Vegna: Máls nr. 0580/2024, Kársnes Þróunarsvæði. Rammahluti aðalskipulags. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Undirritaður, eigandi að fasteign að Hafnarbraut 9, gerir verulegar athugasemdir við áframhaldandi vinnu skipulagsmála sérstaklega með tilliti til deiliskipulags fyrir svokallaðan reit 13 er snertir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.
Ljóst er að alvarlegir formgallar eru í frágangi deiliskipulags reitsins þar sem athugasemdir hagaðila sem skilað var inn fyrir tilskilin frest rötuðu ekki allar til skipulagsráðs fyrir afgreiðslu málsins eða skipulagsdeildar. Í millitíðinni samþykkti skipulagsráð að breytt vinnslutillaga yrði grundvöllur að nýju deiliskipulagi á fundi sínum 4. apríl.
Viðbrögð bæjaryfirvalda var að viðurkenna að umrædd umsögn sem og aðrar hafi ekki verið teknar fyrir en mat það svo að efnislega skiptu þær ekki máli fyrir afgreiðslu deiliskipulags. Þessu er harðlega mótmælt enda hefur enn ekki formlega verið brugðist við þeim fjölmörgu athugasemdum sem fram hafa komið.
Skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar hafa hingað til ekki talið ástæðu til að bregðast við athugasemdum íbúa/lóðarhafa með öðrum hætti en að kynna frekar þær fyrirætlanir sem þegar hafa legið fyrir. Verður því ekki annað séð en að bæjaryfirvöld hafi ekki tekið efnislega afstöðu til framkominna athugasemda og ábendinga eins og lög gera ráð fyrir.
Það eru því sterkar vísbendingar um ólögmæti deiliskipulags reits 13, a.m.k. vafi um að forsendur deiliskipulagsins og jafnvel vinnslutillagan fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi sé byggt á traustum forsendum.
Ég áskil mér rétt til að leita réttar míns vegna þessa.

Höfundur: Gunnlaugur Snær Ólafsson/gunnlaugurolafsson@gmail.com

Sent inn þann: 20.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogur 18.01.2022

Til: Skipulagsráðs Kópavogs og skipulagsdeildar Kópavogsbæjar

Efni: Athugasemdir vegna vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi; Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3, Þinghólsbraut 77 og 79

Viðaukar: 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skipulagsráð Kópavogs samþykkti þann 18. október 2021 að kynna vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3, Þinghólsbrautar 77 og 79. Svæði 13 á þróunarsvæðinu á Kársnesi, ÞR-1 samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og samþykktu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki og íbúðarhús rísi í þess stað.

Fagnaðarefni er fyrir okkur íbúa að hverfið haldi áfram að þróast og að lagt sé upp með fágaða hönnun sem fellur vel að umhverfinu. Í þeim tillögum sem liggja til grunns á vef Kópavogsbæjar verður hins vegar ekki annað séð en að ásýnd breytist töluvert fyrir þá íbúa sem þegar eru búsettir á svæðinu.

Í tillögunni, samkvæmt skjali sem nefnist Uppdráttur, greinargerð og skýringarmyndir, er gert ráð fyrir fimm hæða byggingum á norðurhluta reitsins (sjá mynd 1). Séð frá Hafnarbraut 9 mun hár veggur rísa sem takmarkar útsýni og birtu svo um munar eins og fram kemur í sneiðmynd A í vinnslutillögunni (sjá mynd 2). Bersýnilega sést í neðstu teikningu á síðu 5 í því skjali sem lagt er til kynningar (sjá mynd 3) hvernig byggingin að Hafnarbraut 9 sést ekki frá sjó (horft frá suðri) og er hulin bak við fimm hæða húsnæði á þróunarreitnum sem eru að hluta á bæjarlandi og því mun vestar en núverandi lóðarmörk gera ráð fyrir (sjá mynd 4).

Samhliða því að útsýni til suðurs og suðvesturs skerðist til muna er ljóst að birta frá hausti til vors skerðist einnig töluvert. En í gögnum tillögunnar er ekki skoðað skuggavarp yfir 6 (sex) vetrarmánuði frá 22. september til 20. mars. Um miðjan janúar um hádegi fer sól að sjást yfir Bryggjuvör 1 frá fyrstu hæð Hafnarbrautar 9, en nú er þar tveggja hæða hús sem er töluvert lægra en þær fimm hæðir sem þar eiga að rísa samkvæmt fyrirliggjandi tillögu.

Birta og útsýni er eitt af veigamestu atriðum lífsgæða undirritaðra og teljum að verðmæti eignar okkar bundið þessum atriðum órjúfanlegum böndum. Það er því ljóst að tillagan mun að óbreyttu rýra fatseignamat og/eða söluandvirði eignar okkar og valda okkur fjárhagslegu tjóni. Framkvæmdaraðili virðist sjálfur átta sig á þessum miklu gæðum og leggur til í vinnslutillögunni að byggingar sem eiga að rísa á vestanverðum og sunnanverðum reitnum verði lægri en byggingar til norðurs. Verður að álykta að það sé í þeim tilgangi að tryggja birtu og útsýni þeirra bygginga sem stendur til að reisa.

Við teljum réttast að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við gildandi deiliskipulag frá 1990 um að hámarkshæð bygginga á norðurhluta reitsins (sjá mynd1) verði 3 (þrjár) hæðir í stað þeirra 5 (fimm) sem lagt er til og að húsnæðið verði ekki lengra til vesturs en núverandi lóð Hjálparsv1eit skáta í Kópavogi að Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 gerir ráð fyrir.

Þá telja undirritaðir einnig mikilvægt að uppbygging gerist heildstætt og að verði að ganga frá tilhögun gatnagerðar á svæðinu. Við fögnum hugmyndum um borgarlínu frá Þingholtsbraut niður á Bakkabraut en samkvæmt þeim hugmyndum sem eru kynntar samhliða vinnslutillögunni (Minnisblað um samgöngur frá VSÓ ráðgjöf) er ójóst hvernig akstri úr bílakjallara tveggja húsa að Hafnarbraut verði háttað, en ekið er nú út úr kjallara til suðurs og beygt inn á Bakkabraut..

Við áskilum okkur rétt til að leita réttar okkar fari svo að vinnslutillaga þessi verði að samþykktu skipulagi og rétt til að leggja fram frekari gögn á síðari stigum máls.

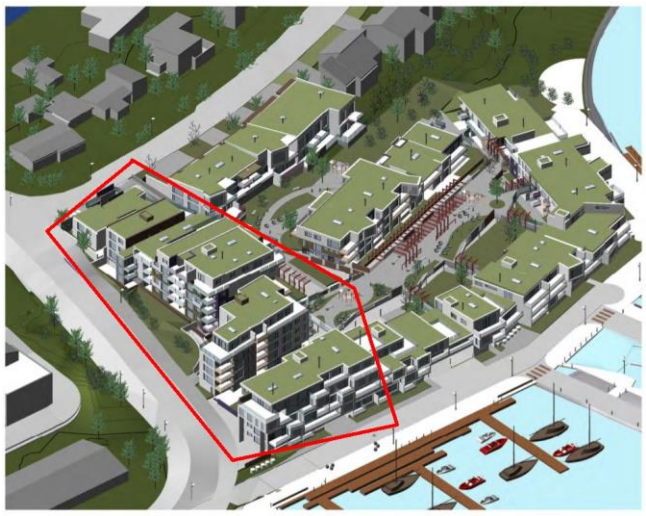
Viðingafyllst

Gunnlaugur Snær Ólafsson (kt: 110284-2339) og Perla Steinsdóttir (kt:050889-3439)

Íbúar að Hafnarbraut 9

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

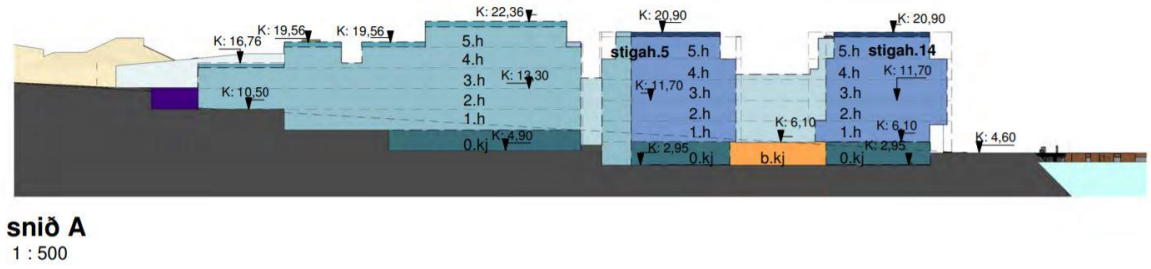
Viðauki 1



Mynd 1 - Íbúðarhúsnæði á norðurhluta reitsins.



Mynd 4 – Byggingar eru mun vestar en núverandi lóðarmörk gera ráð fyrir.



snið A
1 : 500

Mynd 2 - Sneiðmynd A úr fyrirliggjandi gögnum vinnslutillögunnar - séð frá norðri (Hafnarbraut 9).



Mynd 3 – Séð frá Suðri sést ekki lengur Hafnarbraut 9 og því ljóst að útsýni er skert.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogur 20. febrúar 2025

Undirritaður, eigandi að fasteign að Hafnarbraut 9, gerir verulegar athugasemdir við áframhaldandi vinnu skipulagsmála sérstaklega með tilliti til deiliskipulags fyrir svokallaðan reit 13 er snertir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3, Þinghólsbraut 77 og 79.

Ljóst er að alvarlegir formgallar eru í frágangi deiliskipulags reitsins þar sem athugasemdir hagaðila sem skilað var inn fyrir tilskilin frest rötuðu ekki allar til skipulagsráðs fyrir afgreiðslu málsins eða skipulagsdeildar. Í millitíðinni samþykkti skipulagsráð að breytt vinnslutillaga yrði grundvöllur að nýju deiliskipulagi á fundi sínum 4. apríl.

Viðbrögð bæjaryfirvalda var að viðurkenna að umrædd umsögn sem og aðrar hafi ekki verið teknar fyrir en mat það svo að efnislega skiptu þær ekki máli fyrir afgreiðslu deiliskipulags. Þessu er harðlega mótmælt enda hefur enn ekki formlega verið brugðist við þeim fjölmörgu athugasemdum sem fram hafa komið.

Í minnisblaði um athugasemdir við forkynningu deiliskipulagstillögu dags. 27. apríl 2022 /2009744 - sagði skipulagsdeild „að ekki sé ástæða til að endurskoða tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 á grundvelli þeirra sjónarmiða er fram koma í ofangreindum 7 erindum.“ Var vísað til þess að athugasemdirnar væru nokkuð sambærilegar þeim sem þegar hefðu borist vegna málsins.

Engum athugasemdum svarað

Athygli vekur að skipulagsdeild Kópavogsbæjar sagði í vinnuskjali með lista yfir efnisatriði sem fram komu í ábendingum og athugasemdum á kynningartíma tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir reit 13 á vinnslustigi dagsett 7. mars 2022: „Tekið er fram að á þessu stigi máls er ábendingum ekki svarað í sérstakri umsögn heldur verða ábendingarnar hafðar til hliðsjónar í áframhaldandi skipulagsvinnu. Megin efnisatriði eru landfylling, umferðaraukning, útsýnisskerðing, þéttleiki byggðarinnar og skuggamyndun en einnig var bent á skort á bílastæðum og grænum svæðum á Kársnesi. Það er mat skipulagsdeildar að þónokkur atriði í athugasemdum megi skýra með ítarlegri kynningargögnum og verður það skoðað sérstaklega í áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu.“

Skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar hafa því ekki talið ástæðu til að bregðast við athugasemdum íbúa/lóðarhafa með öðrum hætti en að kynna frekar þær fyrirætlanir sem þegar hafa legið fyrir. Verður því ekki annað séð en að bæjaryfirvöld hafi ekki tekið efnislega afstöðu til framkominna athugasemda og ábendinga eins og lög gera ráð fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Það eru því sterkar vísbendingar um ólögmæti deiliskipulags reits 13, a.m.k. vafi um að forsendur deiliskipulagsins og jafnvel vinnslutillagan fyrir rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi sé byggt á traustum forsendum.

Fjöldi athugasemda

Undirritaður á verulega hagsmuni af því að tekið verði til skoðunar fjölmörg efnisatriði er snúa að skipulagi reits 13 sem hingað til hefur ekki verið brugðist við. Hér fylgir því einnig umsögn undirritaðs frá 2022 og er sérstaklega vakin athygli á að ekki hefur verið tekið tillit til ábendingu um að færsla bygginga vestar og yfir 3 hæðir eins og í fyrra skipulagi tekur allt útsýni til suðvesturs sem hefur í för með sér fjárhagslegt tjón sem og skerðingu lífsgæða. Jafnframt er ekki tekið tillit til ítrekaðra ábendinga um að ekki sé skoðað skuggavarp yfir 6 mánuði ársins og því horft fram hjá að algjört myrkur skapast hjá íbúum yfir veturinn þar sem áður var bjart.

Ég áskil mér rétt til að leita réttar míns vegna þessa.

Gunnlaugur Snær Ólafsson

eigandi að fasteign Hafnarbraut 9

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026