Fullgild rafræn undirskrift
BENEDIKT EGILL ÁRNASON
Kennitala: 021280-5269
2025-07-03 11:45:19 GMT
Ástæða: Undirskrift

LOGOS

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Sent í Skipulagsgátt

Reykjavík, 3. júlí 2025

Efni: Mál nr. 639/2025: Kársneshöfn, Bakkabraut norðan Vesturvarar og gatnamót

1. Inngangur

Vísað er til auglýsingar í Skipulagsgáttinni um skipulagstillöguna: *Kársneshöfn. Bakkabraut norðan Vesturvarar og gatnamót* sem er auglýsing á breytingu á deiliskipulagi þar sem opið er fyrir athugasemdir til og með 3. júlí 2025.

Umbjóðandi okkar, Blomstra ehf., kt. 680206-2280, sem er eigandi fasteignarinnar að Vesturvör 30a, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna tillögunnar en ljóst er að verði fyrirhugaðar breytingar að veruleika munu þær hafa veruleg áhrif á hagsmuni og réttindi félagsins.

2. Stærð lóðarinnar að Vesturvör 30 er röng

Í fyrsta lagi er gerð athugasemd við stærð lóðarinnar að Vesturvör 30. Í skipulagstillögunni er stærð lóðarinnar skilgreind með eftirfarandi hætti:

Vesturvör 30 A, B & C	
Lóð fyrir:	12.526m²
Lóð eftir:	11.830m²
Skerðing:	696m²
Breyting:	-5,56%

Umbjóðandi okkar hefur átt í samskiptum við Kópavogsbæ síðustu mánuði og bent á að stærð lóðarinnar að Vesturvör 30, og þar með skerðing sem verður á réttindum hans vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga, sé röng í þeim gögnum sem liggja til grundvallar skipulagstillögunni.

Í lóðarleigusamningi, dags. 1. febrúar 2000, kemur fram að lóðin sé 13.521 fermetrar og er það skráð stærð í opinberum skráningum en mæld stærð 13.525,9 fermetrar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Ef gengið er út frá því að lóðin verði 11.830 fermetrar eftir skerðingu er skerðing lóðarhafa því 1.695 fermetrar og breytingin -12,54%.

Í svarbréfi Kópavogsbæjar til umbjóðanda okkar, dags. 25. júní 2025, er staðfest að lóðin sé 13.525 fermetrar í samræmi við lóðarleigusamning og opinberar skráningar og ekki verði séð í gögnum bæjarins að deiliskipulagi hafi áður verið breytt og lóðin skert frá upphaflegri stærð.

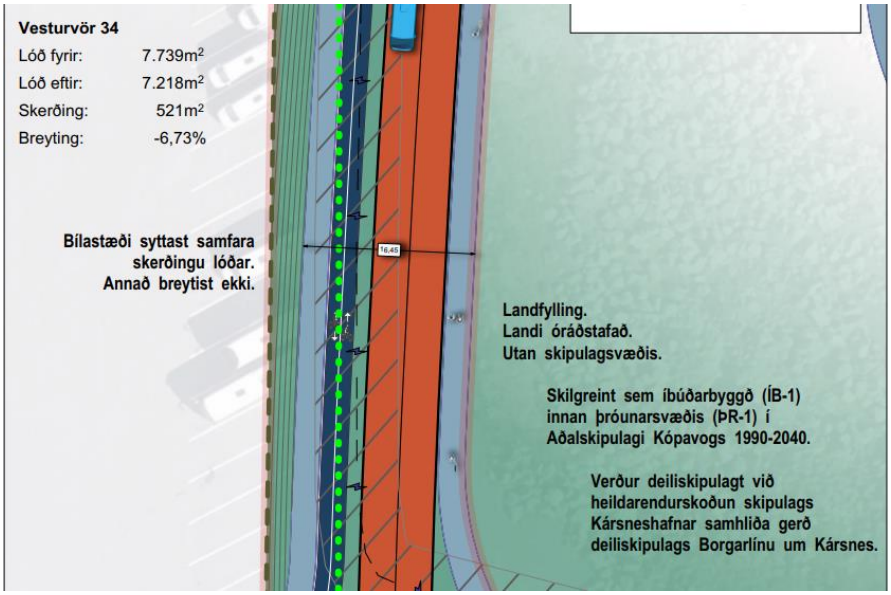
Með vísan til þessa er þess krafist að stærð lóðarinnar að Vesturvör 30 verði breytt og hún réttilega tilgreind 13.521 fermetrar í samræmi við lóðareigusamning og opinberar skráningar sem og staðfestingu Kópavogsbæjar frá 25. júní sl.

3. Staðsetning umferðarmannvirkja – valkostir og meðalhóf

Í öðru lagi er gerð athugasemd við staðsetningu umferðarmannvirkja samkvæmt skipulagstillögunni. Samkvæmt tillögunni er borgarlínustöð markaður staður milli Hafnarbrautar 27 og nyrðri helmings Vesturvarar 30. Í greinargerð kemur fram að þannig tengist hún stofnstíg göngu- og hjólreiða sem liggur eftir strandlengjunni.

Umbjóðandi okkar hefur átt í samtali við Kópavogsbæ síðustu mánuði og ítrekað óskað eftir að aðrir valkostir við staðsetningu borgarlínustöðvar séu skoðaðir og meðalhófs gætt varðandi skerðingu á lóðinni að Vesturvör 30.

Meðal þeirra tillagna sem hefur verið bent á sem skerða mun minna réttindi hans sem lóðarhafa er ef stöðin yrði færð um 80m norðar. Þannig yrði jafnframt minni skerðing á rétti annara lóðarhafa að Vesturvör 30. Í skipulagsuppdrætti sést bersýnilega hversu langt er gengið á rétt lóðarhafa að Vesturvör 30 umfram aðra og í stað þess að nýta óráðstafað land austan skipulagssvæðis.



Skerðing á lóð að Vesturvör 34 er 6,73% samkvæmt tillögunni en þar er stórt bílastæði fyrir rútur og borgarlínan fjarri byggingum, eins og sést á neðangreindri mynd og engin skerðing á landi austan við borgarlínu sem er óráðstafað land, m.a. landfylling:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Með því að færa borgarlínustöðina norðar og skerða frekar land þar væri ekki aðeins minni skerðing á réttinum lóðarhafa miðað við núverandi hagsmuni og hagsmuni til framtíðar heldur yrði betri tenging og nálægð við stofnstíg sem áætlaður er meðfram sjónum.

Af samtali við Kópavogsbæ síðustu mánuði og deiliskipulagstillögunni verður ekki séð að fullnægjandi valkostamat hafi farið fram um nánari staðsetningu borgarlínu og það metið heildstætt með hliðsjón af hagsmunum lóðarhafa og fasteignareiganda á svæðinu.

Í fyrirliggjandi skipulagsgögnum kemur ekki fram hvað skýrir nauðsyn þess að taka svo stóran hluta lóðarinnar að Vesturvör 30 undir borgarlínu á þessu svæði og með þeim hætti sem gert er. Skerðingin tekur yfir fjölda bílastæða sem verða ónothæf og leggjast af við breytinguna, sem hefur veruleg áhrif á framtíðarnýtingu, og fer mjög nærri byggingum, á sama tíma og landsvæði norðar, þar sem m.a. er óráðstafað svæði, er ekki nýtt. Slík tilfærsla myndi auk þess ekki raska áformum um tengingar við stofnstíga.

Þar sem málið er á hönnunarstigi og ennþá á eftir að ákvarða nákvæma staðsetningu borgarlínustöðvar er mikilvægt að lagt verði fullnægjandi mat á aðra valkosti sem skerða réttindi lóðarhafa að Vesturvör 30 minna en núverandi tillaga gengur út frá með hliðsjón af meðalhófssjónarmiðum og þess krafist að staðsetning borgarlínustöðvar og ný afmörkun lóðar verði endurskoðuð með hliðsjón af framangreindum sjónarmiðum og með hliðsjón af þeim hagsmunum sem eru undirliggjandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4. Botnlangi við Vesturvör

Í þriðja lagi er gerð athugasemd við útfærslu á botnlanga norðan við Vesturvör 30 sem verður til vegna staðsetningar borgarlínustöðvar.

Æskilegra væri að í stað botnlanga norðan lóðarinnar Vesturvarar 30 verði lóðin í stað þess stækkuð til norðurs til að halda sem næst óbreyttri stærð samkvæmt lóðarleigusamningi. Með slíkri útfærslu yrði umferðaröryggi betur tryggt fyrir gangangi vegfarendur á leið að og frá borgarlínustöð.

Óháð því að fyrir liggi að deiliskipulag Kársneshafnar verði endurskoðað er tilgangurinn óljós sem og útfærslan og ljóst að breytingin hefur neikvæð áhrif á umferð, umferðaröryggi og aðgengi fyrir lóðarhafa að Vesturvör 30.

5. Niðurlag

Með vísan til framangreinds er ljóst að sú uppbygging umferðarmannvirkja sem fyrirhuguð er á svæðinu vegna deiliskipulagstillögunnar, verði ekki gætt meðalhófs, mun hafa veruleg áhrif á rétt umbjóðanda okkar þar sem veruleg skerðing verður á lóðarréttindum hans sem varðar framtíðarhagsmuni og uppbyggingu á svæðinu og aðkomu að lóðinni.

Í þeirri vinnu sem er fram undan er er mikilvægt að tryggt sé að réttur umbjóðanda okkar sé virtur og í samræmi við meðalhófssjónarmið verði leitast við að skoða aðra möguleika sem bent hefur verið á. Þegar réttindi hans eru virt með hliðsjón af réttri lóðarstærð er ljóst að skerðingin sem af skipulaginu leiðir er veruleg og umfram það sem skipulagstillagan tilgreinir og meiri en aðrir lóðarhafar á því svæði sem fjallað er um þurfa að þola. Breytingin hefur veruleg áhrif á verðmæti fasteignar hans og verður ekki skert bótalaust.

Áskilinn er allur réttur til að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum.

Virðingarfyllst

LOGOS lögmannsþjónusta

Benedikt Egill Árnason lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026