Kópavogsbær
Skipulagsráð
Digranessvegi 1
200 Kópavogi

Kópavogi, 23. júní 2021

Efni: deiliskipulagstillaga fyrir Dalaþing 13.

Við undirrituð, íbúar og eigendur fasteigna í Dalaþingi í Kópavogi, setjum hér fram mótmæli og athugasemdir við deiliskipulagstillögu á vegum lóðarhafa Dalaþings 13, sem er í auglýsingarferli samkvæmt ákvörðun skipulagsráðs bæjarins þann 29. mars og staðfest var í bæjarstjórn á fundi þann 13. apríl 2021.

Við mótmælum harðlega þeim áformum, sem birtast í deiliskipulagstillögunni, og teljum að verði hún 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.

1. 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 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, að festa sé í framkvæmd skipulags og að því verði almennt ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því. Ber þar að taka tillit til réttmætra hagsmuna 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.

2. Við viljum taka fram að á sínum tíma, þegar við, hvert fyrir sig, huguðum að kaupum á einbýlishúsalóðum 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 deiliskipulagið 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 deiliskipulagstillaga 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Við teljum að fyrir þessum áformuðu breytingum séu engar veigamiklar, samfélagslegar ástæður, er mæli með breytingunum, einungis gróðasjónarmið lóðarhafa Dalaþings 13. Við teljum að hér sé ekki tekið tillit til réttmætra hagsmuna okkar, verði þessi deiliskipulagstillaga samþykkt.

3. Við erum ósammála 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, niður 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 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 innan sveitarfélagsins.

4. 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 neikvæð 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. Byggingamynstrið við Dalaþingið 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 umtalsvert meiri en íbúar máttu áður fyrr gera ráð fyrir. Að auka umferðina þar til viðbótar um 33 bifreiðar á sólarhring gæti engan 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 neikvæð 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 fletta

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

að bifreiðaaukningu, sem meðal annars væri beint að bílageymslum sem gnæfðu ofan 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 fyrirliggjand 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.

5. 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 munu veita skipulagsráðinu eða 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 eigin ákvarðanir í skipulagsráðinu. Við teljum þessa málsmeðferð vera aðfinnsluverða og varpa skugga á ákvörðunarferlið.

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

7. 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 afstaða sjáist ekki.

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 sjónáhrifunum. Skjannahvítir 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 nr. 13. Slík mannvirki falla vel og eðlilega að opna svæðinu vestan 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 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 stígnum á opna svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

d) Hæðarlega hins áformaða húss nr. 13 c er verulega vanhugsuð í deiliskipulagstillögunni 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 til kann þessi deiliskipulagstillaga að ganga í berhögg við gildandi skipulagsákvæði.

f) Hvorki sneiðmyndir né ljósmyndir gefa raunhæfa mynd af afstöðu Dalaþings 13 a 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.

8. Örstutt er síðan gerður var nýr lóðarleigusamningur um lóðina að Dalaþingi 13. Með samningnum 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 útreiðartúra þaðan. Ljóst er af 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 einbýlishúsalóð, 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 reiðstígnum 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.

9. 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.

10. Við teljum rétt að þeir sveitarstjórnarfulltrúar, sem um þetta mál véla, heimsæki okkur og sjái með eigin augum hvaða áhrif breytt deiliskipulag hefði í för með sér fyrir okkur og umhverfið, sérstaklega fyrirhugað hús 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.

11. Við mótmælum því harðlega að kjörnir fulltrúar íbúa í Kópavogsbæ, hvort sem það eru fulltrúar í skipulagsráði, bæjarráði eða bæjarstjórn, taki í þessu máli 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 úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Við teljum þvert á móti að bæjaryfirvöld eigi að hafna deiliskipulagstillögu 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málinu nr. 130/2018 (Ekrusmári 4), en niðurstaða nefndarinnar byggðist meðal annars á þeirri staðreynd að íbúum sveitarfélags væri ekki tryggður lögvarinn réttur til að knýja fram breytingu á gildandi deiliskipulagi.

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

Virðingarfyllst,

íbúar að Dalaþingi 11

Sæunn Marinósdóttir

Úlfar Helgason (gsm 665-8812)

íbúar að Dalaþingi 19

Unnur A. Jónsdóttir

Gunnar G. Halldórsson (gsm 822-5370)

íbúar að Dalaþingi 21

Margrét Ásgeirsdóttir (gsm 864-5275)

Marteinn Másson (gsm 864-5285)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026