Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Vatnsendi. Þing.
Dalaþing 13
Breytt deiliskipulag

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 13. ágúst 2021/ ss
Samþykkt í skipulagsráði 16. ágúst 2021
Samþykkt / hafnað í bæjarstjórn 24. ágúst 2021
málsnr. 1905126

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2012 til 2024 staðfest 24. febrúar 2014 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu deiliskipulagssvæði. Í gildi er deiliskipulag, Vatnsendi – Þing samþykkt í bæjarstjórn 24. maí 2005 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2005.

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 15. júlí 2019 að auglýsa tillögu Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts fyrir hönd lóðarhafa Dalaþings 13 í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 25. júlí 2019 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. (sjá fylgiskj. 2)
Í breytingunni felst að á lóðinni verði komið fyrir tveimur einbýlishúsum á einni hæð ásamt parhúsi á tveimur hæðum auk þess sem aðkoma að húsunum breytist með nýjum akvegi þvert á lóðina. Parhús að Dalaþingi 13a og 13b er áætlað um 500 m^2 að samanlögðum gólffleti á tveimur hæðum (pallaskipt) með innbyggðum bílskúr og fjórum bílastæðum á lóð. Einbýlishús að Dalaþingi 13c er áætlað um 220 m2 að grunnfleti á einni hæð með innbyggðan bílskúr og 3 bílastæði á lóð. Dalaþing 13d er áætlað um 220 m^2 að grunnfleti á einni hæð og 3 bílastæði á lóð. Lóðin er 3.349 m^2 að flatarmáli og nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir breytingu er 0.28.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 3. ágúst og birt í Lögbirtablaði 6. ágúst 2019. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 18. september 2019. Dreifibréf dags. 18. janúar 2018, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa við Dalaþing 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 21, 24, 26a, 26b og Frostaþing 3, 8, 10 og 12. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 7. september 2019 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.
Skipulagsráð óskar eftir að boðað verði til samráðsfundar með aðilum máls.

Þann 16. október var boðað til fundar með lóðarhöfum Dalaþings 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 21, 24, 26a, 26b og Frostaþings 3, 8, 10 og 12.

Fundur var haldin 31. nóvember 2019 með lóðarhöfum Dalaþings og Fróðaþings.
Á fundinum var lögð fram breytingartillaga dags. 31. október 2019 sem kemur til móts við hluta af innsendum athugasemdum.

Samráðsfundur var haldinn 13. febrúar 2020 að Digranesvegi 1. Mættir voru lóðarhafar Dalaþings 8, 11, 17, 19, 21 ásamt starfsfólki skipulagsdeildar.

Samráðsfundur var haldinn í safnaðarheimili Kársnessóknar þann 28. janúar 2021 kl. 16:30. Mættir voru lóðarhafar Dalaþings 11, 13, 19 og 21 ásamt hönnuði og starfsfólki skipulagsdeildar.

Samráðsfundur var haldinn 19. mars 2021að Digranesvegi 1. Mættir voru lóðarhafar Dalaþings 11, 13, 19, 21 og 21 ásamt starfsfólki skipulagsdeildar og Einari Ólafssyni arkitekt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 29. mars 2021 var samþykkt að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 nýja tillögu Einars Ólafssonar arkitekts dags. 26. mars 2021 að breyttu deiliskipulagi á lóðinni að Dalaþingi 13. (sjá fylgiskj. 1)

Í gildandi deiliskipulagi er á lóðinni gert ráð fyrir einbýlishúsi á tveimur hæðum, stakstæðum bílskúr og hesthúsi ásamt gerði. Í breyttri tillögu felst að komið verði fyrir tveimur einbýlishúsum á einni hæð ásamt parhúsi á tveimur hæðum auk þess sem aðkoma að húsunum breytist með vegi og bílastæðum miðlægt á lóðinni. Parhús Dalaþing 13a og 13b er áætlað 400 m2 að flatarmáli á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr og fjórum bílastæðum á lóð. Einbýlishús Dalaþing 13c er áætlað um 220 m2 að flatarmáli á einni hæð með innbyggðum bílskúr og þremur bílastæðum á lóð. Einbýlishús Dalaþing 13d er áætlað um 210 m2 að flatarmáli á einni hæð með þremur bílastæðum á lóð. Lóðin er 3.349 m2 að flatarmáli og verður nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,25.

Tillagan sem nú er lögð fram er breytt að því leiti frá áður auglýstri tillögur frá 2019 að byggingarreitum fyrirhugaðra húsa hefur verið breytt og staðsetning þeirra endurskoðuð til að koma að hluta til móts við sjónarmið athugasemdaaðila sem hafa komið fram á samráðsfundum og innsendum athugasemdum. Breytt tillaga er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 26. mars 2021.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 8. maí og birt í Lögbirtablaði 11. maí 2021. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 25. júní 2021. Dreifibréf dags. 6. maí 2021, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa við Dalaþing 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 21, 24, 26a, 26b og Frostaþing 3, 8, 10 og 12. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 5. júlí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

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

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sæunni Marinósdóttur og Úlfari Helgasyni Dalaþingi 11, Unni A. Jónsdóttur og Gunnari G. Halldórssyni Dalaþingi 19 og Margréti Ásgeirsdóttur og Marteini Mássyni lóðarhafa að Dalaþingi 21 sbr. bréf dags. 23. júní 2021. (sjá fylgiskj. 3)

Sæunn Marinósdóttir, Úlfar Helgason, Unnur A. Jónsdóttir, Gunnar G. Halldórsson, Margrét Ásgeirsdóttir og Marteinn Másson.
Lóðarhafar Dalaþingi 11, 19 og 21

1.1
„Við undirrituð, íbúar og eigendur fasteigna í Dalaþingi í Kópavogi, setjum hér fram mótmæli og athugsemdir við deiliskipulagstillögu á vegum lóðarhafa Dalaþings 13, sem er í auglýsingarferli samkvæmt ákvörðun skipulagsráðs bæjarins þann 29. mars 2021 og staðfest var í bæjarstjórn á fundi þann 13. apríl 2021.
Við mótmælum harðlega þeim áformum, sem birtast í deiliskipulagstillögunni, og teljum að verði hús samþykkt muni það skaða verulega hagsmuni okkar, hvort sem litið er til lífsgæða, rýmistilfinningar og umhverfisvitundar almennt eða til fjárhagslegs tjóns vegna verulegrar verðrýrnunar á fasteign okkar, sem óhjákvæmilega mun hljótast af tillögunni og framkvæmdum sem henni munu fylgja.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Umsögn 1.1:
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.

Vísað er í texta Aðalskipulags Kópavogs 2012 -2024 um að komi fram óskir lóðarhafa eftir breytingum skv. 43 og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skuli fara fram kynning svo framalega að skipulagsráð samþykki erindið í kynningu eða auglýsingu með samþykki bæjarstjórnar og að erindið sé í samræmi við almenn ákvæði rammaskipulags og heildaryfirbragð hverfa.

Varðandi umfang breytingarinnar að Dalaþingi 13 þá var það mat skipulagsdeildar að umrædda breytingu bæri að auglýsa þar sem tillagan víkur ekki verulega frá heildaryfirbragði nærliggjandi íbúðabyggðar eða þeim breytingum sem kynntar hafa verið síðan gildandi deiliskipulag tók gildi. Með vísan í feril málsins hér að ofan samþykkti sveitarstjórn að auglýsa umrædda breytingu á deiliskipulagi fyrir Dalaþing 13.

Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Vatnsendi – Þing sem samþykkt var í bæjarstjórn 24. maí 2005 á lóðunum að Dalaþingi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14-16, 19, 23, 24, 25, 26, 27 og 36 og á Frostaþingi 2, 2-2a, 11, 12 og 15.

Þétting byggðar með fjölgun íbúða hefur átt sér stað í næsta nágrenni Dalaþings 13, nánar tiltekið á lóðunum að Frostaþingi 2 en þar var stórri einbýlishúsalóð breytt í parhús og tvö einbýli. Að Dalaþingi 5 og 7 var einbýlishúsum breytt í parhús.
Að Hólmaþingi 5 (Vatnsendablettur 47) hefur lóðinni verið skipt upp í tvær lóðir og fjölgað um eina íbúð. Að Fagraþingi 1 hefur lóðinni verið skipt upp í tvær lóðir og fjölgað um eina íbúð.

Lóðin Dalaþing 13 er 3.349 m^2 að flatarmáli. Á henni er einbýlishús sem er 162 m^2 og bílageymsla sem er 68 m^2. Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er því um 0.07
Miðað við gildandi deiliskipulag er gert ráð fyrir 400 m^2 einbýlishúsi og 80 m^2 hesthúsi. Nýtingarhlutfall samkvæmt gildandi deiliskipulagi er því um 0.12.
Miðað við kynnta tillögu er gert ráð fyrir tveimur einbýlishúsum og parhúsi í allt 830 m^2 að stærð. Nýtingarhlutfall samkvæmt kynntri tillögu er því um 0.25.

Það er ósk lóðarhafa að nýtingarhlutfall Dalaþings 13 verði sambærilegt meðaltalsnýtingu þeirra lóða sem eru í næsta nágrenni sem er um 0.27 sbr. hér að neðan:
Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dalaþingi 11 er 0.14 m^2
Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dalaþingi 15 er 0.26 m^2
Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dalaþingi 17 er 0.34 m^2
Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dalaþingi 19 er 0.34 m^2
Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dalaþingi 21 er 0.30 m^2

1.2
„Gildandi skipulagi verður ekki breytt nema fyrir því séu ríkar ástæður og lögmæt og málefnaleg sjónarmið. Um þessi sjónarmið hefur m.a. umboðsmaður Alþingis fjallað og sett fram á skýran

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

og skilmerkilegan hátt. Í áliti umboðsmanns frá árinu 1992 (málið nr. SUA 727/1992) segir meðal annars svo:
„Þar sem skipulag er bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning um framtíðarnot tiltekins svæðis og er almennt ætlaður langur gildistími, verður að vanda til þess. Hönnun og bygging mannvirkja er meðal annars reist á forsendum, sem fram koma í skipulagi. Verður almenningur því að geta treyst því, <u>að festa sé í framkvæmd skipulags og að því verði almennt ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því.</u> Ber þar að taka tillit til réttmætra hafsmuna þeirra, er breyting skipulags varðar. Skal hér áréttað, að skipulag er í senn stjórntæki stjórnvalda um þróun byggðar og landnotkun, og trygging almennings fyrir því, að allar framkvæmdir innan marka skipulags séu í samræmi við það."

Við teljum að þessi afstaða og skoðun umboðsmanns Alþingis hafi fullt gildi í dag, sveitarstjórnum og íbúum sveitarfélaga til leiðbeiningar og tryggingar."

Umsögn 1.2:

Skipulagslög nr. 123/2010 gilda um málsmeðferð greindrar deiliskipulagsbreytingar og er hún í samræmi við ákvæði 43.gr. laganna sem kveður á um heimild sveitarstjórnar til að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi. Markmið gildandi skipulagslaga er m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagslaga og er það m.a. gert með því að kveða á um vandaða og ítarlega málsmeðferð sem sveitarstjórnir þurfa að fara eftir við meðferð skipulagsmála, þ.á.m við breytingu á deiliskipulagi sbr. 43. gr. laganna.

Líkt og kemur fram í umsögn 1.1 hefur sveitarstjórn víðtækt vald í skipulagsmálum innan marka sveitarfélags og felst í því talsvert svigrúm sveitarstjórnar við þróun byggðar og umhverfis eftir því sem talin er þörf á hverju sinni. Fasteignareigendur geta því ekki gengið út frá því að skipulag haldist óbreytt um ókomna tíð heldur má gera ráð fyrir að skipulag taki einhverjum breytingum sem samræmist markmiðum og stefnu sveitarstjórnar í skipulagsmálum.

1.3
„Við viljum taka fram að á sínum tíma, þegar við , hvert fyrir sig, huguðum að kaupum á einbýlishúsasóðum í Þingahverfi var það meðal annars góð staðsetning, með miklu opnu rými til suðurs, vesturs og norðvesturs, sem átti stóran þátt í ákvörðun hvers okkar að festa sér þarna stað til búsetu.
Rýmistilfinningin var góð og okkur öllum mjög mikilvæg. Við kynntum okkur deiliskipulag svæðisins í þessu skyni og gerðum okkur grein fyrir að eiganda lóðarinnar Dalaþings 13 væri heimilt að reisa einbýlishús og hesthús á lóðinni, svo og hestagerði. Það truflaði ekki okkar forsendur og hugmyndir, enda bar skipulag svæðisins með sér að hesthús yrði reist allfjarri lóðarmörkum. Við mátum þessi lífsgæði sem deiliskipulagi bar með sér mjög mikils og þau voru raunar forsenda okkar fyrir því að fjárfesta í og reisa hús okkar á lóðunum. Verði hin framlagða deiliskipulagtillaga samþykkt munu þessar forsendur okkar bresta gjörsamlega og tillagan mun í raun eyðileggja þá góðu kosti sem fylgt hafa lóðunum okkar og húsum til þessa. Við teljum að fyrir þessum áformuðu breytingum séu engar veigamiklar, samfélagslegar ástæður, er mæli með breytingum, einungis gróðasjónarmið lóðarhafa Dalaþings 13. Við teljum að hér sé ekki tekið tillit til réttmætra hagsmuna okkar, verði þessi deiliskipulagstillaga samþykkt."

Umsögn 1.3:
Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var lögð fram fyrir hönd lóðarhafa, tillaga Einars Ólafssonar arkitekts dags. 26. mars 2021 að breyttu deiliskipulagi. Í breyttri tillögu felst ósk um að koma fyrir þremur nýjum íbúðum á lóðinni að Dalaþingi 13.
Þar sem erindið er að mati skipulagsyfirvalda ekki í ósamræmi við gildandi aðalskipulag eða heildaryfirbragð hverfisins var samþykkt að auglýsa framlagt erindi lóðarhafa Dalaþings 13. Eins of fram kemur í ferli máls bárust athugasemdir við tillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Það er hlutverk skipulagsráðs sem ráðgefandi nefnd að komast að niðurstöðu um lyktir máls með umsögn um innsendar athugasemdir og bæjarráðs að staðfesta niðurstöðu skipulagsráðs.

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.“

Niðurstöðu sveitarstjórnar má kæra til Úrskurðarnefndar skipulags- og auðlindamála.

Varðandi vöntun á ástæðum fyrir breytingu á gildandi deiliskipulagi bendir skipulagsdeild á að í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er fjallað um framsetningu á deiliskipulagi og gr. 5.8.5.2 talið upp það sem koma skal fram í greinargerð. Þar segir m.a. að í greinargerð skuli lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við aðalskipulag. Það er mat skipulagsdeildar að í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 sé að finna rök fyrir því að þétta byggð á umræddu svæði og þau rök hafi verið kynnt á íbúafundum. Einnig kom skýrt fram á umræddum fundum þar sem skýringarmyndir voru kynntar sem sýndu svæðið fyrir breytingu og eftir að umhverfisáhrif væru ekki veruleg miðað við það sem gert væri ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Skipulagsdeild leggur til að rök lóðarhafa sem byggja á að fordæmi finnist fyrir breytingu í næsta nágrenni og nýtingarhlutfall lóðarinnar samkv. gildandi deiliskipulagi séu langt undir því meðaltali sem er í næsta nágrenni Dalaþings 13 verði sett fram í greinargerð skipulagstillögunnar. (sjá fylgiskj. 2)

Krafa er gerð um að lóðarhafi fylgi meginhugmyndum um innra fyrirkomulaga sem koma fram á skýringarmynd til þess að innsýn og nánd verði sem minnst fyrir íbúa að Dalvegi 11, 15, 17, 19 og 21

1.4

„Við erum ósammaála þeirri skoðun sem kemur fram í greinargerð með upphaflegu tillögunni og sem væntanlega er undirliggjandi rök fyrir þeirri tillögu sem hér er til umfjöllunar, að deiliskipulagstillagan sé í samræmi við aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024, þar sem hún feli í sér þéttingu byggðar, og að forsendur fyrir breytingunni séu þær að í aðalskipulagi sveitarfélagsins sé gert ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í Vatnsenda.

Við bendum á að á bls. 26 í aðalskipulaginu eru tilgreind helstu markmið skipulagsins. Þar er gert ráð fyrir að skipulagið taki mið af þörfum og óskum íbúa. Deiliskipulagstillagan, sem væntanlega er kostuð og sett fram af fyrirtækinu Suðurgarði ehf. í Reykjavík, er í brýnni andstöðu við þarfir og óskir íbúa svæðisins og er þannig í andstöðu við aðalskipulagið.

Við bendum einnig á það tilgreinda markmið aðalskipulagsins að næst miðju verði þéttleiki byggðar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengslin við ósnortna náttúru meiri. Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting gengur í berhögg við þetta markmið aðalskipulagsins.

Þá verður að benda á að hugsanleg fjölgun íbúa í Vatnsenda fer fram með þróun byggðar í Vatnsendahlíð, ekki með því að troða, með geðþóttaákvörðunum, miður húsum hér og þar í fullbyggðu hverfi. Ennfremur er bent á að á heimasíðu Kópavogsbæjar eru tilgreind 3 þéttingarsvæði, þ.e. Nónhæð, Smárinn og Kársnesið. Ekkert er minnst á Þingahverfið.

Það sem við viljum hér vekja athygli á er það að ekki nægir að taka almennan frasa úr aðalskipulagi Kópavogsbæjar og nota hann sem einu réttlætinguna fyrir deiliskipulagsbreytingu, þegar hægt er að benda á önnur jafngild markmið og leiðir samkvæmt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

aðalskipulaginu sem stefna í allt aðra átt. Það væri þá allt eins hægt að nota þennan frasa til þess að réttlæta að gengið yrði á opin og græn svæði sveitarfélagsins, með breytingum á aðalskipulaginu, allt með það að markmiði að þétta byggð. Veruleg hætta er á að geðþóttaákvarðanir verði teknar í skipulagsmálum með þessum rökum, allt eftir því hverjir sitja við stjórnvölinn hverju sinni og hverjir reyni að hafa áhrif á skipulagsákvarðanir inna sveitarfélagsins

Umsögn 1.4:
Sú tillaga sem hér er til umsagnar er dags. 26. mars 2021 og mun skipulagsdeild aðeins veita umsögn um þá tillögu en ekki fyrri tillögu sem skipulagsráð samþykki í auglýsingu á fundi sínum þann 15. júlí 2019. Sú tillaga hlaut ekki staðfestingu í sveitarstjórn.

Í Aðalskipulagi er m.a. sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun og byggðarþróun og lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun þ.m.t. þéttleika byggðar.
Í greinargerð með Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er sett fram stefna um ofangreind atriði.
Í kafla 2 um byggð er sett fram meginmarkmið þar sem fram kemur að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu, en í því felst m.a. að horft er í ríkara mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Þegar skoðað er hvað í greinargerð aðalskipulagsins gæti hjálpað við að meta umrædda breytingu og hvort hún sé í samræmi við skráð markmið og leiðir bendir skipulagsdeild á eftirfarandi markmið:

Hvort umrædd breyting sé í samræmi við skráð markmið og leiðir í greinargerð aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 verður helst svarað með að finna í skráðum markmiðum og leiðum sem fjalla um þéttingu byggðar og talnaramma.

Skipulagsdeild bendir á eftirfarandi markmið í greinargerð aðalskipulags:

- **Að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.**

- **Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.**

- **Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.**

- **Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.**

- **Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.**

Skipulagsdeildi bendir á eftirfarandi leiðir í greinargerð aðalskipulags:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

- **Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.**

- **Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.**

Á bls. 28 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 undir liðnum áfangaskipting og tenging við svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er fullyrt að heimaland Kópavogs sé að miklu leyti fullbyggt. Þó séu innan um reitir þar sem horft er til breytinga á landnotkun. Nefnd eru þróunarsvæði í eldri hverfum Kópavogs, þróunarsvæðin í Smiðjuhverfi, Glaðheimum, Dalveg, Auðbrekku og á suðursvæði Smáralindar. Einnig er fjallað um þéttingu byggðar í eldri hverfum bæjarins (Digranesi og Kársnesi) einkum á eldri atvinnusvæðum. Ekki er fjallað sérstaklega um þéttingu byggðar í Vatnsenda eða Þingum en í töflu 2.5 (bls. 30 í greinargerð) er gert ráð fyrir að helsta uppbyggingarsvæði í Vatnsenda á skipulagstímabilinu verði í Vatnsendahlið, þar sem gert er ráð fyrir 900 íbúðum.

Á bls. 82 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 er lögð rík áhersla á að færa skipulagið nær íbúum bæjarins þannig að þeir geti gert sér betur grein fyrir hvaða breytingar eru fyrirhugaðar innan þeirra hverfis. Í rammahlutanum er fjallað um þróunarsvæði sem skilgreind eru Kársnes vesturhluti, Auðbrekka, Smiðjuhverfi, Dalvegur, Smárinn og Glaðheimar.
Þingahverfi fellur ekki undir þróunarsvæði en í rammahluta er fjallað um Vatnsenda (bæjarhluta 5) í kafla 7.6.
Fyrirhugaðar breytingar í Vatnsendahverfi.
Tekið er fram að fyrir dyrum standi áframhaldandi uppbygging í Vatnsenda og felist hún einkum í fjölgun íbúða. Helsta nýbyggingarsvæðið er í Vatnsendahlíð.
Vatnsendi – Þing.
Svæðið er enn í uppbyggingu einkum sérbýlishúsalóðir og vísað í deiliskipulag Vatnsendi – Þing birt í B- deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2005.

Hér að ofan hafa verið skráð helstu markmið og leiðir í kafla 2 í greinargerð Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 sem fjalla um byggð og þau atriði sem skrifuð eru um Þingin í kafla 6.7 um bæjarhlutann Vatnsenda og bendir skipulagsdeild á það að bæði má finna atriði í greinargerðinni sem ýta undir almenna þéttingu byggðar sbr. meginmarkmið um að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða og að mótun byggðarinnar skuli horft í ríkar mæli til þéttingar byggðarinnar.

En einnig eru atriði í markmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem mæla með að næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði bygging strjálli og tengsl við ósnorta náttúru meiri.

Fjallað er um umhverfisáhrif af byggðarstefnu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 en á bls. 29 segir: „Stefna aðalskipulags um byggð miðar að því að takmarka útþenslu íbúðarbyggðar og horfa frekar til þess að þétta byggð sem mest innan skipulagðra svæða.“
Greinargerð aðalskipulags bendir einnig á að með aukinni íbúðabyggð á þegar byggðum svæðum sé ekki talin hætta á að loftgæði og umferðaröryggi verði fyrir meiri neikvæðum áhrifum vegna umferðar miðað við að þétting byggðar komi sem ný byggð í jaðri byggðar eða á nýjum byggingarsvæðum á mörkum byggðar.
Lögð verður áhersla á almenningssamgöngur, bætt umferðaröryggi og aukna umferð hjólandi og gangandi vegfarenda um svæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í töflu 2.7 í greinargerð aðalskipulagsins bls. 30 er tekið fram að gert er ráð fyrir að þéttleiki (reiknaður í íbúðum á ha) aukist úr 14 íbúðum á ha, árið 2012 í 18 íbúðum á ha árið 2024. Í sömu töflu er tekið fram að heimalandið stækkar óverulega.

Skipulags- og byggingardeild vísar einnig í skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015 þar sem fram kemur skýr stefna bæjaryfirvalda um að stuðla að fjölgun íbúða. Þar segir m.a að samhliða nýjum lausnum á húsnæðismarkaði þurfi að fylgja öflug uppbygging á íbúðarhúsnæði til að koma til móts við þá miklu umframeftirspurn sem hefur skapast. Í grein 4.1.1 segir m.a. að skortur á húsnæði skapaðist meðal annars vegna þess hve seint verktakar hófu að reisa nýjar íbúðir eftir efnahagshrunið, sem skýrist meðal annars á því að verð á nýju íbúðarhúsnæði eftir efnahagshrunið dugði ekki fyrir byggingarkostnaði að meðtöldu lóðarverði. Niðurstaða skýrslunnar gefur til kynna að verulega skorti á að sveitarfélögin uppfylli skyldur sínar í húsnæðismálum gagnvart þeim íbúum sem vantar húsnæði og auka framboð á eignum og auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð.

1.5

„Í greinargerð með upphaflegu tillögunni var gert ráð fyrir að umferðarsköpun ykist um 33 bifreiðar á sólarhring, en að áhrif vegna heilsu og hljóðvistar væru ekki talin verulega neikvæði vegna þess hversu aukningin væri hlutfallslega lítil og langt í aðliggjandi byggð.

Þessu atriði, varðandi umferðaraukningu, er algjörlega sleppt í greinargerð með tillögunni nú. Ekki liggur fyrir að höfundur greinargerðarinnar reikni með öðru en að umferðaraukningin verði að minnsta kosti hin sama og reiknað var með í fyrri tillögunni.

Í upphaflegum athugasemdum okkar vegna þessa atriðis töldum við að aukning í umferð bifreiða yrði ekki lítil, þvert á móti. Byggingarmynstrið við Dalaþing hefði einkum verið hugsað sem einbýlishúsahverfi og allt skipulag tekið mið af því. Vegna fjölgunar parhúsa við götuna, svo sem að Dalaþingi 5, 7, 15-17 og 26, væri umferðin hins vegar nú þegar orðin umfalsvert meiri en íbúar máttu áður fyrir gera ráð fyrir. Að auka umferðina þar til viðbótar um 33 bifreiðar á sólarhring gæti enga veginn talist vera lítil aukning, hvort sem menn notuðu orðið „hlutfallslegur“ eða ekki.

Verulega aukinni umferð bifreiða fylgdi óhjákvæmilega umtalsvert meiri hávaði og mengun frá útblæstri, auk þess sem öryggi, einkum barna og unglinga, minnkaði verulega.

Okkur þótti óskiljanleg sú staðhæfing höfundar greinargerðarinnar á sínum tíma, að áhrifin væru ekki verulega neikvæði vegna þess að langt væri í aðliggjandi byggð, enda eru aðeins nokkrir metrar milli húsa á aðliggjandi lóðum og fyrirhugaðra bygginga. Að okkar mati var engum blöðum um það að flétta að bifreiðaaukningu, sem meðal annars væri beint að bílageymslum sem gnæfðu ofna við suðurhluta lóðanna að Dalaþingi 15, 17, 19 og 21, fylgdi mikil hávaðamengun og útblástursmengun, til ama og heilsutjóns fyrir þá sem þar byggju.

Þessi sjónarmið okkar hafa enn fullt gildi gagnvart fyrirliggjandi tillögu. Við teljum að áhrif á nærsamfélagið verði verulega neikvæð, jafnvel þótt eingöngu sé litið til umferðaraukningar, hljóð- og útblástursmengunar og minna öryggis fyrir börn og unglinga.“

Umsögn 1.5:

Sú tillaga sem hér er til umsagnar er dags. 26. mars 2021 og mun skipulagsdeild aðeins veita umsögn um þá tillögu en ekki fyrri tillögu sem skipulagsráð samþykki í auglýsingu á fundi sínum þann 15. júlí 2019. Sú tillaga hlaut ekki staðfestingu í sveitarstjórn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstaka stefnumiða hennar á umhverfið.

Það er mat skipulagsdeildar að skýringarmyndir og deiliskipulagsuppdráttur sýni mjög vel umfang fyrirhugaðra breytinga og áhrif þeirra á umhverfisþættina útsýni, skuggavarp og nánd.

Aukning sú sem um ræðir er 3 íbúðir. Reikna má með að umferð aukist um 33 bíla á sólarhring. (jafna = 3 nýjar íb x 3 íbúar = 9 íbúar x3,7 = 33). Það er mat skipulags- og byggingardeildar að sú aukning sé hlutfallslega lítil með umferðarrýmd Dalaþings í huga en við Dalaþing eru um 33 íbúðir með um 370 bíla á sólarhring.

Við skoðun á slysum á Dalaþingi er ekkert slys frá 2015 til dagsins í dag skráð en eitt óhapp skráð vegna holu í vegi. Skipulagsdeild telur ekki miklar líkur á verulegri aukningu af slysum vegna aukinnar umferðar.

Einhver aukning verður á útblæstri frá bifreiðum en það er mat skipulagsdeildar að það magn sé óverulegt og að svifryksmengun aukist óverulega vegna aukinnar umferðar.

1.6
„Við höfum áður bent á það, að seta fulltrúa í bæjarráði og bæjarstjórn, sem á fyrri stigum hafa tekið ákvörðun sem fulltrúar í skipulagsráði, valdi því að hvorki bæjarráð né bæjarstjórn mun veita skipulagsráðinu eð málsmeðferðinni í heild sinni nægilegt aðhald. Einstaklingarnir sem sitja þarna við borð á öllum stigum ákvarðanatöku eru klárlega ekki sem bæjarráðs- eða bæjarstjórnarfulltrúar að gagnrýna eða grandskoða eingin ákvarðanir í skipulagsráðinu. Við teljum þessa málsmeðferð vera aðfinnsluverða og varpa skugga á ákvörðunarferlið."

Umsögn 1.6:
Það er hlutverk skipulagsráðs sem ráðgefandi nefnd að komast að niðurstöðu um lyktir máls með umsögn um innsendar athugasemdir og bæjarstjórnar að staðfesta niðurstöðu skipulagsráðs. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal vera starfandi skipulagsnefnd í hverju sveitarfélagi og skal hún fara með skipulagsmál, sbr. 6. gr. skipulagslaga. Það er hins vegar í höndum sveitarstjórnar að taka fullnaðarákvörðun í skipulagsmálum og bera ábyrgð á gerð deiliskipulags, sbr. 38. gr. skipulagslaga.

Vanhæfisástæður sem tilgreindar eru í 20. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 og 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eiga ekki við um bæjarfulltrúa sem fjalla um mál í skipulagsráði sem og í öðrum nefndum, enda felur ákvörðun skipulagsráðs eða bæjarráðs ekki í sér fullnaðarákvörðun heldur er sú ákvörðun í höndum sveitarstjórnar líkt og áður hefur komið fram.

1.7
„Það truflaði okkur verulega, þegar deiliskipulagstillagan var kynnt upphaflega fyrir 2 árum, að orðalag greinargerðar í tillögunni bar með sér að skipulagsnefndin (skipulagsráðið) legði tillöguna fram í eigin nafni, með eigin greinargerð. Okkur þótti erfitt að sjá hvers vegna nefndin var að gæta hagsmuna lóðarhafans, fyrirtækis í Reykjavík, sem ætlaði sér að græða verulega á þessu verkefni.

Okkur var tjáð, á fundi með starfsmönnum skipulagsdeildar bæjarins þann 31. október 2019, að á deildinni teldu menn lóðarhafa eiga rétt á breytingum og að skipulagsdeildinni væri skylt að aðstoða lóðarhafa við slíkar breytingar. Þessu eru við algjörlega ósammála. Það er ekkert lögmál í gildi sem segir að lóðarhafi eigi rétt til breytingar á deiliskipulagi hverfis, vegna þess að hann telji það gróðaveg fyrir sig að hlaða niður miklu byggingarmagni á lóð sína, í búningi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

þriggja húsa, sem hvert um sig hefur verulega neikvæð umhverfisáhrif fyrir nágrennið og aðrar breytingar í för með sér.

Umsögn 1.7:
Í skjalasafni bæjaryfirvalda kemur vissulega fram að á fundi skipulagsráðs 20. maí 2019 þegar erindið er fyrst lagt fram að það er Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt sem leggur erindið fram fh. lóðarhafar dagsett 4. maí 2018 og sú tillaga var auglýst með tilvísan í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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.

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.

1.8
„Sú deiliskipulagstillaga, sem nú hefur verið auglýst og sem þessar athugasemdir og mótmæli beinast að, er á ýmsan hátt gölluð og / eða villandi. Skulu hér nefnd nokkur dæmi:

a) Ekki er á sneiðmynd gerð nein grein fyrir afstöðu Dalaþings 19 gagnvart hinum áformuðu húsum á lóðinni nr. 13. Dalaþing 19 liggur neðar en Dalaþing 21 og verður það að teljast verulegur galli á uppdrættinum að þessi afstað sjáist ekki. ath að láta hönnuð gera þessa sneiðingu.
b) Sneiðmyndir gefa á engan hátt til kynna hvernig húsið Dalaþing 13c mun gnæfa yfir Dalaþing 19 og 21 í suðurátt frá þessum húsum séð. Við teljum að þeir, sem sitja í skipulagsráði, bæjarráði og bæjarstjórn og ráðskast með hagsmuni íbúa sveitarfélagsins í skipulagsákvörðunum sínum, geti á engan hátt af deiliskipulagstillögunni og skýringarmyndum og sneiðmyndum á henni gert sér grein fyrir þeim breytingum sem fyrirliggjandi tillagan ber með sér og mun hafa gagnvart íbúum Dalaþings 11,19 og 21 og raunar fleiri íbúum á svæðinu. Skipulagsdeild lét útbúa ljósmyndir, meðal annars teknar frá lóðunum nr. 19 og 21, þar sem settir voru inn á veggfletir hinna áformuðu húsa. Við teljum þessa myndagerð að ýmsu leyti blekkjandi og alls ekki endurspegla hina raunverulegu stöðu, ef húsin verða byggð. Meðal annars var þess gætt að hafa liti veggflata í hálfgerðum felulitum, eins og til þess að draga eins og kostur væri úr sjónaráhrifunum. Skjallahvítir húsveggir eða í öðrum björtum litum kollvarpa þessu sjónarspili sem boðið var uppá.
c) Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir hesthúsi og hestagerði vestarlega á lóðinni r. 13. Slík mannvirki falla vel og eðlilega að opna svæðinu vesta við lóðina og tengjast því þegar farið er í útreiðartúra. Stórt einbýlishús, Dalaþing 13 c, sem áformað er að byggt verði svo að segja alveg við vestur lóðarmörk Dalaþings 13, hefur verulega neikvæð áhrif á opnað svæðið vestan lóðarinnar og takmarkar eða kemur alveg í veg fyrir nokkra möguleika til þróunar þess svæðis og nýtingar. Sérstaklega skal hér bent á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

að gert er ráð fyrir að húsið og bílskúr verði grafin töluvert inn í landslagið, sem skapar verulega hættu fyrir gangandi og ríðandi umferð á stígum á opna svæðinu. ath að hæðarpunktar á lóðarmörkum breytast ekki.

d) Hæðarlega hins áformaða húss nr. 13 c er verulega vanhugsuð í deiliskipulags-tillögunni og ljóst er að höfundur tillögunnar hefur enga þekkingu á snjóalögum á svæðinu. Suma vetur safnast mikill snjór á opna svæðið og þar og við húsin á svæðinu myndast oft háir skaflar, sérstaklega við húshliðar. Íbúar Dalaþings 21 hafa upplifað stöðugan vatnsflaum dögum saman ofan úr brekkunni, þegar hlánar eftir snjóamikinn vetur. Snjósöfnun minnkar ekki með breytingum á deiliskipulagi.

e) Okkur er ekki kunnugt um að í skipulagsákvæðum aðalskipulags fyrir svæðið eða í gildandi deiliskipulagi fyrir Þingahverfið sé gert ráð fyrir þremur sjálfstæðum húseiningum á einni og sömu lóðinni. Að því leyti kann þessi deiliskipulagstillaga að gang í berhögg við gildandi skipulagsákvæði.

f) Hvorki sneiðmyndir né ljósmyndir gefa raunhæfa mynd af afstöðu Dalaþings 13a og b gagnvart Dalaþingi 11. Í því tilviki er verið að koma fyrir 400 fm parhúsi eins nálægt lóðamörkum og leyfilegt er, með tilheyrandi skerðingu á útsýni, einkalífi og verðgildi Dalaþings 11. Í Dalaþingi 11, 9, 7, 5 og 6 eru börn á aldrinum þriggja til sex ára sem hvergi gera sér grein fyrir hættum umferðarinnar. Eins og Dalaþingið liggur, þá næst töluverður hraði upp og niður götuna og því telst þessi aukning á umferð sem þessi nýja tillaga felur í sér alls ekki lítilvæg, þvert á móti.“

Umsögn 1.8:

a. Fjórar sneiðingar eru sýndar á deiliskipulagssvæðinu fyrir og eftir breytingu í allt 8 snið. Sneiðin A-A eftir breytingu er gerð í gegnum Dalaþing 17, fyrirhugað einbýlishús að Dalaþingi 13d og fyrirhugað parhús að Dalaþingi 13a og b.
Sneiðing B-B eftir breytingu er gerð í gegnum fyrirhugað parhús að Dalaþing 13a og b og fyrirhugað einbýlishús að Dalaþingi 13c.
Sneiðing C-C eftir breytingu er gerð í gegnum Dalaþing 21 og fyrirhugað einbýlishús að Dalaþingi 13c.
Sneiðing D-D eftir breytingu er gerð í gegnum landið og sýnir útlit fyrirhugaðs einbýlishús að Dalaþing 13c, 13 d og parhússins að Dalaþingi 13a og b.
Ekki þótti ástæða til að sneiða í gegnum Dalaþing 15 þar sem snú sneiðing yrði mjög áþekki sneiðingu A-A né að sneiða í gegnum Dalaþing 19 þar sem 37 metrar eru frá norðurhúshliðar fyrirhugaðs parhúss við Dalaþing 13a og b að suðurhliðar Dalþings 19.

b. Á kynningarfundi sem haldinn var 19. mar. sl. voru auk þess sýndar þrívíddarmyndir sem sýndu útsýni frá Dalaþingi 15, 17 ,19 og 21 að fyrirhugaðri byggð auk útsýnismynda frá Dalþingi 11 til norðvesturs og norðausturs og frá Dalaþingi 12 til vesturs. Með erindinu fylgdu skuggavarpsteikningar og yfirlitsmynd sem horfir til suðvesturs. Það er mat skipulagsdeildar að skýringarmyndir og deiliskipulagsuppdráttur sýni mjög vel umfang fyrirhugaðra breytinga og áhrif þeirra á umhverfisþættina útsýni, skuggavarp og nánd og að ekki sé um blekkjandi myndir að ræða.

c. Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugaðar breytingar hafi ekki áhrif á opið svæði vestan Dalaþings 13 þar sem að stærð hesthúss og lengd húshliðar þess í vestur er ekki mikið stærri en fyrirhuguð lengd húshliðar Dalaþings 13c. Hæðarpunktar lóðamarka breytast ekki og er því ekki hætta fyrir gangandi og ríðandi umferð á stígum á opna svæðinu.

d. Skipulagsdeild telur að fyrirhuguð breyting hafi óveruleg áhrif á snjósöfnun á aðliggjandi lóðir og með gróðri eins og sýndur er á yfirlitsmynd mætti búast við bættum vatnsbúskap á lóð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

e. **Fordæmi eru til um hér í Kópavogi að koma fyrir í stað einbýlishúss á einni lóð, tveimur parhúsum og þá gerð þinglýst eignaskiptayfirlýsing um notkun lóðar og eignarhluta.**

f. **Það er mat skipulagsdeildar að sneiðmyndir og ljósmyndir gefi eins raunhæfa mynd af afstöðu og heildaryfirbragði byggðar og hægt er með þeirri tækni sem nú er á boðstólum. Sjá umsögn 1.5 um umferð og öryggi.**

1.9
„Örstutt er síðan gerður var nýr lóðarleigusamningur um lóðina að Dalaþingi 13. Með samningunum skuldbatt leigutakinn sig meðal annars til þess að hlíta deiliskipulagsskilmálum, leiguskilmálum o.s.frv. varðandi mannvirki á lóðinni. Í núgildandi deiliskipulagsskilmála fyrir lóðina er gert ráð fyrir einni íbúð á henni og einu hesthúsi. Forsendan fyrir lóðarstærðinni var hugmyndin um að lóðarhafar gætu sinnt því áhugamáli heima hjá sér að stunda umhirðu hesta og útreiðatúra þaðan. Ljóst er að fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu að lóðarhafinn ætlaði sér aldrei að nýta lóðina í þessu skyni og þannig að hlíta gildandi deiliskipulagsskilmálum. Þess vegna eru brostnar forsendur fyrir lóðarstærðinni.“

Við leggjum það til að Kópavogsbær beiti hér heimild sinni samkvæmt 12. gr. lóðarleigusamningsins og leysi til sín stóran hluta lóðarinnar, til dæmis þann sem liggur vestan trjálínu er liggur til suðurs frá lóðarmörkum Dalaþings 19 og 21. Eftir stæði þá all stór einsbýlishúsalóð, nokkurn veginn í samræmi við lóðirnar ofan við Dalaþing 13. Vel færi á því að breyta þeim hluta sem innleystur væri í opið svæði, grænt svæði, er tengdist göngu- og reiðstígum er liggur upp hverfið, milli Dalaþings og Frostaþings. Slík ráðstöfun landsins væri mjög í anda þess sem bæjarstjóri, Ármann Kr. Ólafsson, fjallaði um á aðalfundi Skógræktarfélags Íslands 2019, þar sem hann lagði áherslu á mikilvægi þess að vernda og bæta græn svæði Kópavogsbæjar til útivistar og yndisauka fyrir bæjarbúa.“

Umsögn 1.9:
Sveitastjórnir annast gerð svæðis-, aðal-, og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

Í gildandi deiliskipulagi Þinga frá 2005 var gert ráð fyrir hesthúsum við lóðirnar við Dalaþing 5, 7, 9, 11 og 13 og gert ráð fyrir reiðstíg á opnu landi vestan vert við umræddar lóðir. Áform bæjaryfirvalda um að umræddar lóðir yrðu nýttar að hluta fyrir hesthús hafa ekki ræst enda hefur aðeins eitt hesthús risið í götunni. Ósk um breytta nýtingu lóðarinnar byggist á að lóðarhafar Dalaþings 13 hafa ekki áform um að nýta lóð undir hesthús.

Bæjaryfirvöld í Kópavogi hafa ekki í hyggju að leysa til sín stóran hluta lóðarinnar að Dalaþingi 13 né annarra lóða í Þingum.

1.10
„Við fórum fram á það að fá tækifæri til þess að mæta á fund hjá skipulagsráði, til þess að tala máli okkar, enda hafði arkitekt tillögunnar mætt á fund ráðsins í fyrra til þess að tala sérstaklega máli lóðarhafans. Við höfum ekki fengið svar við þessari málaleitan.“

Umsögn 1.10:
Í skipulagslögum er kveðið á um að samráð skuli haft við íbúa sem og aðra hagsmunaðila við meðferð skipulagsmála, er það gert í formi auglýsingar og íbúafunda þar sem aðilum er gefinn kostur á að koma sínum athugasemdum á framfæri. Var greind deiliskipulagstillaga bæði auglýst og svo sérstaklega kynnt á íbúafundi 19. mars 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Ekki er gert ráð fyrir því að hagsmunaaðilar mæti á fundi skipulagsráðs. Hins vegar hefur það verið venja að fá það fagfólk sem vinnur tillögur/minnisblöð, þ.á.m. utanaðkomandi hönnuði skipulagstillagna, til að kynna tillögur/niðurstöður og svara spurningum skipulagsráðs svo að fulltrúar ráðsins geti tekið upplýsta ákvörðun hverju sinni og/eða komið á framfæri nauðsynlegum athugasemdum eða breytingum. Allar ákvarðanir og umræður skipulagsráðs um einstök mál fara ávallt fram fyrir luktum dyrum og skulu þær ákvarðanir byggjast á málefnalegum rökum og samræmast meginreglum stjórnsýsluréttar.

1.11
„Við teljum rétt að þeir sveitarstjórnarfulltrúar, sem um þetta mál véla, heimsæki okkur og sjói með eigin augum hvaða áhrif breytt deiliskipulag hefði í för með sér fyrir okkur og umhverfið, sérstaklega fyrirhús að Dalaþingi 13 c. Við erum reiðubúin til þess að taka við hverjum og einum sveitarstjórnarfulltrúa, hvort sem er í skipulagsráði, bæjarráði eða bæjarstjórn, til þess að kynna okkar hlið mála.
Við mótmælum því harðlega að kjörnir fulltrúar íbúa í Kópavogsbæ, hvort sem það eru fulltrúar í skipulagsráði, bæjarráði eða bæjarstjórn, taki í þessu mái gróðahagsmuni fyrirtækis í Reykjavík fram yfir hagsmuni okkar og annarra íbúa í Þingahverfi. Við teljum að kjörnir fulltrúar íbúanna eigi að gæta hagsmuna þeirra, en ekki að ýta undir og stuðla að lóðabraski.

Við teljum okkur ekki eiga að þurfa að sæta því að fá þau skilaboð frá bæjaryfirvöldum, til dæmis á fundi með skipulagsdeild, að við getum einfaldlega kært skipulagsákvörðunina til útskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Við teljum þvert á móti að bæjaryfirvöld eigi að hafna deiliskiplagstillögu af þessu tagi, sem ber ekkert annað með sér en að vera sett fram í gróðaskyni, í fullkominni óþökk íbúa í nágrenninu. Lóðarhafinn gæti þá sjálfur kært slíka afgreiðslu. Um fordæmi fyrir slíku má benda á úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málinu nr. 130/2018 (Ekrusmári 4), en niðurstaða nefndarinnar byggðist meðal annars á þeirri staðreynd á íbúum sveitarfélags væri ekki tryggður lögvarinn réttur til að knýja fram breytingu á gildandi deiliskipulagi.“

Umsögn 1.11:
Sveitarstjórn fer með skipulagsvald innan marka sveitarfélags, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga og felst í því tæki til að hafa áhrif á þróun byggðar og umhverfis. Ávallt verða að liggja fyrir málefnaleg rök fyrir forsendum stjórnvaldsákvörðunar. Þá verður við töku stjórnvaldsákvarðana að gæta að því að þær samræmist meginreglum stjórnsýsluréttar, m.a. að það sé tryggt að meðalhófi og jafnræðis sé gætt. Við slíkt mat er m.a. skoðað hvort að til staðar séu fordæmi fyrir sambærilegum breytingum, likt og kemur fram í umsögn 1.1. eru til staðar fordæmi fyrir sambærilegum deiliskipulagsbreytingum og hér er til umfjöllunar í hverfinu.
Aðrar ástæður sem byggja ekki á málefnalegum rökum koma því ekki til álita við töku stjórnvaldsákvarðana enda væri slíkt ekki í samræmi við stjórnsýslulög eða góða stjórnsýsluhætti.

1.12
„Í ljósi ofangreinds krefjumst við þess að deiliskipulagstillögunni verði alfarið hafnað.“

Umsögn 1.12:
Sjá niðurstöðu skipulagsdeildar dags. 16. ágúst 2021 og niðurstöðu skipulagsráðs dags. 16. ágúst 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3) Niðurstaða umsagnar skipulags- og byggingardeildar 16. ágúst 2021:

Það mat skipulagsdeildar að auglýst tillaga Einars Ólafssonar dags. 26. mars 2021 sé í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 um byggðarþróun og þéttingu byggðar en ekki í samræmi við sum markmið og leiðir sem koma fram s.s. að næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnorta náttúru meiri. Þó skal bent á að með þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu verður fjöldi íbúða á ha álíka mikill á í nærliggjandi byggð en til viðmiðunar eru 10 íb/ha við Fróða-, Frosta-, Dala- og Engjaþing en 11 íb/ha á lóðinni að Dalaþingi 13. Til viðmiðunar eru dt. 20 íb/ha á svæðinu við Grandahvarf en á svæðinu Milli vatns og vegar er aðeins um 6 íb/ha.

Skipulagsdeild telur út frá 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 af umferð eða heildaryfirbragði byggðar.
Með vísan í skuggavarpsmyndir (sjá fylgiskj. 5) **má sjá að eftirmiðdags skuggi fellur af fyrirhugðu einbýlishúsi við Dalaþing 13 d á Dalaþing 15 og 17 sem ekki gerðu athugasemd við erindið.**
Einhver morgunskuggi fellur á Dalaþing nr. 19 en það er eftir jafndægur að vori og hausti.
Ekki fellur meiri skuggi af fyrirhuguðu einbýlishúsi að Dalaþingi 13c en af því hesthúsi sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi.
Miðað við breytingar frá gildandi deiliskipulagi stafar aukin nánd af fyrirhuguðu einbýlishúsi við Dalaþing 13d á Dalaþing 19 en breyting frá gildandi deiliskipulagi með hesthús nær Dalaþingi 19 og 21 er óveruleg.
Einnig er breyting á nánd vegna breyttrar legu byggingareita Dalaþings 13a og b en breytingin er ekki mikil vegna þess að hæð byggingareitar skv. gildandi deiliskipulagi er meiri en fyrirhuguð breyting í auglýstri tillögu.
Rök lóðarhafa fyrir breytingu eru þau að nýtingarhlutfall lóðarinnar samkv. gildandi deiliskipulagi sé langt undir því meðaltali sem er í næsta nágrenni Dalaþings 13 og þess vegna sé ástæða til að auka byggingarmagn á lóð og þétta byggð enda séu fordæmi fyrir þéttingu byggðar að Dalaþingi 1-3 þar sem einbýlishúsalóð var breytt í parhús og tvö einbýlishús.

Ekki er um verulega breytingu á útsýni frá Dalaþingi 11 miðað við heimildir í gildandi deiliskipulagi en þar er gert ráð fyrir stóru einbýlishúsi á tveimur hæðum og byggingarreiti sem er 7.5 metrar á hæð.
Ekki er um verulega breytingu á útsýni frá Dalaþingi 21 þar sem fyrirhugað einbýlishús nr. 13c er fjær en hesthús samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
Breyting verður á útsýni frá Dalaþingi 19 en ekki veruleg breyting þar sem fyrirhugað einbýlishús nr. 13d skyggir ekki á fjöll eða himinn. Ekki er meiri útsýnisskerðing frá Dalaþingi 19 til suðvesturs en af hesthúsi því sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi.

Skipulagsdeild leggur til að krafa verði gerð í deiliskipulagi að farið verði eftir tillögu að innra fyrirkomulagi parhússins að Dalaþingi 13a og b eins og sýnt er á skýringarmynd til að draga úr nánd og innsýn frá parhúsinu að Dalaþingi 11.

Það er mat skipulagsdeildar að þau rök sem lóðarhafar fyrir breytingunni sem byggja á að nýtingarhlutfall lóðarinnar samkv. gildandi deiliskipulagi séu langt undir því meðalti sem er í næsta nágrenni Dalaþings 13, komi ekki nægjanlega skýrt fram í greinargerð og bæta þurfi úr því.
Fordæmi eru fyrir ámóta þéttingu í næsta nágrenni nánar tiltekið við Dalaþing 1-3.
Bæta þarf í greinargerð hvort samræmi sé milli deiliskipulags og aðalskipulags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

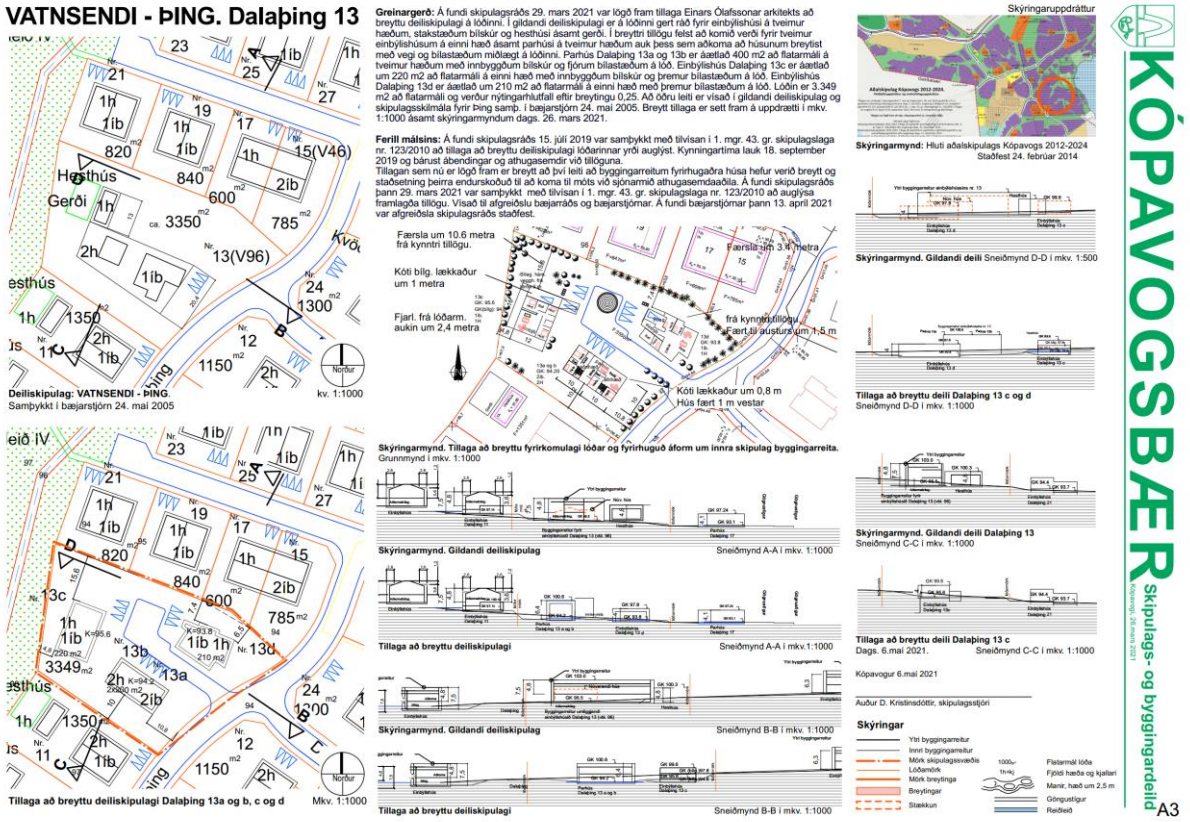
Það er mat skipulagsdeildar að skýringarmyndir og deiliskipulagsuppdráttur sýni mjög vel umfang fyrirhugaðra breytinga og áhrif þeirra á umhverfisþættina útsýni, skuggavarp og nánd en að betur þurfi að gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfisþáttinn heilsu og loftslag (umferð), samfélag og eignir í greinargerð.

3) Niðurstaða skipulagsráðs 21. október 2019:

Skipulagsráð samþykkir framlagða tillögu dags. 26. mars 2021 breytt dags. 16. ágúst 2021 þar sem rök erindisins og samræmi milli deiliskipulags og aðalskipulags eru útskýrð betur sem og áhrif breytingarinnar á umhverfið.
Vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarráðs 19. ágúst 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstórnar.
Á fundi bæjarstórnar 24. ágúst 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

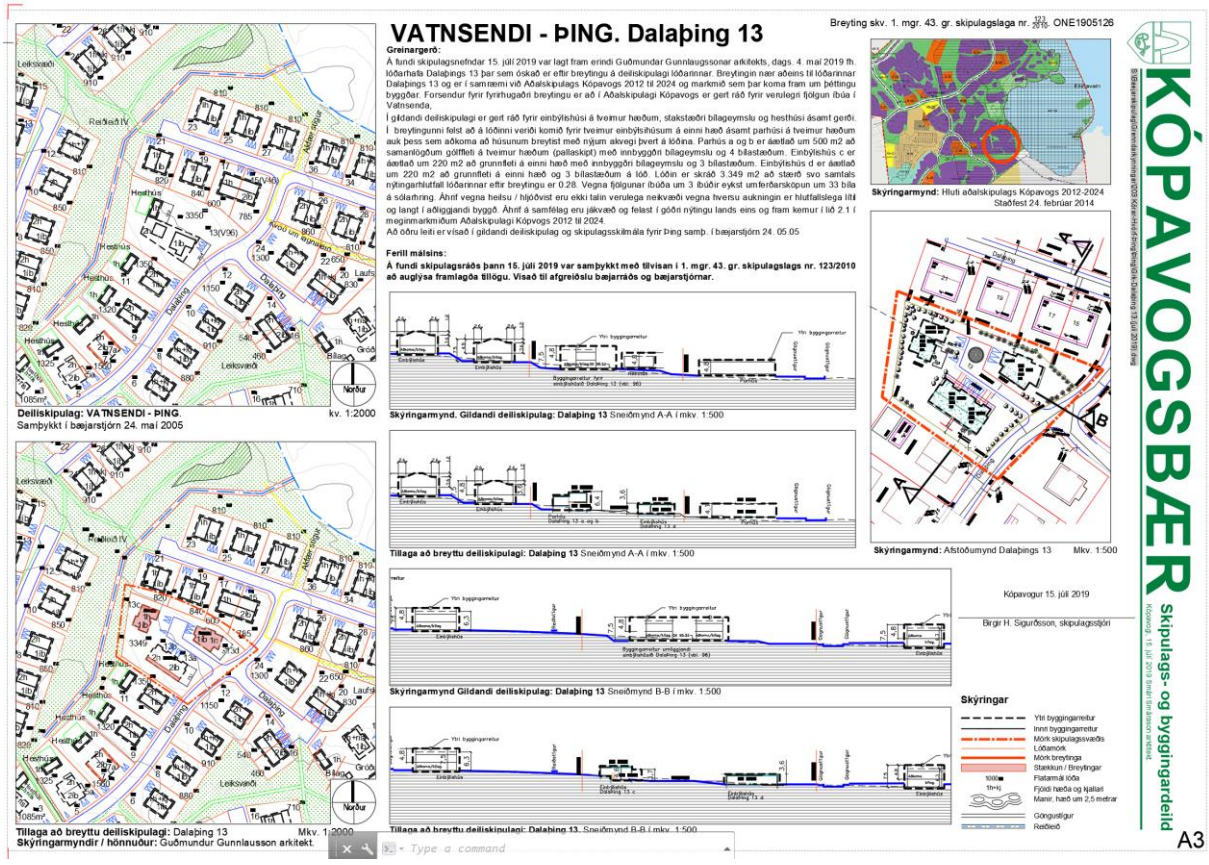
Fylgiskjal 1



Greinargerð: Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var lögð fram tillaga Einars Ólafssonar arkitekts að breyttu deiliskipulagi á lóðinni. Í gildandi deiliskipulagi er á lóðinni gert ráð fyrir einbýlishúsi á tveimur hæðum, stakstæðum bílskúr og hesthúsi ásamt gerði. Í breyttri tillögu felst að komið verði fyrir tveimur einbýlishúsum á einni hæð ásamt parhúsi á tveimur hæðum auk þess sem aðkoma að húsunum breytist með vegi og bílastæðum miðlægt á lóðinni. Parhús Dalaþing 13a og 13b er áætlað 400 m2 að flatarmáli á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr og fjórum bílastæðum á lóð. Einbýlishús Dalaþing 13c er áætlað um 220 m2 að flatarmáli á einni hæð með innbyggðum bílskúr og þremur bílastæðum á lóð. Einbýlishús Dalaþing 13d er áætlað um 210 m2 að flatarmáli á einni hæð með þremur bílastæðum á lóð. Lóðin er 3.349 m2 að flatarmáli og verður nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,25. Að öðru leiti er vísað í gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála fyrir Þing samþ. í bæjarstjórn 24. maí 2005. Breytt tillaga er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 26. mars 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 2



VATNSENDI - ÞING. Dalaþing 13

Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. ONE1905126.

Greinargerð:

Á fundi skipulagsnefndar 15. júlí 2019 var lagt fram erindi Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts, dags. 4. maí 2019 fh. lóðarhafa Dalaþings 13 þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Breytingin nær aðeins til lóðarinnar Dalaþings 13 og er í samræmi við Aðalskipulags Kópavogs 2012 til 2024 og markmið sem þar koma fram um þéttingu byggðar. Forsendur fyrir fyrirhugaðri breytingu er að í Aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í Vatnsendi.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einbýlishúsi á tveimur hæðum, stakstæðri bílageymslu og hesthúsi ásamt gerði. Í breytingunni felst að á lóðinni verði komið fyrir tveimur einbýlishúsum á einni hæð ásamt parhúsi á tveimur hæðum auk þess sem aðkoma að húsunum breytist með nýjum akvegi þvert á lóðina. Parhús a og b er áætlað um 500 m2 að samanlögðum gólffleti á tveimur hæðum (pallaskipt) með innbyggðri bílageymslu og 4 bílastæðum. Einbýlishús c er áætlað um 220 m2 að grunnfleti á einni hæð með innbyggðri bílageymslu og 3 bílastæðum. Einbýlishús d er áætlað um 220 m2 að grunnfleti á einni hæð og 3 bílastæðum á lóð. Lóðin er skráð 3.349 m2 að stærð svo samtals nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir breytingu er 0.28. Vegna fjölgunar íbúða um 3 íbúðir eykst umferðarsköpun um 33 bíla á sólarhring. Áhrif vegna heilsu / hljóðvist eru ekki talin verulega neikvæði vegna tversu aukningin er hlutfallslega lítil og langt í aðliggjandi byggð. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í góðri nýtingu lands eins og fram kemur í lið 2.1 í meginmarkmiðum Aðalskipulagi Kópvogs 2012 til 2024.

Að öðru leiti er vísað í gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála fyrir Þing samþ. í bæjarstjórn 24. 05.05

Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs þann 15. júlí 2019 var samþykkt með tilvísan í 1. mgr. 43. gr. skipulagslags nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 Staðfest 24. febrúar 2014

Skýringarmynd: Afstöðumynd Dalaþings 13 Mkv. 1:500

Skýringarmynd. Gildandi deiliskipulag: Dalaþing 13 Sneiðmynd A-A í mkv. 1:500

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Dalaþing 13 Sneiðmynd A-A í mkv. 1:500

Skýringarmynd Gildandi deiliskipulag: Dalaþing 13 Sneiðmynd B-B í mkv. 1:500

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Dalaþing 13 Sneiðmynd B-B í mkv. 1:500

Deiliskipulag: VATNSENDI - ÞING. Samþykkt í bæjarstjórn 24. maí 2005 kv. 1:2000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Dalaþing 13 Mkv. 1:2000
Skýringarmyndir / hönnuður: Guðmundur Gunnlausson arkitekt.

Kópavogur 15. júlí 2019

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Skýringar

- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Mörk breytinga
- Stakkur / Breytingar
- Flatarmál lóða
- 1000m² 1h+kj — Fjöldi hæða og kjallari
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngustígur
- Reiðleið

KÓPAVOGSBÆR Skipulags- og byggingardeild

A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 3

Kópavogsbær

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs

Digranesvegi 1,

200 Kópavogi

Kópavogur 17.09.2019

Efni: Dalaþing 13, breytt skipulag.

Vísað er til bréfs Kópavogsbæjar, dags. 12. ágúst 2019, sem undirritaðir eigendur að húsum í Dalaþingi, 203 Kópavogi, fengu sent vegna beiðni lóðarhafa Dalaþings 13 þar sem þeir óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Í bréfinu kemur fram að í núverandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einbýlishúsi á tveimur hæðum, stakstæðum bílskúr og hesthúsi ásamt gerði. Í breytingunni felst að á lóðinni verði komið fyrir tveimur parhúsum og einu einbýlishúsi.

Í greinargerð skipulagsráðs, dags. 15. júlí 2019 og undirrituð af skipulagsstjóra Kópavogsbæjar, kemur fram að breytingin sé í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 þar sem gert er ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í Vatnsenda. Þá kemur einnig fram að vegna fjölgunar íbúða um 3 íbúðir eykst umferðarsköpun um 33 bíla á sólarhring. Áhrif á samfélag séu jákvæð og felast í góðri nýtingu lands eins og fram kemur í lið 2.1. í meginmarkmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024.

Við undirrituð, íbúar Dalaþings í Kópavogi mótmælum harðlega fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi lóðar að Dalaþingi 13, Kópavogi. Tillagan hefur vakið vakið hörð viðbrögð hjá okkur og furðu og reiði gætir meðal íbúa sökum eyðileggingar á götumynd, umferðaröryggis, útsýnis og gróðahyggju sem okkur birtist. Að okkar mati hefði þessi tillaga ekki átt að hljóta framgang í skipulagsnefnd þar sem hún brýtur verulega í bága við götumynd og uppbyggingu húsa í Dalaþingi. Við förum fram á að beiðni lóðarhafa verði alfarið hafnað eins og hún er sett fram. Þá er þeirri órökstuddu fullyrðingu skipulagsstjóra hafnað, sem fram kemur í greinargerðinni, að áhrifin á samfélagið séu jákvæð. Undirrituð sjá þvert á móti engin jákvæð áhrif á nærsamfélagið við Dalaþing og hafna því alfarið að hagsmunir samfélagsins séu teknir fram yfir nærsamfélagið við Dalaþing.

Þessi breyting á deiliskipulagi breytir verulega götumynd í Dalaþingi og undirrituð hafna því alfarið að þétting byggðar, eins og fram kemur í greinargerð skipulagsstjóra, skuli fara fram í einbýlishúsagötu. Slíkt getur ekki talist góð nýting lands þar sem þétting byggðar gengur þvert á núverandi skipulag. Núverandi íbúar festu kaup á eignum sínum miðað við núverandi skipulag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fyrirséð fjölgun íbúa á Vatnsenda má ekki koma niður á núverandi íbúum Vatnsenda sem í þessu tilviki kusu að kaupa sér eign við götu þar sem götumyndin hafi verið skipulögð að mestu sem gata með einbýlishúsum. Þá getur þessi breyting haft í för með sér rýrnun á verðgildi eigna okkar við götuna og við það verður ekki unað. Það er alþekkt breyta við fasteignakaup að umferðarþungi skiptir töluverðu máli og ljóst er að umferðin muni aukast verulega með fjölgun 3 íbúða frá núverandi skipulagi.

Í greinargerð skipulagsstjóra kemur fram að umferðarsköpun um götuna muni aukast um 33 bíla á sólarhring. Telja verður slíka aukningu með öllu óásættanlega en hafa verður í huga að umferð um götuna hefur aukist töluvert eftir að deiliskipulagi var breytt sem heimilaði að breyta tveimur einbýlishúsalóðum í parhúsalóðir, þ.e. við Dalaþing 5 og 7. Íbúar hafa orðið vart við töluverða aukna umferð eftir þá breytingu. Verði þessi tillaga samþykkt má telja að börnin við götuna, og þá sérstaklega í næstu húsum við Dalaþing 13, verði sett í mun meiri áhættu sökum þeirrar umferðaraukningar sem verður. Við íbúar Dalaþings hljótum að gera þá kröfu að öryggi barna okkar verði sett á oddinn.

Til viðbótar við aukna umferð í Dalaþinginu, sem þessi tillaga felur í sér, má benda á að nú er svo komið að suma morgna myndast teppa við hringtorgið hjá Krónunni, af bílum sem eru að koma úr Frosta-, Fróða-, Boða-, Gula- og Dalaþinginu. Þá stoppar leið 28 hjá Strætó tvisvar sinnum á hverjum klukkutíma á stoppistöðinni fyrir ofan hringtorgið við Dalaþingið og öll umferð úr nærliggjandi götum fer um, til að komast úr hverfinu. Oftar en ekki virðist sem þessi stoppistöð sé notuð til að rétta tímaáætlun af, þ.e.a.s. þá eru strætisvagnar stopp í mislangan tíma. Þetta verður til þess að stundum myndast röð bíla fyrir aftan strætisvagna en illgerlegt er að taka áhættuna af því að reyna að fara framhjá strætisvögnum sem stöðva þarna, án þess að sjá nákvæmlega hvað er framundan því gatan sveigir til hægri með tilheyrandi skertu útsýni fyrir bílstjóra. Þetta hverfi þolir ekki meiri umferð miðað við núverandi skipulag. Að auki verður að hafa í huga að enn eru nokkur hús í þessi hverfi í byggingu og ljóst að umferðin mun bara aukast á næstu misserum.

Útsýni nokkurra húsa í Dalaþingi skerðist samkvæmt þessari tillögu. Húsið að Dalaþingi 11, sem stendur fyrir ofan Dalaþing 13, hefur glervegg sem snýr að Elliðavatni og skv. tillögunni mun koma, eins nálægt og reglur um staðsetningu húsa á byggingareit leyfa, 500 fm parhús sem skerðir það útsýni. Íbúar Dalaþings 15 – 21 munu fá einbýlishús rétt fyrir ofan núverandi lóðamörk sín með tilheyrandi röskun á næði. Hafa verður í huga að íbúar höfðu kynnt sér núverandi deiliskipulag og lögðu það til grundvallar kaupum/byggingu eigna sinna.

Að ofangreindu sögðu þá leggjumst við alfarið gegn þessari tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Dalaþingi 13 og förum fram á að Kópavogsbær hafni alfarið þessari tillögu.

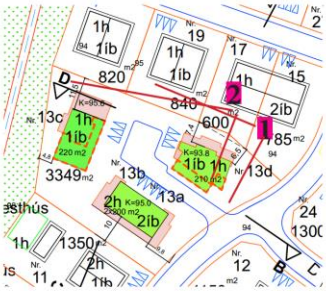
Undirrituð er tilbúin til að mæta á fund skipulagsnefndar til að gera nánari grein fyrir sjónarmiðum sínum ef eftir því er óskað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 4

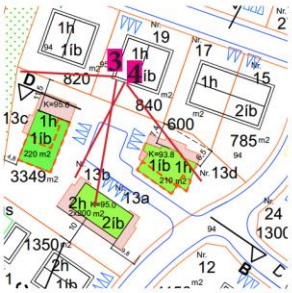
Útsýni frá nr. 15 og 17

DALAÞING 13
Deiliskipulagstillaga



Útsýni frá nr. 19

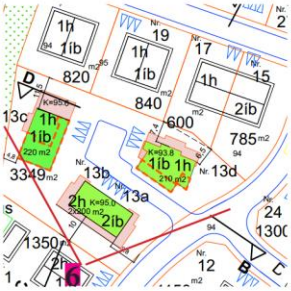
DALAÞING 13
Deiliskipulagstillaga



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Útsýni frá nr. 11

DALAÞING 13
Deiliskipulagstillaga



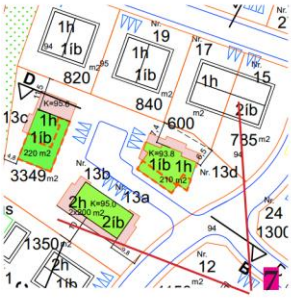
Útsýni frá nr. 21

DALAÞING 13
Deiliskipulagstillaga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Útsýni frá nr. 12

DALAÞING 13
Deiliskipulagstillaga



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 5

Skuggavarp

DALAÞING 13

Deiliskipulagstillaga

	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 17:00
21.mars				
21.júní				
21.sept.				

KÓPAVOGSBÆR

Skipulags- og byggingardeild

Kópavogur 1. september 2020

A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 6

Dalaþing 13
Samráðsundur skipulagsdeildar og aðila máls haldinn 19. mars 2021 kl. 10:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Digranesvegi 1.

Efni: Kynning lóðarhafa á nýrri deiliskipulagstillögu fyrir Dalaþing 13.

Fundarmenn:
Úlfur Helgason, (ÚH) Dalaþingi 11
Unnur Arna Jónsdóttir, (UAJ) Dalaþingi 19
Gunnar Halldórsson, (GH) Dalaþingi 19
Marteinn Másson, (MM) Dalaþingi 21
Manlas hjá Onno
Þórður hjá Onno
Guðrún Möller, (GM) Dalaþingi 13
Einar Ólafsson, arkitekt lóðarhafa (EÓ)
Birgir H. Sigurðsson, (HBS) skipulagsfræðingur hjá skipulagsdeild. birgi@kopavogur.is
Smári Smárason (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman um það helsta sem rætt var á fundinum.

- BHS setti fundinn og fór yfir feril málsins.
- EÓ kynnti nýja tillögu lóðarhafa þ.m.t afstöðumynd þar sem húskroppur einbýlishússins Dalaþing 13d er fært til suðurs og lækkað í landi. Bílageymsla þess ekki hærri en 3,6 m. Kynnti nýjar þrívíddarmyndir sem sýna útsýni frá Dalaþingi 19 og 21 og 15 og 17 auk myndir af efri hæð Dalþings 11. Farið yfir skuggavarp
- ÚH óskaði eftir nýrri þrívíddarmynd sem tekin væri í vesturhluta svala á efri hæð, og útfærslu þar sem parhúsið er fært til vesturs. Lagði til að lækka parhúsið enn frekar.
- Onno tekur myndir og býr til þrívíddarmyndir af svölum parhúss með og án færslu
- GX óskaði eftir nýjum þrívíddarmyndum sem sýna myndir miðað við samþykkt gildandi deiliskipulag.
- Á fundinum kom fram sú hugmynd að falla frá einbýlishúsinu að Dalaþingi 13d.
- Á fundinum var rætt um hvort lóðarhafar og aðilar máls fái að mæta á fund skipulagsráðs og mæla fyrir afstöðu sinni.
- SS tók fram að fái framlögð tillaga brautargengi verður hún auglýst að nýju og þá gefst kostur á að gera athugasemdir við tillöguna.

- **Fundi lauk kl. 11:00/SS**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026