Kópavogi 29. febrúar 2024.

Kópavogsbær,
b.t. skipulagsráðs,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogur

Breytingar á deiliskipulagi v/Dalveg

Undirrituð, eigendur fasteignarinnar að Lækjarhjalla 40, teljum nauðsynlegt að gera athugasemdir við þær deiliskipulagstillögur sem nú eru í kynningu vegna Dalvegar.

1. **Byggingamagn neðanjarðar, nýtingarhlutfall o.fl.**
   Á lóðinni nr. 30 stendur til að byggingar neðanjarðar verði samtals um 14.600 m^2; bílastæði og kjallari, að því er fram kemur á framlögðum deiliskipulagsuppdrætti. Á kynningarfundi um tillögurnar hinn 15. febrúar s.l. kom fram að um 2/3 hlutar þessa byggingamagns, eða allt að 10.000 m^2, sé ætlað undir gagnaver. Rekstur gagnavers er ákaflega orkufrekur og búnaðurinn skapar líka mikinn hita, sem þarf að koma út úr rýminu. Ekkert hefur komið fram um hvernig að því verður staðið þrátt fyrir að það sé vel þekkt að mikill hvinur og hávaði fylgir slíku og berst langar leiðir (sbr. umfjallanir hjá t.d. Húnabyggð/Blönduósbæ[1)], Reykjanesbæ[2)] og ekki síst í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040[3)] þar sem gagnaver eru ekki sögð eiga heima í íbúðabyggð og þeim væri best komið fyrir á Hólmsheiði, sbr. t.d. bls. 2). Leggjumst við því alfarið á móti rekstri gagnavers í svo mikilli nálægð við íbúðabyggð og eitt aðalútivistarsvæði bæjarins, Kópavogsdalinn.
   Varðandi nýtingarhlutfall lóðarinnar þá er það sagt 0,8 m.v. byggingar ofanjarðar og 1,5 með byggingum neðanjarðar. Eins og við skiljum ÍST 50 þá á að nota síðari skilgreininguna. Á áðurnefndum kynningarfundi kom fram að nýtingarhlutfall eigi, skv. aðalskipulagi, að vera 0,5-0,8. Skv. okkar skilningi er nýtingarhlutfallið því komið töluvert umfram það sem aðalskipulagið segir. Að teygja skipulagsreitinn út fyrir lóðina og inn á „almannarými“ t.d. Dalveginn er að okkar mati langt í frá eðlileg leið til að lækka/fegra nýtingarhlutfallið. Ef rétt reynist, þá er Kópavogur fyrsta sveitarfélagið sem við höfum orðið vitni af að beiti slíkri „hundalógík“.
   Svipaðar athugasemdir eiga við um nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 32, taka verður tilliti til heildarbyggingarmagnsins og hætta notkun á „hundalógík“ til að halda nýtingarhlutfallinu sem lægstu. Að okkar mati er hækkun fyrirhugaðrar byggingar, frá tillögunni sem kynnt var á árinu 2020, upp í allt að 6 hæða byggingu á þessari lóð út úr korti; bygging sem stendur hærra yfir sjávarmáli en aðrar byggingar við götuna og sjónrænt tónar við hæstu byggingu bæjarins, Turninn, á Smáratorgi. Þá er þessi hæð byggingarinnar ekki í neinu samræmi við þær byggingar sem þegar hafa risið á lóðinni. Það er hreint með ólíkindum að skuggavarp á íbúðabyggðina sem næst þessari byggingu stendur sé ekki sýnt, og þá ekki bara á jafndægri að vori og um sumarsólstöður, heldur líka á haustjafndægri og um vetrarsólstöður. Í fljótu bragði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

virðist augljóst að bæjarfélagið gæti hæglega orðið bótaskylt gagnvart þessum íbúðaeigendum.

2. Umferðarforsendur

Að mati okkar eru umferðarforsendur í deiliskipulagstillögunum hæpnar. Forsendurnar sem meginähersla var lögð á á kynningarfundinum voru tvær:

- Gegnumakstur við hús nr. 24 um tvö hringtorg
- Akstur á brú milli húsa nr. 24 og 30

Ekki var hægt að skilja framsögumanninn á kynningarfundinum öðruvísi en að síðar taldi kosturinn væri í raun ekki inni í myndinni þar sem hann hefði ekki svo mikil áhrif. Að kynna þetta sem lausn á umferðarflæði um Dalveg finnst okkur hreinlega ekki raunhæft fyrr en bæjaryfirvöld telja tímabært að setja þetta í framkvæmd. Auk þess kemur ekkert fram um það hvernig bæjaryfirvöld ætla að takast á við þá breytingu á umferðarþunga sem óhjákvæmilega verður ef kjallararýmið sem til stendur byggja á þessum lóðum verður ekki/hættir að vera nýtt sem gagnaver.

Það kemur heldur ekkert fram hvernig umferðarþunginn mun aukast og breytast þegar dagvöru-/lágvöruverðsverslun opnar í nýbyggingu þarna. Það er stór munur á umferðarþunga í slíka verslun eða í sérverslanir eins og eru nú þegar komnar á Dalveginn.

Að lokum ber að geta þess að ekki er stuðst við nýjustu umferðarmælingar í spánni, heldur um 5 ára gamlar upplýsingar.

Er það því mat okkar að forsendur varðandi umferðarþunga á Dalvegi séu vanmetnar í skipulagstillögunum.

3. Ljósmengun

Nauðsynlegt er að gera athugasemd við þá miklu ljósmengun sem er vegna þess húss sem nú þegar hefur risið á lóðinni nr. 30. Þrátt fyrir að ætlunin hafi verið að „ljósaskilti skuli ekki vera upplýst þeim megin sem snýr að Lækjar-, Trönu og Skógarhjalla“ eins og skýrt kemur fram í eftirfarandi klippu af svari við athugasemd nr. 8.7 frá deiliskipulagsvinnunni á árinu 2020.

hreinsi götur, hjóla- og gönguleiðir fari svo að ryk berist af lóðum. Í umræddu minnisblaði skal koma fram að ljósaskilti skuli ekki vera upplýst þeim megin sem snýr að Lækjar- Trönu og Skógarhjalla.

Þrátt fyrir þetta hafa verið sett upp ljósaskilti á húsið sem virðist vera kveikt á allan sólarhringinn fyrir utan að öll ljós á hæðum hússins virðast einnig kveikt. Angrar þetta ekki bara íbúa í allra næstu götum, heldur amk allt upp undir Hjallakirkju. Þær boðleiðir vegna þessa sem fulltrúar bæjarins röktu á kynningarfundinum hafa verið nýttar, en engin viðbrögð hafa verið við margítrekuðum athugasemdum /kvörtunum til embættis byggingafulltrúa bæjarins vegna þessa. Er algjörlega óþolandi að slík ljósmengun skuli þannig fá blessun bæjaryfirvalda og skerða svefngæði íbúa í áður indælu hverfi.

4. Hljóð-/hávaðamengun

Hljóð- og hávaðamengun er nú þegar frá Dalvegi og við gerð nýrrar hljóðmanar norðan Dalvegar hefur hún aukist, ef eitthvað er. Er t.d. með öllu óskiljanlegt af hverju jarðvegshljóðmönin er tekin í sundur og töluvert lægri girðing/grindverk sett í „gatið“ sunnan við leiksvæðið við enda Lækjarhjalla.
Við gerð hávaðamats á byggðina í Hjallahverfi virðist okkur sem horft sé fram hjá afleiddri starfsemi í því atvinnuhúsnæði sem nú þegar er risið og til stendur að reisa. Í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

dag búa íbúar við að sorphirðubílar koma að húsunum, jafnvel um miðjar nætur (um kl. 04:00), til að fjarlægja sorpgáma. Slíku fylgir oft mikill hávaði, jafnvel svo að fólk vaknar upp og næturhvíldin þá nóttina er fokin út í veður og vind.
Með komu dagvöru- og/eða lágvöruverðsverslunar á svæðið mun umferð flutninga-bifreiða af öllum stærðum og gerðum aukast til mikilla muna með tilheyrandi hávaða og annarri mengun.

5. Umhverfissálfræðilegir þættir

Sem fyrr fer lítið fyrir umhverfissálfræðilegum þáttum í deiliskipulagstillögunum og kynningarefninu með þeim. Mætti helst ætla að þeir sem að skipulagsmálum koma séu forskrúfaðir í skipulagsreglugerð, sínu huglæga mati um fagurfræði og haldi að lífshamingjan felist í verði fasteigna í háhýsum, þar sem þeir hamra sífellt á sjálfbærri þróun borgarumhverfis með þéttingu byggðar og þannig betri nýtingu innviða og þjónustu. Þegar þeir eru inntir eftir fleiri umhverfissálfræðilegum þáttum en er að finna í skipulagsreglugerð og þeirra eigin huglæga mati, þá vísa þeir í verð íbúða eftir staðsetningu í háhýsum!
Ýmsir fræðimenn, t.d. dr. Páll Jakob Líndal og Jan Gehl, hafa lýst nauðsyn þess að taka tillit til margskonar umhverfissálfræðilegra þátta við skipulagsvinnu til að skapa mannvænna þéttbýli og til að koma í veg fyrir mistök sem gætu m.a. leitt til ósjálfbærrar þróunar þess. Hafa þeir báðir m.a. skrifað mikið um lífgæði og útlit bygginga og hvernig lífsgæði skerðast eftir því sem hús eru hærri.
Við skipulagningu verslunar- og þjónustusvæðis fast við útivistarperlu og rótgróna íbúðabyggð ætti ekki annað að koma til greina en gefa þessum þáttum mikið vægi að ekki sé nú talað um á tímum þar sem sífellt fleiri einstaklingar glíma við ýmsar andlegar áskoranir. Telja má ljóst að sálfræðileg endurheimt gæti orðið fyrir bí hjá þeim íbúum sem búa næst þessu svæði og torveldara verður að sækja slíkt í Kópavogsdalinn.

6. Kvaðir/mótvægisaðgerðir varðandi fyrirhugaðar byggingar og framkvæmdir sem bréfritarar telja bráðvanta í deiliskipulagstillögurnar til að lágmarka áhrif á íbúða-byggð og útivistarsvæðið í Kópavogsdal

Að fenginni reynslu er það skoðun bréfritara að ýmsar kvaðir varðandi framkvæmdir og byggingar sem reisa á skv. deiliskipulagstillögunum skorti. Þær helstu sem gætu hugsanlega myndað meiri sátt meðal íbúa á svæðinu og allra þeirra sem nýta Kópa-vogsdalinn til útivistar eru m.a. eftirfarandi:

- Nýtingarhlutfall lóðanna verði eins og aðalskipulag kveður á um, helst minna, sbr. liður 1, og byggingar raunverulega í takti við það sem þegar hefur verið reist við Dalveginn.
- Settar verði skýrar kvaðir um að framkvæmdaaðilar virði t.d. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 þannig að íbúar njóti næðis og friðar í ásættanlegan tíma utan vinnutíma á virkum dögum, um helgar og á frídögum.
- Settar verði kvaðir um að efnisflutningar um Dalveginn beri ekki jarðveg út á götuna þannig að drulla og ryk dreifist um allt (loftmengun) – þ.e. að e.k. þvottur fari fram á dekkjabúnaði/undirvagni efnisflutningabíla og kröfur um að verktakar sópi og skúri götuna reglulega og eftir þörfum á framkvæmdatímanum.
- Settar verði kvaðir sem banna ljós á auglýsingaskiltum og ljósaskilti á þeim byggingum sem þarna rísa eða a.m.k. að ekki sé kveikt á slíkum ljósum frá kl. 18-10 dag hvern til að koma í veg fyrir óþægindi af lýsingunni í íbúðabyggðinni sem næst stendur því svæði sem skipulagstillögurnar ná til – m.ö.o. að íbúar borði ekki kvöldmatinn undir flóðlýsingu auglýsingaskilta í íbúðum sínum og að ekki sé eins og bjart sé af degi inni í íbúðunum um miðjar

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.11.2026

nætur. Þá hefur slík ljósmengun ákaflega neikvæð áhrif á upplifun á útivistarsvæðinu í Kópavogsdal. Stöðva verður ljósmengunina og orkusóunina hjá fyrirtækjunum sem eru með rekstur í þessum húsum þannig að í lok vinnudags séu ljósin slökkt, svo þau angri hvorki íbúa eða þá sem njóta útiveru í Kópavogsdalnum.

- Gerðar verði endurbætur á nýju hljóðmönunum norðan Dalvegar. Grindverk/girðingar verði hækkaðar, „stoppað verði í göt“ á hljóðmöninni og gróðursettur verði sígrænn gróður ofan á jarðvegðshluta hennar.

Niðurstaða okkar:
Það veldur okkur verulegum vonbrigðum að reynt er með „hundalógík“ að knýja fram mun meira byggingamagn m.v. okkar skilning á ÍST 50, en aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig veldur það vonbrigðum að yfirlýsingar um að byggingar verði í samræmi við það sem gerist á öðrum lóðum á Dalveginum standast ekki skoðun.

Kvaðir og mótvægisaðgerðir vegna fyrirhugaðra bygginga og framkvæmda eru því miður í skötulíki og frekar settar fram með hagsmuni lóðahafa við Dalveginn að leiðarljósi á kostnað hagsmuna íbúa í rótgróinni íbúðabyggð og alls þess fjölda fólks sem sækir í útivist í Kópavogsdalnum.

Eins og það er ánægjulegt að haldinn var kynningarfundur, þá er það dapurlegt að einungis um 2/3 hlutar hans eru aðgengilegir á vef bæjarins. Þeir sem ekki höfðu tök á að koma á fundinn missa því af mjög mikilvægum hluta hans; fyrirspurnum fundarmanna til skipulagsyfirvalda og þeim svörum sem þar voru gefin.

Skipulagsstjóri bæjarins sagði á kynningarfundinum að væntanleg hús á lóðinni nr. 32 væru „táknræn“. Geta bréfritarar sannarlega tekið undir það. Ef af verður verða þau táknræn fyrir öll þau skipulagsslys sem gerð hafa verið eftir að sveitarfélög hættu að gera heildræn deiliskipulög innan sinna marka og fóru að framselja skipulagsgerðina til einstakra lóðahafa; verktaka jafnt sem fasteignafélaga, sem hafa lítið sem ekkert annað að leiðarljósi en að ná sem allra mestri arðsemi. Áhersla sem ekki á upp á pallborðið hjá hinum almenna bæjarbúa. Þegar svona háttar til ættu kjörnir fulltrúar og starfsmenn sveitarfélaganna að standa í lappirnar, en þeir velja að kynna og verja arðsemiskröfur framkvæmdaaðilanna gagnvart bæjarbúum og gera sveitarfélagið jafnvel bótaskylt gagnvart þeim – en þetta láta þeir sig hafa og er þeim vorkunn.

Að lokum: Það er full ástæða til að minna bæjarfulltrúa á að þeir eru starfsmenn bæjarbúa, rétt eins og aðrir starfsmenn bæjarfélagsins, og ber að gæta hagsmuna þeirra í hvívetna. Biðjum við bæjarfulltrúa að vanda vel til verka, kynna sér vel það sem þeir eru að vinna með og taka ígrundaðar ákvarðanir í þessum málum sem og öllum öðrum.
Gleymið ekki eitt andartak að bæjarbúar hafa framselt sitt vald til ykkar – farið vel með það.

Virðingarfyllst,

Hanna Björk Ragnarsdóttir
Trausti Sigurðsson
Sólrún Traustadóttir
Egill Vignisson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

1):
https://www.hunabyggd.is/static/files/Byggingaf/Samthykktir/da1704_greinargerd.pdf?fbclid=IwAR3GMpHqTwloCyL9x_S3wVt1iaV-Ebdyer_Ld0bznKgx8w4ncH16_iMynIY
2):
https://www.reykjanesbaer.is/is/stjornsysla/stjornsyslan/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad/210-fundur-4
3):
https://ibuagatt.mos.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=22636390153133134758&meetingid=2863639507322902134 91&filename=16360_170817_l%C3%BDsing_Sv%C3%A6%C3%B0isskipulagsbreytingar.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026