fatlað fólk sem þarf sólarhringsaðstoð, sem er ólíkt þeim kjarna sem vísað er til hér að ofan, þar sem ekki eru næturvaktir. Fjöldi starfsmanna og stöðugilda tekur mið að þörf íbúa fyrir aðstoð á hverjum tíma. Í þessum kjarna sem og öðrum má gera ráð fyrir að íbúar stundi vinnu og ýmsa virkni yfir daginn.

6.7
Með þessu er hreinlega verið að koma í bakið með því að gjörbreyta því skipulagi sem við gengum út frá þegar við sóttum um lóð fyrir okkar framtíðarheimili. Bærinn á nóg af landsvæði sem er óskipulagt. T.d er nú verið að skipuleggja Vatnsendahvarfið og því lægi beinast við að skipuleggja þetta þar inn í upphaflegt skipulag. Bærinn á landið fyrir aftan Klappar- og Klettakór og ekkert til fyrirstöðu að setja þetta þar í óskipulagt land. Það skítur líka ansi skökku við að ekki hafi mátt byggja þar sambýli fyrir þá sem minna mega sín. Ekki hefur geislunin minnkað með nýja mastrinu sem er að sligast undan öllum sendunum sem er búið að setja í það án alls samráðs við okkur sem búum næst því (ansi sérstakt að reisa það næst íbúðarbyggðinni á öllu þessu svæði).
Það er bænum ekki til sóma að gjörbreyta upphaflegu skipulagi í óþökk okkar allra sem búa hérna næst þessu. Það er ósk okkar að bærinn standi við upphafleg áform og standi við þau orð sem tveir bæjarstjórar hafa sagt að þarna verði aðeins byggð einbýlishús. Ef ekki þá áskiljum við okkur rétt til þess að sækja rétt okkar eftir lagarlegum leiðum.

Umsögn 6.7:
Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hefur sveitarstjórn víðtækt vald í skipulagsmálum innan marka sveitarfélags og í 1. mgr. 38. gr. þeirra laga er kveðið á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags. Samkvæmt því heyrir það undir hana að samþykkja deiliskipulag endanlega, sbr. 40. til 42. gr. laganna, og gildir hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. þeirra.

Eins og fram kemur hér að ofan var ekki farið í að deiliskipuleggja umræddar lóðir við Kleifakór 2-4 vegna þess að þær voru hluti að ríkislandi. Nú hefur Kópavogsbær með samningum yfirtekið lóðirnar og landið til norðurs frá þeim og setur fram áform um að koma fyrir sjö íbúðum á lóðunum að Kleifakór 2-4. Breytingin felst meðal annars í því að breyta gildandi deiliskipulagi Hörðuvalla á þann hátt að mörk skipulagsins breytast þannig að þau ná nú til lóðanna Kleifakórs 2-4 sem áður var ódeiliskipulagt svæði.

Það er mat skipulagsdeildar að í greinargerð hefði betur átt að gera grein fyrir þeim rökum sem liggja að baki ákvörðun bæjaryfirvalda um að koma fyrir þeim 7 íbúðum fyrir fatlaða einstaklinga að Kleifakór 2-4.

Neðangreind rök fyrir breytingunni leggur skipulagsdeild til að verði bætt við greinargerð á auglýstum skipulagsuppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Finna þar nýja stað fyrir fatlaða einstaklinga í ljósi þess að á fundi bæjarráðs þann 11. júlí 2019 var samþykkt að ganga til viðræðna við félagsráðuneytið um yfirtöku á rekstri við fatlaða íbúa við Kópavogsbraut. Í kjölfarið var svo gerður samningur í nóvember 2019 milli Kópavogsbæjar og félagsmálaráðuneytisins vegna yfirfærslu þjónustu við fjóra einstaklinga til heimilis að Kópavogsbraut 5a og gildir samningurinn til fjögurra ára. Í honum felst að á þeim tíma mun Kópavogsbær fullgera nýtt heimili og munu núverandi íbúar að Kópavogsbraut eiga forgang að því.

Viðar Ólafsson og Rannveig Tómasdóttir
Lóðarhafar í Kleifakór 21. Athugasemdir við forkynningu dags. 25. ágúst 2020

7.1
Við í Kleifakór 21 viljum fá nánari skýringar. Vísum fyrst í samráðsfund sem haldinn var 11. febrúar síðast liðinn. Af hverju var bara eigendum 2 húsa boðið á fundinn, þetta skiptir alla íbúðareigendur götunnar máli? Það komu ekki svör við öllum spurningum sem var varpað upp af íbúum.

Umsögn 7.1:
Vegna covid 19 var ákveðið að fara þá leið að kynna umrædda tillögu fyrir næsta nágrenni Kleifakórs 2-4 og halda svo forkynningu á erindinu með því að senda drög að breyttu deiliskipulagi til allra lóðarhafa í Kleifakór. Athugasemdafrestur var til 18. september 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Ólíkt því sem við á um auglýst erindi eða grenndarkynningu er ekki gerð krafa um að sveitarstjórn þurfi að gera umsögn um innsendar athugasemdir við forkynningu og svara þeim skriflega. Ekki er í skipulagslögum kveðið á um annað en að lokinni kynningu skulu deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu. Skipulagsyfirvöld mátu það svo að innsendar athugasemdir gæfu ekki ástæðu til að gera aðrar breytingar á deiliskipulagstillögunni en að fjölga bílastæðum.
Á fundi skipulagsráðs 1. mars 2021 samþykkti skipulagsráð að auglýsa framlagða tillögu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

7.2
Það kemur fram í kynningarbréfinu, að það verði einn starfsmaður á næturvakt. Er það forsvaranlegt í ljósi aðstæðna sem eru að koma upp undanfarið?

Umsögn 7.2:
Fjöldi starfsmanna á vakt hverju sinni tekur mið að þörf íbúa fyrir aðstoð. Í dag eru átta kjarnar með sólarhringsþjónustu í Kópavogi, þar af er einn með tvo starfsmenn á næturvakt. Við mat á stuðningsþörf er meðal annars tekið mið af þeirri aðstoð sem íbúar þurfa á næturnar og tekur mönnun á hverjum tíma mið af því.

7.3
Það kom ekki fram svar við hvort það eru nóg bílastæði á lóðinni vegna þessara starfsemi.

Umsögn 7.3:
Bílastæðum var fjölgað úr 9 í 15.

7.4
Gerið þið ykkur grein fyrir snjóþunganum sem hefur verið hér undanfarna vetur. Hvernig verður það, ef að þessari framkvæmd verður, verða snjóhrúgurnar fjarlægðar burtu? Þetta svæði hefur verið notað til að ýta snjónum út fyrir götu, svo fært sé um götuna. Það er talað um að það er forgangur á snjómokstri vegna starfseminnar, verður forgangur fyrir ALLA götuna eða er það bara forgangur að fyrirhugaðri starfssemi? Sem sagt bara rétt fyrir hornið á götunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn 7.4:
Umrætt skipulagssvæði hefur ekki verið ætlað sem bæjarlandi undir snjó. Skipulagsdeild bendir á að austan Kambavegar er gott svæði til að geyma snjó. Ekki er í skipulagsreglugerð ætlast til þess að greina þurfi frá kröfum um snjómokstur. Það er mat skipulagsdeildar að ekki beri að tilgreina kröfur um snjómokstur í greinargerð.

7.5
Ekki kom heldur svar við hvort þessi starfsemi hefur áhrif á fasteignaverð í götunni.

Umsögn 7.5:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

7.6
Af kynningarbréfinu að dæma þá virðist ekki vera búið að gera sér grein fyrir hvernig sambýlið verði í fyrirhuguðum íbúðakjarna.

Umsögn 7.6:
Á velferðarsvið eru 19 einstaklingar á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði þ.e. sólarhringsaðstoð. Það má gera ráð fyrir að einstaklingum á biðlista fjölgi að meðaltali um 2-4 á hverju ári, næstu árin. Í flestum tilvikum er um að ræða ungt fólk sem býr hjá foreldrum og sækir um að flytja í eigið húsnæði.
Fyrirhugað húsnæði við Kleifarkór samanstendur af sjö íbúðum til útleigu og starfsmannaaðstöðu. Við úthlutun íbúða eru ákveðin viðmið höfð til hliðsjónar s.s. þörf umsækjanda fyrir sólarhringsaðstoð, hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista eftir húsnæði og aðrar félagslegar aðstæður. Þá má geta þess að uppbygging húsnæðis og þjónustu við fatlað fólk miðast við að hver og einn einstaklingur búi í sinni íbúð og að þangað fái viðkomandi þá þjónustu og aðstoð sem hann þarf.

7.7
Að lokum. Við förum fram á að það verði boðað til íbúðafundar í Kleifakór og öllum verði kynnt þessi áform, en ekki bara ákveðnum aðilum (sem við höfum ekkert út á að setja), þetta kemur okkur öllum við.

Umsögn 7.7:
Eins og fram kemur í ferli máls hér að ofan er langur aðdragandi að tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir umrædda lóð að Kleifakór 2-4. Eftir að skipulagsdrögum hafi verði frestað á fundi skipulagsráðs 20. mars 2020 óskaði ráðið eftir því að umrædd drög verði kynnt aðliggjandi lóðarhöfum. Samráðsfundur þar sem lóðarhöfum Kleifakórs 1-7 var boðið var svo haldinn þann 11. febrúar 2020. Þann 25. ágúst 2020 voru í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 send til kynningar öllum lóðarhöfum við Kleifakór, drög að breyttu deiliskipulagi dags. 12. maí 2020 sem lögð höfðu verði fram á fundi skipulagsráðs þann 20. mars 2020. Frestur til að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum var til 18. september 2020. (sjá fylgiskj. 6xx)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 6. september 2021:

Það mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga AVH arkitekta dags. 19. mars 2021 sé í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 um byggðarþróun og þéttingu byggðar.

Skipulagsdeild telur útfrá því hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni, skuggamyndun og nánd að ekki séu veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif fyrir nærliggjandi byggð vegna skuggamyndunar, nándar eða af skertu útsýni en breytingunni myndu fylgja neikvæði áhrif af aukinni umferð þó ekki veruleg þar sem aukning umferðar er hlutfalslega lítil og eykst úr Skipulagsdeild telur að ekki séu veruleg neikvæð áhrif á eignir þó að sambýli verði starfrækt fremst í götunni og ekki verði veruleg neikvæði áhrif af aukinni umferð í húsagötunni Kleifakór þar sem bílastæði eru staðsett fremst í götu og öll umferð fer inn á bílastæði án þess að keyra þurfi framhjá íbúðarhúsum í götunni. Neikvæð áhrif af aukinni umferð á Kambavegi eru óveruleg m.t.t. hlutfalls aukningar en reiknað er með að fjöldi bíla á sólarhring aukist úr 290 bíla á sólarhring miðað við að á lóðirnar að Kleifakór 2-4 kæmi einbýli og tvíbýli í 322 bíla á sólarhring.

Áhrif á samfélag eru jákvæð fyrir bæjarsamfélagið í heild. Áhrif á nærsamfélagið Kleifakór 1-7 er ekki metið neikvætt miðað við reynslu íbúa Kópavogs af þeim sambýlum sem rekin eru í Kópavogi bæði í nýjum og eldri hverfum bæjarins.

Bent er á að í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á skipulagssvæðinu.

Bent er á að í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á skipulagssvæðinu.

Reiknað er með að um 70 manns búi í Kleifakór miðað við að þar eru nú 23 íbúðir og að sólarhrings umferð sé um 260 bílar á sólarhring eins og staðan er nú.

Miðað við að lóðirnar að Kleifakór 2-4 hefðu verið skipulagðar sem íbúðarlóðir hefði mátt reikna með 3 einu parhúsi á tveimur hæðum og eitt tvílyft einbýlishús Reiknað hefði mátt með 3 íbúum á hverja íbúð og alls kæmu því 9 mans til með að búa á svæðinu sem leiddi af sér um 33 ferðir bíla á sólarhring og þannig hefði heildarfjöldi bíla á sólarhring orðið um 290.

Tekið undir athugasemd um að fyrirhugð breyting kalli á meiri bílaumferð en erfitt er að meta umferð vegna skipulagsbreytingarinnar.

Eins og fram kemur hér að neðan telur skipulagsdeild að búast megi við um 62 ferðum á sólarhring vegna fyrirhugaðrar byggingar að Kleifakór 2-4 þar sem gert er ráð fyrir 7 íbúðum fyrir fatlaða einstaklinga og 20-30 stöðugildum en reiknað er með 5 starfsmönnum að meðaltali á dagvakt og 2 á næturvakt). Ferðir á sólarhring eru því áætlaðar:

4 ferðir á sólarhring vegna heimsókna,
28 ferðir vegna keyrslu með fatlaða,
24 ferðir á sólarhring vegna starfsmanna og
6 ferðir með aðföng)

Heildarumferð sem fer um Kleifakór efir breytingu er því áætlaður 322 ferðir á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að umrædd fjölgun sé hlutfalslega lítil og er fremst í götu sem hefur ekki mikil áhrif á hús innar í götunni.

Ekki hafa orðið alvarleg umferðarslys í götunni en eitt minniháttar óhapp frá 2015.

Skipulagsdeild leggur til að í greinargerð verði gerð í samr. við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, betri grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulagsdeild leggur til að fram komi betri rökstuðningur í greinargerð fyrir breytingunni í samr. við gr. 5.8.5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Skipulagsdeild tekur undir ábendingar og athugasemdir lóðarhafa Kleifakórs 6 og telur að húsið sé sett á of mikinn púða í landi. Aðlaga megi húsið betur í land og draga úr umfangi grjóthleðslu við lóðamörk með því að stalla lóð betur, sérlega í vesturhluta hennar. Laga þarf sneiðingar á skipulagsuppdrætti og sýna núverandi landhæð með slitinni línu.

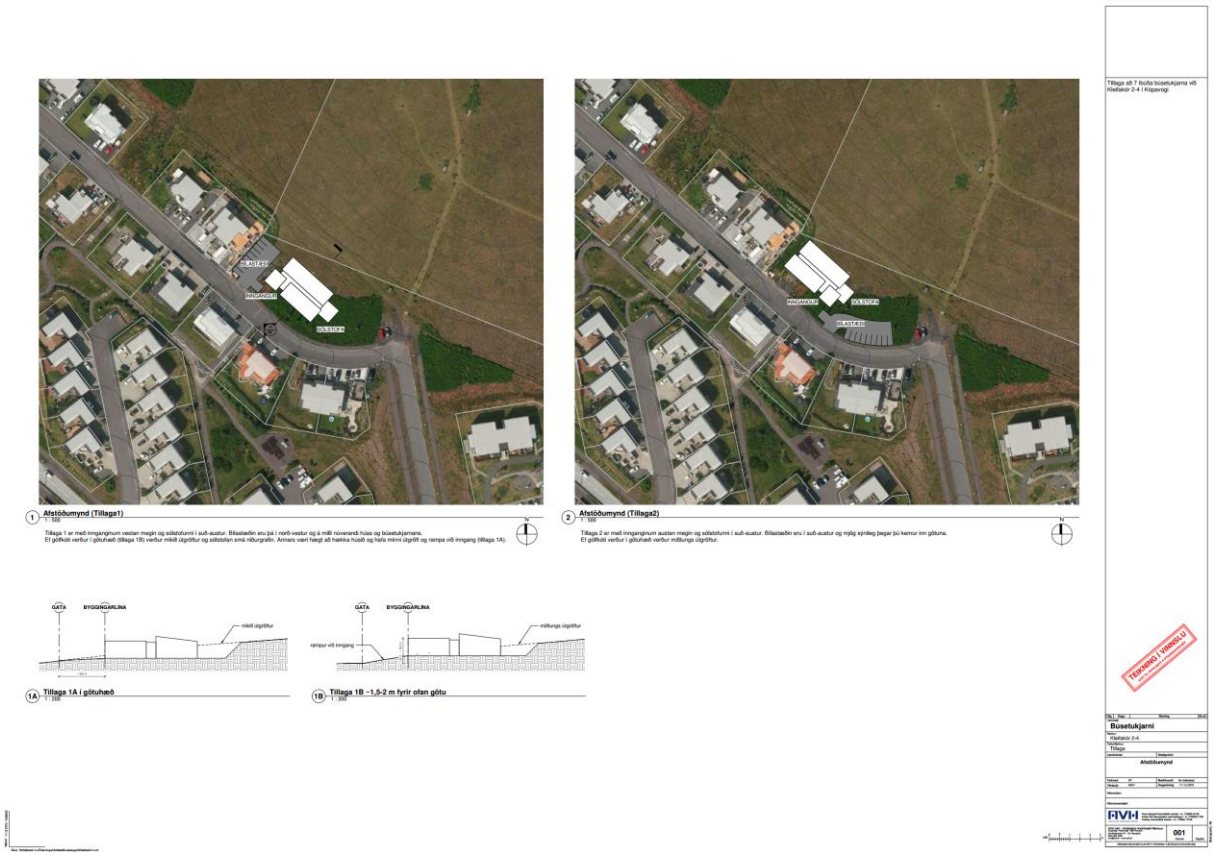
3) Niðurstaða skipulagsráðs 6. september 2021:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 2

Fylgiskjal 2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Fylgiskjal 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Samráðsfundur v/ Kleifakórs 2-4, þjónustuíbúðir fyrir fatlaða. Digranesvegur 1 - 11. febrúar 2020 kl. 17:00.

Mættir: Stefán Loftur (umhverfissvið), Birgir Hlynur (umhverfissvið), Berglind Ósk (umhverfissvið), Guðlaug Ósk (velferðarsvið), Bjarni Antonsson og Guðbjörg Þórarinsdóttir (lóðarhafar Kleifakór 3) og Kristján Eldjárn (Kleifakór 1).

Ritari: Berglind Ósk

Birgir Hlynur kynnti feril málsins og fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi.

Guðlaug Ósk kynnir starfsemi íbúðakjarna fyrir fatlaða í Kópavogi og fyrirhugaða starfsemi.

Á fundinum kom m.a. fram:

- Mikið af börnum í götunni sem leika saman, er hætta á að þau hafi truflandi áhrif á íbúa í íbúðakjarnanum?
- Hve margir starfsmenn verða í íbúðakjarnanaum? Það er ekki vitað með vissu á þessum tíma þar sem ekki er búið að úthluta íbúðum en mönnun fer eftir stuðningsþörf íbúa. Gera má ráð fyrir einum starfsmanni á næturvakt.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af of fáum bílastæðum við íbúðakjarnann, sér í lagi ef íbúar eiga bíla sjálfir og svo komi starfsmenn líka á bílum tilvinnu.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af snjóþunga. Það sé mikill snjór sem safnast upp í götunni í ákveðnum áttum. Eins þurfi að koma snjónum fyrir utan götunnar og með því að byggja á þessari lóð verði minna pláss til að losa snjó. Guðlaug bendir á að kostur þess að hafa íbúakjarna í götunni sé að þá verði forgangur á snjómokstri vegna starfseminnar.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að íbúðakjarninn hafi áhrif á fasteignaverð í götunni.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að íbúar íbúðakjarnans ráfi inn í hús í götunni, það sé þekkt að það hafi gerst í götum þar sem fatlaðir einstaklingar búa.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af samsetningu einstaklinga sem muni búa þarna. Það sé mikið af börnum í götunni og ákveðin hræðsla við að börnin gætu orðið fyrir áreiti frá íbúum íbúðakjarnans eða orðið vitni af óþægilegum aðstæðum sem geta skapast.
- Lóðarhafar spyrja hvort það muni búa þarna einstaklingar með alvarlegan hegðunarvanda.
- Lóðarhafar sýna tillögu nr. 2 meiri áhuga en telja þó að það þyrfti að fjölga bílastæðum.
- Borin upp hugmynd að vettvangsheimsókn í svipaða íbúðakjarna með starfsmönnum Kópavogsbæjar og lóðarhöfum. Lóðarhafar tóku vel í hugmyndina. Guðlaug mun halda utan um að skipuleggja vettvangsferð.

Fundi lokið kl. 18:00

Fylgiskjal 5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kristján Eldjárn Magnússon
Björk Baldvinsdóttir
Kleifakór 1
203 Kópavogur

Kópavogi, 25. ágúst 2020
1907192/305.03 BÓK

Kleifakór 2-4. Nýr íbúðakjarni fyrir fatlaða. Forkynning.

Á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2020 var lögð fram tillaga að staðsetningu íbúðakjarna með sjö íbúðum fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 (óbyggðar lóðir). Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og fól skipulags- og byggingardeild að kynna framlagðar hugmyndir fyrir aðliggjandi lóðarhöfum. Boðað var til samráðsfundar 11. febrúar 2020 og í kjölfar hans ákveðið að fara í vettvangsferð og skoða samskonar íbúðakjarna í Kópavogi. En vegna covid-19 hefur því miður ekki gefist færi á að fara í slíka vettvangsferð.

Meðfylgjandi eru drög að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar við Kleifakór 2-4 sem sýnir mögulega útfærslu íbúðakjarnans,- teikning unnin af Önnu Margréti Hauksdóttur, arkitekt fyrir Kópavogsbæ ásamt samantekt velferðasviðs Kópavogsbæjar um fyrirhugaða starfsemi í húsinu. Enn fremur fylgir með fundargerð frá ofangreindum samráðsfundi. Drög þessi eru nú einungis kynnt íbúum við Kleifakór 1-25. En að kynningu lokinni (sjá hér að neðan) verður unnið deiliskipulag af lóðinni sem verður kynnt með formlegum hætt í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Mun ykkur lóðarhöfum við Kleifakór verða sent bréf þess efnis þegar að því kemur.

Með þessari forkynningu gefst lóðarhöfum við Kleifakór tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum við ofangreinda tillögu. Þeim þarf að skila inn skriflega til skipulags- og byggingardeildar, Digranesvegi 1, 200 Kópavogur eða með tölvupósti á **skipulag@kopavogur.is** **fyrir kl. 15:00 föstudaginn 18. september nk.**

Virðingarfyllst,
fh. skipulagsstjóra

Berglind Ósk Kjartansdóttir
Ritari

Afrit:
lóðarhafar Kleifakórs 1-25

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 6

Skipulags- og byggingardeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
b.t. Birgis Hlyns Sigurðssonar, skipulagsstjóra.

Reykjavík, 16. september 2020

Efni: Athugasemdir við fyrirhugaða tillögu að byggingu íbúðarkjarna fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 í Kópavogi.

Til mín hafa leitað íbúar við Kleifakór og falið mér að koma á framfæri athugasemdum við forkynningu skipulagsráðs frá 20. janúar 2020 sem send var lóðarhöfum við Kleifarkór í Kópavogi þann 25. ágúst 2020.

Í umræddri forkynningu kemur fram að á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2020 hafi verið lögð fram tillaga að staðsetningu íbúðarkjarna með sjö íbúðum fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 í Kópavogi. Ákveðið hafi verið að fresta afgreiðslu málsins og falið skipulags- og byggingardeild að kynna framlagðar hugmyndir aðliggjandi lóðarhöfum. Meðfylgjandi forkynningunni voru drög að breyttu deiluskipulagi lóðarinnar við Kleifakór 2 og 4 sem sýndi mögulega útfærslu íbúðarkjarnans, teikning unnin af Önnu Margréti Hauksdóttur, arkitekt ásamt samantekt velferðsviðs Kópavogsbæjar um fyrirhugaða starfsemi í húsinu. Var lóðarhöfum veittur frestur í umræddri forkynningu til þess að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum við áðurgreinda tillögu skipulagsráðs.

Íbúar við Kleifakór telja ýmsu hafa verið ábótavant varðandi framkvæmd og kynningu á þessari breytingatillögu en í ljósi þess vilja þau koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum. Samkvæmt forkynningu skipulagsstjóra er því haldið fram að lokinni forkynningu þá verði unnið að deiluskipulagi lóðarinnar sem kynnt verði með formlegum hætti í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Íbúar við Kleifakór mótmæla þessari áætlun enda með öllu ótæk og vekja athygli á því að samkvæmt 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga þarf deiluskipulag að vera byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Fyrirliggur að umrædd tillaga að breytingu á deiluskipulagi við Kleifakór 2 og 4 er ekki í samræmi við landnýtingu aðalskipulags. Á afstöðumynd Önnu Margrétar Hauksdóttur, arkitekts sem fylgdi forkynningunni kemur fram að allur búsetukjarninn er utan línu lóðamarka og stendur allur á opnu svæði aðalskipulags. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð slíkri byggingu og því ljóst að breyting á deiluskipulaginu er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Vakin skal athygli á því að aðalskipulag gildir alltaf fram yfir deiliskipulag og að breytingartillögur þessar falla ekki undir að vera smá frávik frá meginforsendum aðalskipulags. Í ljósi þess hafna íbúar við Kleifakór að skipulagsstjóri framkvæmi breytingu á deiluskipulagi með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Í öðru lagi gera íbúar athugasemdir við fyrirhugað byggingarmagn, fjölda íbúða og bílastæða á lóðum við Kleifakór 2-4. Samkvæmt gildandi deiluskipulagi kemur fram að það skuli vera að hámarki ein íbúð á hverri lóð og að hámarks grunnflötur skuli vera 320m2. Í umræddri byggingartillögu er hins vegar gert ráð fyrir sjö íbúðum, fimmtán bílastæðum og að búsetukjarninn skuli vera 580m2. Óumdeilt er að tillaga skipulagsráðs er ekki í samræmi við gildandi deiluskipulag og ljóst að ef breytingartillagan yrði samþykkt þá myndu slíkar breytingar vera fordæmisgefandi fyrir aðrar lóðir við Kleifakór varðandi byggingarmagn, fjölda íbúa og bílastæða á lóð.

Í þriðja lagi telja íbúar að lýsingar í forkynningunni og í afstöðumynd arkitektsins um notkun búsetukjarnans séu ófullnægjandi þannig að hægt sé að taka upplýsta afstöðu til breytingartillögunnar. Fatlaður er víðtækt orðtak og ekki sérlega upplýsandi í þessu samhengi. Að mati íbúa skiptir miklu máli fyrir umgjörð á svona íbúðarkjarna hvort að hann sé ætlaður einstaklingum með líkamlega eða andlega fötlun. Hið síðarnefna kallar oft á meiri umönnun, ef um mikið veika einstaklinga er að ræða. Þá gefur stærð bílastæða á breytingatillögunni til kynna að gert sé ráð fyrir umtalsverðum fjölda bílastæða fyrir starfsfólk. Ljóst er að starfsfólk búsetukjarnans þarf að sinna íbúum öllum tímum sólahrings, með tilheyrandi ónæði af bílaumferð til og frá kjarnanum, hvort sem er að kvöldi, nóttu, eða frídögum þar sem íbúar eru alltaf háðir utanaðkomandi aðstoð. Þess vegna er lágmarks krafa að íbúum verði gerð grein fyrir þessum málum á skýran hátt. Í ljósi þess óska íbúar eftir því að lögð verði fram gögn um umfang starfseminnar, samþykktir eða umsögn heilbrigðisfulltrúa.

Að endingu gera íbúar kröfu um að kallaðir verði til hæfir og óvilhallir matsmenn til þess að meta áhrif breytingartillögunnar á verðmæti nærliggjandi fasteigna. Íbúar telja auðsýnt að fyrirhugaður búsetukjarni komi til með að rýra verðmæti nærliggjandi fasteigna og hafa í för með sér neikvæða eftirspurn sé horft til umgjarðar og eðlis búsetukjarnans. Einnig er aukin umferð og stórt bílastæði ekki til þess fallið að auka gæði þess byggðamynstur sem er nú við Kleifakór. Leiði niðurstaða matsmanna til þess að breytingartillagan rýri verðmæti nærliggjandi fasteigna er ljóst að íbúar koma til með að krefja Kópavogsbæ um skaðabætur á grundvelli 51. gr. skipulagslaga en samkvæmt ákvæðinu getur sá sem verður fyrir tjóni af völdum breytinga á deiluskipulagi sótt bætur frá viðkomandi sveitarfélagi. Því til stuðnings vísa íbúar til dóms **Hæstaréttar frá 12. maí 2016 í máli nr. 546/2016** en í því máli var Mosfellsbær dæmdur til þess að greiða eigendum fasteigna í Krikahverfi bætur vegna þess að breyting á deiluskipulagi skólalóðar Krikaskóla leiddi til þess að verðmæti nærliggjandi fasteigna rýrnaði, vegna hljóðmengunar, sjónmengunar og aukinnar umferðar.

Með vísan til alls framangreinds er ljóst að íbúar við Kleifakór telja að framkvæmdir og kynning á breytingartillögu sé verulega ábótavant og að fyrirliggjandi gögn séu á engan hátt nægjanleg til þess að hægt sé að fallast á breytingarnar. Telja íbúar líkt og fram hefur komið að kynning og samráð við íbúa sé ekki samræmi við ákvæði laga og er því breytingartillögunni alfarið hafnað eins og hún liggur nú fyrir.

Fari hins vegar svo að Kópavogsbær geri breytingar á deiluskipulagi í samræmi við fyrirliggjandi breytingatillögu og hefji framkvæmdir við búsetukjarnann þá áskilja íbúar sér

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

rétt til þess að bera þá ákvörðun og þær framkvæmdir undir dómstóla með tilheyrandi kostnaði fyrir Kópavogsbæ. Þá er áskilinn réttur til að auka við kröfur á hendur Kópavogsbæ og grípa til annarra úrræða, t.d. lögbanns en með erindi þessu er ekki fallið frá nokkrum rétti eða röksemdum.

Virðingarfyllst,
f.h. Íbúa við Kleifakór

Þorgeir Þorgeirsson, lögmaður

Kristján Eldjárn Kleifakór 1.
Björk Baldvinsd. Kleifakór 1.
Bjarni Ankarsson Kleifakór 3
Guðbjörg Þórarinsdóttir Kleifakór 3
Hafliði Baldursson Kleifakór 1A
Guðtaug Sigmarsdóttir Kleifakór 1A
Einar Pan Tomanson Kleifakór 5
Sigrún Cora Valdimarsdóttir Kleifakór 5
Arnór Hauksson Kleifakór 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bjarni A <bjarnia@ismennt.is>

Til : Skipulag
Frá : Bjarni A <bjarnia@ismennt.is>
Heiti : Athugasemd vegna Kleifakórs 2-4
Málsnúmer : 1907192
Málsaðili : Félagsmálaráðuneytið
Skráð dags : 17.9.2020 23:33:03
Höfundur : Bjarni A <bjarnia@ismennt.is>

Sæl
Við íbúar í Kleifakór 3 mótmælum harðlega áformum um byggingu 600m2 sambýlis við Kleifakór 2-4. Þegar við sóttum um okkar lóð (Kleifakór 3) töluðum við bæði við skipulagsyfirvöld í Kópavogi og þáverandi bæjarstjóra um ástæður þess að þessar tvær lóðir fóru ekki í úthlutun. Bæði skipulagsyfirvöld og bæjarstjóri fullvissaði okkur um það að þetta yrðu einbýlishúsalóðir en það væri bara beðið með að úthluta þeim þangað til skipulag fyrir hæðina væri klárt (búið að kaupa landið). Fyrir 3-4 árum síðan spurðist ég aftur þáverandi bæjarstjóra af hverju þessum lóðum væri ekki úthlutað og þá var svarið að þær væru innan geislunarmarka frá möstrunum á Vatnsendahvarfi og þegar möstrin yrðu tekin niður þá yrði þeim úthlutað undir einbýlishús. Það er því algjörlega ólíðandi að nú eigi að reisa þarna risastórt sambýli með 24 tíma mönnun. Það gefur auga leið að umferðin við svona sambýli verður margfalt meiri en upphafleg hönnun gerði ráð fyrir. Það sýnir hönnun hússins sem gerir ráð fyrir 15 bílastæðum við húsið. Búast má við að umferð með vistmenn, umferð gesta og umferð starfsmann við vaktaskipti muni verða töluvert meiri en frá tveimur einbýlishúsum.
Við vorum boðuð á kynningarfund í vetur þar sem okkur eru kynntar tvær mögulegar lausnir. Á báðum þeim lausnum eru teiknuð 9 bílastæði sem nú er búið að fjölga í 15 sem sýnir glögglega hvað má búast við mikilli umferð við húsið. Einnig stendur húsið töluvert hærra en kynnt var á kynningarfundinum (búið að færa það austar) sem veldur því að reisa þarf nokkuð háan stoðvegg með fram öllu húsinu við götuna. Við bentum á það á fundinum að gera þyrfti ráð fyrir því að geta mokað snjónum eitthvað sem safnast hérna fremst í götuna. Reynslan hefur sýnt okkur það að það skefur niður með Kleifakór 6 og í vetur lokaðist gatan ítrekað þar sem skaflinn fór yfir 4 metra á hæð. Ef þetta mun verða svona mun stoðveggurinn verða hæstur við lóðarmörk Kleifakórs 6 og því auka snjósöfnun þar til muna og engin svæði til að moka snjónum á!
Gólfflötur hússins er allt of hár væntanlega til þess að spara uppgröft aftan við húsið. Þessi lóð gæti ekki hentað verr fyrir hús á einni hæð. Að aftan þarf að grafa húsið langt niður og grafa djúpa gryfju fyrir aftan það og steypa stoðveggi. En suðvestur hornið á húsinu mun standa hátt upp á fyllingu með stoðvegg við götu til varnar hæðarmuninum þar. Þetta eru tvær lóðir fyrir einbýlishús á tveimur hæðum með nokkurn hæðarmun á grunnfleti vegna halla í landinu og því gengur ekki upp að setja svona langt stórt hús á einni hæð á þessa lóð.

Við höfum sambýli hérna í næstu götu í Hörðukór sem við höfum ekki góða reynslu af. Vistmaður birtist inni á stofugólfi í húsinu hérna við hliðina á okkur. Börnin okkar og önnur börn í hverfinu þorðu ekki í 2 ár að labba heim úr skólanum upp S brekkuna sem er við hliðina á þessu sambýli vegna vistmanns sem var ítrekað að reyna lokka börnin til sín með salgæti. Einn vistmaður gengur hérna um göturnar með bjór í hendi um hábjartan dag. Krakkarnir er dauðhrædd við hann. Samt er það sérbýli nánanst í sér götu með sér aðkeyrslu og engin íbúðarhús í við hliðna eða á móti. Ekki var hægt að fullvissa okkur um það á fundinum að einstaklingar með alvarleg hegðunarvandamál yrðu ekki vistaðir þarna. Ekki var heldur hægt að segja að þetta myndi ekki hafa áhrif á fasteignaveð næst sambýlinu. Við höfum ansi mörg dæmi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

úr fjölmiðlum af sambýlum þar sem vistmenn hafa truflað nærumhverfið með allskonar uppákomum sem verða til þess að fólk sækist ekki eftir að búa á svoleiðis stöðum.
Með þessu er hreinlega verið að koma í bakið á okkur með því að gjörbreyta því skipulagi sem við gengum út frá þegar við sóttum um lóð fyrir okkar framtíðarheimili. Bærinn á nóg að landsvæði sem er óskipulagt. T.d er nú verið að skipuleggja Vatnsendahvarfið og því lægi beinast við að skipuleggja þetta þar inn í upphaflegt skipulag. Bærinn á landið fyrir aftan Klappar- og Klettakór og ekkert til fyrirstöðu að setja þetta þar í óskipulagt land. Það skítur líka ansi skökku við að ekki hafi mátt byggja á þessum lóðum vegna geislunar frá sendum á hæðinni fyrir ofan og að þá sé fínt að byggja þar sambýli fyrir þá sem minna mega sín. Ekki hefur geislunin minnkað með nýja mastrinu sem er að sligast undan öllum sendunum sem er búið að setja í það án alls samráðs við okkur sem búum næst því (ansi sérstakt að reisa það næst íbúðarbyggðinni á öllu þessu svæði).
Það er bænum ekki til sóma að gjörbreyta upphaflegu skipulagi í óþökk okkar allra sem búa hérna næst þessu. Það er ósk okkar að bærinn standi við upphafleg áform og standi við þau orð sem tveir bæjarstjórar hafa sagt að þarna verði aðeins byggð einbýlishús. Ef ekki þá áskiljum við okkur rétt til þess að sækja rétt okkar eftir lagarlegum leiðum.

Með kveðju
Bjarni Antonsson
Guðbjörg Þórarinsdóttir
Kleifakór 3

Viðar og Rannveig <vort@internet.is>

Til : Skipulag
Frá : Viðar og Rannveig <vort@internet.is>
Heiti : Ábendingar vegna Kleifakórs 2-4
Málsnúmer : 1907192
Málsaðili : Félagsmálaráðuneytið
Skráð dags : 17.9.2020 20:49:18
Höfundur : Viðar og Rannveig <vort@internet.is>

Vegna Kleifakórs 2-4, nýr íbúðakjarni fyrir fatlaða.

Við í Kleifakór 21 viljum fá nánari skýringar.

Vísum fyrst í samráðsfundar sem haldinn var 11 febrúar síðast liðinn.

Af hverju var bara eigendum 2 húsa boðið á fundinn, þetta skiptir alla íbúðareigundur götunnar máli?

Það komu ekki svör við öllum spurningum sem var varpað upp af íbúum.

Það kemur fram í kynningarbréfinu, að það verði einn starfsmaður á næturvakt, er það forsvaranlegt í ljósi aðstæðna sem eru að koma upp undanfarið?

Það kom ekki fram svar við hvort það eru nóg bílastæði á lóðinni vegna þessara starfssemi.

Gerið þið ykkur grein fyrir sjóþunganum sem hefur verið hér undanfarna vetur?

Hvernig verður það, ef að þessari framkvæmd verður, verða snjóhrúgurnar fjarlægðar í burtu.

Þetta svæði hefur verið notað til að ýta snjónum út fyrir götu, svo fært sé um götuna.

Það er talað um að það er forgangur á snjómokstri vegna starfseminnar, verður forgangur fyrir ALLA götuna eða er það bara forgangur að fyrirhugaðri starfssemi? Sem sagt bara rétt fyrir hornið á götunni.

Ekki kom heldur fram svar við hvort þessi starfssemi hefur áhrif á fasteignaverð í götunni.

Af kynningarbréfinu að dæma þá virðist ekki vera búið að gera sér grein fyrir hvernig sambýli verði í fyrirhuguðum íbúðakjarna.

Að lokum

Við förum fram á að það verði boðað til íbúðafundar í Kleifakór og öllum verði kynnt þessi áform, en ekki bara ákveðnum aðilum (sem við höfum ekkert út á að setja), þetta kemur okkur öllum við.

Með kveðju,

Viðar Ólafsson og Rannveig Tómasdóttir

Kleifakór 21.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Drenlagnir ehf <ihagar@ihagar.is>

Til : Skipulag
Frá : Drenlagnir ehf <ihagar@ihagar.is>
Heiti : Kleifakór 2-4. Höfnun og mótmæli.
Málsnúmer : 1907192
Málsaðili : Félagsmálaráðuneytið
Skráð dags : 17.9.2020 19:18:04
Höfundur : Drenlagnir ehf <ihagar@ihagar.is>

Góðan daginn.

Arnór Hauksson heiti ég eigandi af Kleifakór 6.

Ég vil byrja þennan póst á því að ég hafna og mótmæli alfarið öllu sem tengist þeirri kynningu sem hefur legið fyrir í nýtingu á lóðum nr 2 og 4.

Íbúar Kleifakórs, mótmælum tillögu að deiliskipulagi svæðis austan Kleifakórs 6 sem kynnt var með bréfi skipulagsstjóra 25.8.2020. Kleifakór er í dag fjölskylduvæn og örugg sérbýlisgata, og okkur íbúunum ber skylda til að standa vörð um hagsmuni, lífsgæði og öryggi þeirra sem þar búa. Við gerum einnig þá kröfu að Kópavogsbær standi með okkur um að sinna þessari skyldu okkar.

Svæðið sem tillagan tekur til er í dag skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi Kópavogsbæjar og því ljóst að um verulega breytingu er að ræða frá gildandi skipulagi. Í ljósi þessa eru ekki forsendur til staðar fyrir þeirri starfsemi sem fram koma í deiliskipulags tillögunni.

Þá liggur fyrir að Kópavogsbær hyggst skipuleggja Vatnsendahæðina sem mun valda umfangsmikla breytingu á okkar nánasta umhverfi. Afar óheppilegt ef skipulag einstakra reita nú verði til að skerða gæði á útfærslu heildarskipulags Vatnsendahæðarinnar. Þetta setur enn ríkari kröfur til Kópavogsbæjar að viðhafa vönduð vinnubrögð í skipulagsmálum hverfisins okkar og nágrenni þess.

Það er því okkar mat að endurskoðun núgildandi skipulags geti eingöngu verið réttlætanleg í góðri sátt við íbúana og þá sem liður í heildarendurskoðun á skipulagi Vatnsendahæðar.
Því óskum við að fallið verði frá ofangreindri tillögu á meðan ekki hefur átt sér stað samtal við íbúa Kleifakórs um heildarskipulag Vatnsendahæðar.

Kórahverfið er eitt það best skipulagða hverfi sem maður sér í dag. Raðhús liggja saman, fjölbýli saman og svo par og einbýli liggja saman á reitum og eða í götum. Því væri skammarlegt að taka eina að mest grónu götum í kórnum og ætla að klína sambýli með grunnflöt 580 m2 og 15 bílastæðum í byrjun götunar.

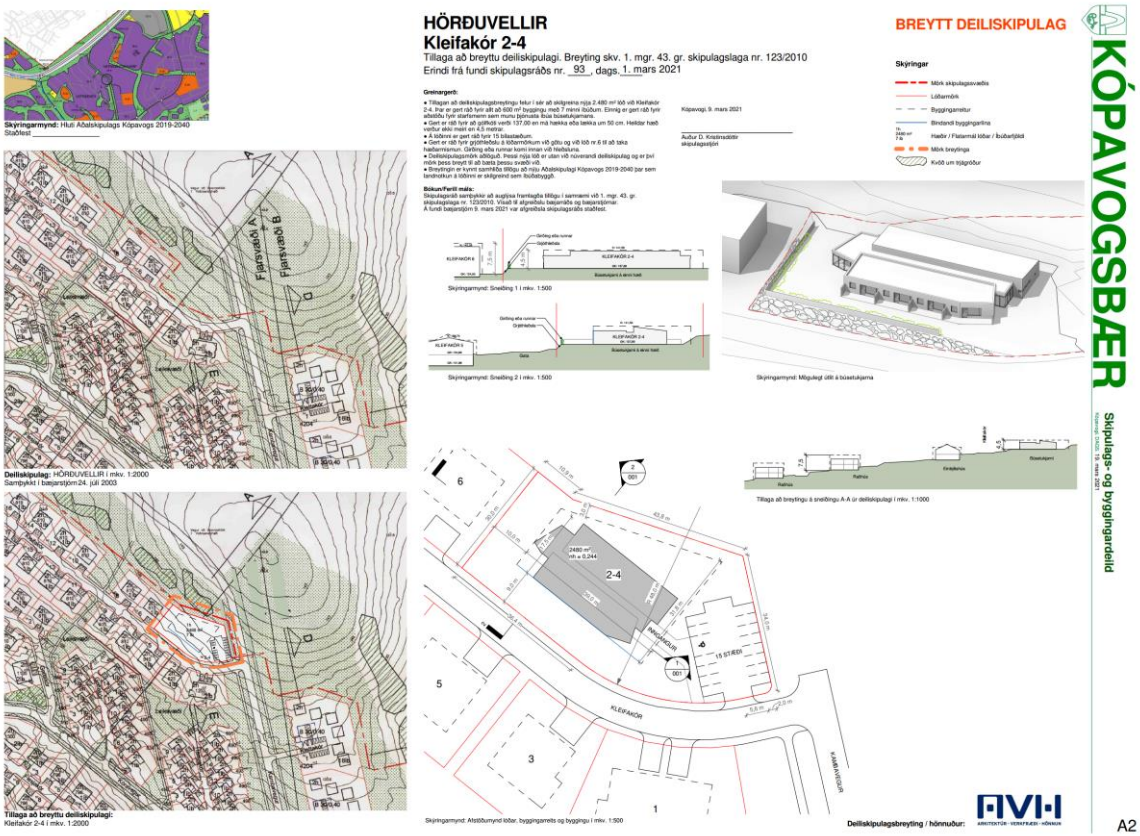
Ef þessu verður keyrt í gegn þrátt fyrir að íbúar mótmæla og hafna þessu þá mun ég fara fram á verulegar bætur frá Kópavogsbæ þar sem þetta mun hafa gífurleg áhrif á verð fasteignar minnar og nærliggjandi fasteigna.

Þetta bréf sendi ég samhliða bréfi frá Lögmanni Þorgeir Þorgeirs sem ykkur mun berast.

--
Mbk/Best regards.
Arnor Hauksson framkvæmdarstjóri / CEO

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 7



Fylgiskjal 8

Kópavogsbær hefur frá árinu 2011 séð um rekstur íbúðakjarna og sambýla fyrir fatlað fólk og staðið að uppbyggingu á húsnæði í takt við fjölgun bæjarbúa. Í dag eru níu íbúðakjarnar víðsvegar um bæinn, bæði í nýjum og eldri hverfum.

Kópavogsbær og félagsmálaráðuneytið gerðu með sér samning á sl. ári er felur í sér uppbyggingu á heimili fyrir fjóra fatlaða einstaklinga sem nú búa á Kópavogsbraut 5a. Um er að ræða einstaklinga sem eru fjölfatlaðir og þurfa aðstoð við allar athafnir daglegs lífs. Að auki munu þrír fatlaðir einstaklingar búa á heimilinu en alls verða þar sjö íbúðir.

Í dag bíða um 25 fatlaðir einstaklingar eftir búsetu í sólarhringskjarna hjá bænum, þar af mikið af ungu fólki sem býr hjá foreldrum sínum. Þessir einstaklingar eru með mismunandi fötlun og stuðningsþarfir og miðast stuðningur að þörfum hvers og eins. Í öllum tilvikum er þó um þörf fyrir sólarhringsþjónustu að ræða.

Starfsemi heimilisins felst í því að veita aðstoð og stuðning því fólki sem þar býr til að taka þátt í daglegu lífi, styðja það og efla. Fjöldi stöðugilda fer eftir þjónustuþörf íbúanna, en gert er ráð fyrir að stöðugildi verði allt að 15. Þá munu flestir íbúanna sækja virkni utan heimilis á virkum dögum.

Kópavogsbær hefur ávallt kappkostað að sinna fötluðum íbúum sínum vel þannig að sómi sé af og með það að leiðarljósi að íbúum líði vel og að starfsemi íbúðakjarna falli vel að viðkomandi íbúðabyggð hverju sinni.

Dags. 11. ágúst 2020

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 9

Kleifakór 2-4. Minnisblað.

Á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2020 er óskað eftir að skipulags- og byggingardeild kynni hugmyndir að íbúðakjarna fyrir fatlaða fyrir aðliggjandi byggð.

Samráðsfundur var haldin 11. febrúar 2020, helstu athugasemdir sem komu fram:

- Mikið af börnum í götunni sem leika saman, er hætta á að þau hafi truflandi áhrif á íbúa í íbúðakjarnanum?
- Hve margir starfsmenn verða í íbúðakjarnanaum? Það er ekki vitað með vissu á þessum tíma þar sem ekki er búið að úthluta íbúðum en mönnun fer eftir stuðningsþörf íbúa. Gera má ráð fyrir einum starfsmanni á næturvakt.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af of fáum bílastæðum við íbúðakjarnann, sér í lagi ef íbúar eiga bíla sjálfir og svo komi starfsmenn líka á bílum tilvinnu.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af snjóþunga. Það sé mikill snjór sem safnast upp í götunni í ákveðnum áttum. Eins þurfi að koma snjónum fyrir utan götunnar og með því að byggja á þessari lóð verði minna pláss til að losa snjó. Guðlaug bendir á að kostur þess að hafa íbúakjarna í götunni sé að þá verði forgangur á snjómokstri vegna starfseminnar.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að íbúðakjarninn hafi áhrif á fasteignaverð í götunni.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að íbúar íbúðakjarnans ráfi inn í hús í götunni, það sé þekkt að það hafi gerst í götum þar sem fatlaðir einstaklingar búa.
- Lóðarhafar hafa áhyggjur af samsetningu einstaklinga sem muni búa þarna. Það sé mikið af börnum í götunni og ákveðin hræðsla við að börnin gætu orðið fyrir áreiti frá íbúum íbúðakjarnans eða orðið vitni af óþægilegum aðstæðum sem geta skapast.
- Lóðarhafar spyrja hvort það muni búa þarna einstaklingar með alvarlegan hegðunarvanda.
- Lóðarhafar sýna tillögu nr. 2 meiri áhuga en telja þó að það þyrfti að fjölga bílastæðum.
- Borin upp hugmynd að vettvangsheimsókn í svipaða íbúðakjarna með starfsmönnum Kópavogsbæjar og lóðarhöfum. Lóðarhafar tóku vel í hugmyndina. Guðlaug mun halda utan um að skipuleggja vettvangsferð.

Forkynning á tillögu að breyttu deiliskipulagi var send á lóðarhafa Kleifakórs 1-25 dags. 25. ágúst 2020.

Samantekt athugasemda sem bárust í kjölfar kynningarinnar:

Deiliskipulag byggir á stefnu aðalskipulags – tillagan er ekki í samræmi við landnýtingu aðalskipulags. Byggingarmagn, fjöldi íbúða og fjöldi bílastæða ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og þessi deiliskipulagsbreyting væri fordæmisgefandi fyrir götuna. Deiliskipulagsbreytingin gæti orðið til þess að skerða gæði á útfærslu heildarskipulags Vatnsendahæðarinnar.

Ónæði og aukin umferð: Kleifakór er fjölskylduvæn og róleg einbýlishúsa gata. Búast má við ónæði af starfsemi sambýlis, mikið meiri bílaumferð en ef þarna væru byggð 2 einbýlishús eins og deiliskipulagið segir til um.

Snjóþungi og snjómokstur: áhyggjur af hvert snjónum verður mokað, áhyggjur af enn meiri ófærð þegar stór fyrirstaða er komin á lóðina, áhyggjur af því að forgangur á mokstur muni bara eiga við um svæðið í kring um íbúðakjarnann, ekki inn alla götuna.

Íbúar íbúðakjarnans: áhyggjur af samsetningu íbúa, þ.e.a.s. verða þetta líkamlega fatlaðir einstaklingar eða andlega veikir með alvarlegan hegðunarvanda. Slæm reynsla af sambýli í Hörðukór (einn spyr: einn starfsmaður á næturvakt, er það forsvaranlegt í ljósi aðstæðna sem eru að koma upp undanfarið?). Óskað eftir gögnum um umfang starfseminnar og samþykktir eða umsögn heilbrigðisfulltrúa.

Verðmat fasteigna: áhyggjur af rýrnun á verðmati fasteigan vegna nálægðar við íbúðakjarna fyrir fatlaða einstaklinga. Óskað eftir að fá hæfa matsmenn til að meta áhrif breytingartillögunnar á verðmat nærliggjandi fasteigna. Farið verður fram á skaðabætur ef verðmat rýrnar.

Gagnrýnd svör frá bænum þegar spurt hefur verið út í þessar lóðir sl. ár. Svörin hafa verið villandi og ekkert sem benti til að þarna kæmi sambýli. Talað um að lóðin væri innan geislunarmarka frá möstrum á Vatnsendahæð og því ekki hægt að byggja þarna.

Á fundi skipulagsráðs 21. september 2020 voru lagðar fram athugasemdir og ábendingar sem bárust frá íbúum Kleifakórs 1-25 á forkynningu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 10

LXP LEGAL

Kópavogsbær
Umhverfissvið, skipulagsdeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Kópavogi, 5. maí 2021

Efni: Andmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi að Kleifakór 2-4, Kópavogi

Undirrituðum hefur verið falið af Björk Baldvinsdóttur og Kristjáni Eldjárn Magnússon eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 1, Hafliða Baldurssyni og Guðlaugu Sigmarsdóttur eigendum fasteignarinnar að Keifakór 1a, Bjarna Antonssyni og Guðbjörgu Þórarinsdóttur eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 3, Sigrúnu Erlu Valdimarsdóttur og Einari Páli Tómassyni eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 5 og Arnóri Haukssyni eiganda fasteignarinnar að Kleifakór 6, Kópavogi, að andmæla fyrirhuguðum skipulagsbreytingum á lóðinni að Kleifakór 2-4, Kópavogi.

Umbjóðendur mínir hafa kynnt sér tillöguna vandlega og þrátt fyrir góðan vilja í garð þeirrar starfsemi sem ætlunin er að hefja á lóðinni geta þau ekki við hana unað þar sem hún mun leiða til verulegs fjárhagslegs tjóns fyrir þau verði tillagan að veruleika. Tillagan felur í sér að í götu þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðabyggð verði byggt hús sem getur orðið allt að 600 m2 að flatarmáli undir búsetukjarna með 7 íbúðum fyrir fatlaða og aðstöðu fyrir starfsfólk og umönnunaraðila.

Það eru fjöldi annmarka við fyrirhugaða byggingu og þá starfsemi sem ætlunin er að starfrækja þar er munu leiða til lækkunar á verðmæti fasteigna umbjóðenda minna og þar með fjárhagslegs tjóns. Má þar meðal annars nefna eftirfarandi:

1. Fyrirhuguð bygging stendur fremst í götu í næsta nágrenni við fasteignir umbjóðenda minna.
2. Fyrirhugað er að byggja sjö íbúðir þar sem að hámarki mátti hugsanlega gera ráð fyrir byggingu tveggja íbúða. Í raun er eðlilegt, miðað við núgildandi skipulag og þann tíma sem liðinn er frá því hverfið var byggt, að gera ráð fyrir að aldrei verði byggt á reitnum.
3. Fyrirhuguð starfsemi kallar á verulega bílaumferð sem er langt umfram það sem búast mátti við m.v. núgildandi skipulag og húsagerðir í götunni. Verulega aukin bílaumferð leiðir til ónæðis, hljóðmengunar og hættu fyrir gangandi vegfarendur, ekki síst börn er búa í nágrenninu. Reikna má með umtalsverðri umferð flutningabíla fyrir fatlaða einstaklinga, umferð starfsfólks, umferð vegna aðfanga, heimsókna ýmissa þjónustuaðila og heimsókna aðstandenda heimilismanna. Starfsemin mun augljóslega leiða til mjög mikillar bílaumferðar fremst í götunni og í mikilli nálægt við heimili umbjóðenda minna.
4. Sjónmengun er mikil þar sem byggingin er ekki í nokkru samræmi við aðrar byggingar í götunni né gildandi deiliskipulag um húsastærðir og gerð húsa.
5. Miðað við fjölda íbúða í byggingunni, væntanlegan fjölda starfsmanna, gesta o.fl. er augljóst að fyrirhuguð bílastæði eru of fá. Mun það leiða til þess að lagt verður í götunni og uppi á gangstéttum sem felur í sér rask, hættu og óþægindi.

Bæjarlind 14-16
201 Kópavogi
Sími 788 3399

ragnar@lxp.is
www.lxp.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6. Fatlaðir einstaklingar geta glímt við margvísleg veikindi bæði líkamleg og andleg. Nokkur hætta er á því að íbúar í næstu húsum verði fyrir áreiti og óþægindum ef einstaklingar sem eiga við andlega vanheilsu að stríða flytja í fyrirhugaðar íbúðir.

Rétt er að benda á fyrirhugað deiliskipulag samræmist ekki gildandi aðalskipulagi. Það getur vart staðist ákvæði laga að ráðast í kynningu og ákvarðanatökuferli um mikilvægar breytingar á deiliskipulagi er ekki samræmast gildandi aðalskipulagi þess tíma þegar málsmeðferð fer fram. Er m.a. vísað til 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hvað þetta varðar.

Það er ljóst samkvæmt ofangreindu og fleiri rökum að verðmæti fasteigna í götunni mun lækka verulega ef af fyrirhuguðum skipulagsbreytingum verður. Verður tjónið væntanlega mest fyrir umbjóðendur mína, þ.e. eigendur þeirra fasteigna er standa næst fyrirhugaðri nýbyggingu. Samkvæmt meðfylgjandi mati fasteignasala er undirritaður hefur fengið til að áætla hugsanlega verðmætarýrnun eignanna gæti hún orðið á bilinu 20-25%. Vísar hann til reynslu sinnar úr starfi sínu sem fasteignasali. Þá liggja fyrir dómar æðstu dómstóla landsins þar sem sambærileg atvik hafa verið dæmd bótaskyld.

Umbjóðendur mínir áskilja sér rétt til að krefjast skaðabóta verði fyrirhugaðar skipulagsbreytingar samþykktar, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. skipulagslaga.

Virðingarfyllst

Ragnar Baldursson, lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Bt. Auður Dagný Kristinsdóttir

Kópavogur, 15.04 2021

Sæl Auður,

Þann 25.ágúst 2020 barst íbúum Kleifakórs bréf varðandi tillögu að staðsetningu íbúðakjarna fyrir fatlaða við Kleifakór 2-4. Í framhaldinu var samráðsfundur með íbúum Kleifakórs 1-4 þar sem fram komu athugasemdir og jafnframt gátu íbúar sent inn skriflegar athugasemdir í kjölfarið.

Þann 16.sept 2020 sendu íbúar Kleifakórs skriflegar athugasemdir frá lögfræðingi íbúa og var það bréf stílað á Birgi Hlyn Sigurðsson skipulagsstjóra og móttekið af Auði Dagnýju Kristinsdóttur. Ekkert svar hefur borist íbúum við téðu bréfi en í því gerðu íbúar athugasemdir við framangreinda tillögu og áskildu sér rétt til að bera þessa ákvörðun undir dómstóla auk þess að leita annarra úrræða s.s lögbanns á fyrirhugaða framkvæmd.

Þann 22.mars sl. barst hins vegar íbúum Kleifakórs bréf þess efnis að bæjarstjórn hafi samþykkt breytingu á deiliskipulagi. Íbúar Kleifakórs furða sig á að ekki hafi borst svar við bréfi íbúa en í því bréfi kom sannarlega fram að mikill ágalli væri á fyrirhugaðri framkvæmd. Skipulagsnefnd hlýtur að sjá sig knúna til að endurskoða málið og svara bréfi og athugasemdum íbúa með rökum eða falla frá þessari ákvörðun.

Íbúar Kleifakórs krefjast því hér með að skipulagsráð Kópavogs og/eða Kópavogsbær svari skriflega bréfi íbúa frá 16.sept 2020 og á sama hátt framlengist frestur íbúa til að koma með nýjar athugasemdir um að lágmarki 60 daga frá því að íbúum berast svör. Íbúar Kleifakórs ítreka að að þeir munu leita til dómstóla ef ekki verður fundin viðunandi lausn á málinu, málið fellt niður eða leitað verði sátta við íbúa.

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa bréfs og jafnframt er óskað er eftir svörum eigi síðar er 22.apríl nk. varðandi að íbúar fái frest til að koma með athugasemdir á samþykki bæjarstjórnar.

Með kveðju og von um skjót svör,

F.h íbúa Kleifakórs

Kristján Eldjárn
Björk Baldvinsdóttir
Sigrún Erla Valdimarsdóttir
Einar Páll Tómasson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kleifakór 2-4, íbúðakjarni fyrir fatlaða - forkynning.

Góðan dag,
Ég vil koma á framfæri gagnrýni á þessa deiliskipulags tillögu þar sem hún er ekki í samræmi við skipulag sem gildir um þessa íbúðargötu.

Í gildandi skipulagi er þessi gata eingöngu ætluð fyrir íbúabyggð en ekki svæði fyrir atvinnutengda starfsemi. Gagnrýni mín snýr að því að þessi tillaga passar alls ekki inn í skipulag götunnar hvað varðar húsagerð, stærð lóða og bygginga. Bílastæði eru einnig úr öllu samræmi við það sem gildir í götunni. Þessi breyting samræmist því ekki ásýnd götunnar.

Húsagerð og bílastæði:
Tillaga þessi leggur til mjög stóra byggingu sem er úr öllu samræmi við önnur hús í götunni, einnig hvað útlit varðar og stærð lóðar. Ef byggja á húsnæði á þessu svæði þarf það að vera í samræmi við önnur hús í götunni og vera í samræmi við almenna stærð húsa, lóða og byggingareita í þessari götu. Að þessu leiti er tillagan ekk ásættanleg. Ef þarna yrðu byggð íbúðarhús í framtíðinni virðist augljóst að vegna landhæðar myndi henta að hafa þarna tvö einnar hæðar íbúðarhús á aðskildum lóðum sem eru að stærð í samræmi við aðrar lóðir í götunni. Bílastæði verða að vera í samræmi við önnur bílastæði í götunni, það er fyrir framan húsin. Það er ekki ásættanlegt að setja niður bílastæði eins og lagt er til í tillögunni sem er eins og bílastæði við stór atvinnuhúsnæði. Svo að mínu mati er alls ekki hægt að fallast á þessa tillögu um að byggja þarna hús eins og þessi tillaga snýst um. Einnig eins og ég nefndi að ofan ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag svo ekki sé talað um ásýnd götunnar.

Starfsemi sem yrði í húsinu.
Þessi gata er á skipulagi eingöngu fyrir íbúðarhúsnæði og ekki ætluð til atvinnustarfsemi. Það hafa margoft komið fram kvartanir vegna árekstra við aðra íbúa í nágrenni, þegar búsetukjarnar fyrir andlega fatlað fólk er staðsettir inni í íbúðabyggð. Samkvæmt blaði sem fylgdi fyrri tillögunni var boðað til samráðsfundar 11. Febrúar. Á þeim fundi var spurt hvort þarna yrðu vistaðir einstaklingar með alvarlegan hegðunarvanda. Þeirri spurningu var ekki svarað nema mjög svo óljóst, svo því er ekki hægt að gera ráð fyrir öðru en að svo geti orðið. Af fyrri reynslu af svipuðum tilfellum þá hafa komið fyrir tilfelli sem þessi; Það er ekki ásættanlegt að mega búast við að börn í götunni gætu átt von á áreiti og líka veit ég að það eru dæmi um að veikir einstaklingar fari inn í íbúðarhús séu útidyr ólæstar sem getur verið mjög óþægileg upplifun enda brot á persónulegum mörkum. Það er því mitt mat að svona starfsemi henti ekki í Kleifakórnum.

Það er alveg ljóst að starfsemi sem þessi er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á húsnæðisverð í götunni. Svo einnig af þeim ástæðum er ekki hægt að fallast á þessa breytingu á skipulagi.

Svo ég andmæli þessum tillögum sem samræmist ekki núverandi skipulagi og ekki ásættanlegt fyrir okkur húsnæðiseigendur í götunni.

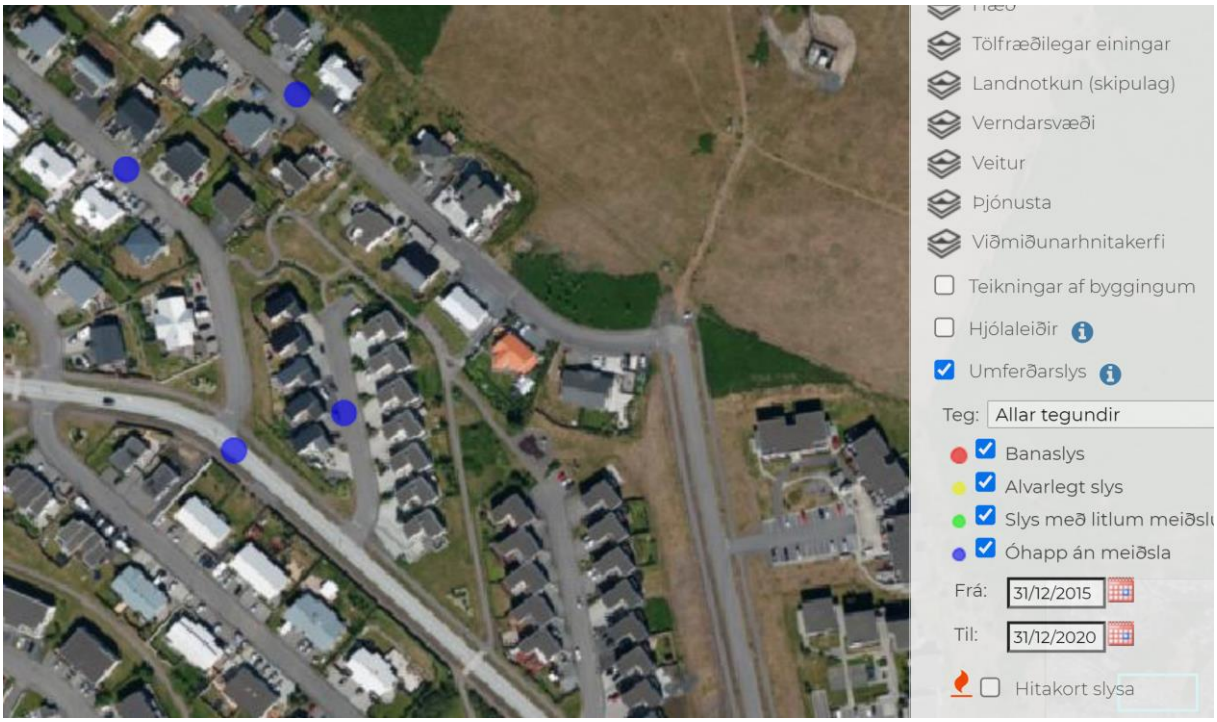
Virðingarfyllst,

Einar B. Isleifsson
Kleifakor 14
203 Kopavogur
Iceland
e-mail: ebi@simnet.is
GSM +354-896-6005.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 11

Fylgiskjal 12



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026