

Kópavogsbær
B.t. Ásdísar Kristjánsdóttur, bæjarstjóra
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 5. ágúst 2025.

Málefni: V. fyrirhugaðra framkvæmda við Fannborgar- og Traðarreit.

Til Atlas lögmanna hefur leitað stjórn húsfélagsins að Fannborg 1-9 í Kópavogi og óskað ráðgjafar undirritaðs og hagsmunagæslu v. fyrirhugaðra framkvæmda við Fannborgar- og Traðarreit. Á þeim grundvelli er neðangreindra upplýsinga óskað frá bæjaryfirvöldum:

Samkvæmt deiliskipulagi samþykktu 14. desember 2021 um Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4 (skipulagsnr. 17156) er ljóst að á döfinni eru gríðarlega umfangsmiklar framkvæmdir sem munu hafa í för með sér töluvert rask fyrir umbj. mína, en talið er að framkvæmdatími muni nema um 5 árum. Það virðist vera aðeins á reiki hvernig framkvæmdum verði háttað, til dæmis m.t.t. til aðgengis og hagnýtingarmöguleika eigenda í húsinu. Í nefndu deiliskipulagi mun koma fram að bílastæði fyrir hreyfihamlaða verði samkvæmt byggingarreglugerð. Fyrir liggur að í húsinu við Fannborg 1-9 búa a.m.k. 11 fatlaðir einstaklingar, sem hafa notast við stæði fyrir hreyfihamlaða (P-stæði), sem þeim hafa staðið til boða norðanmegin við húsið. Þegar við fasa 2 á framkvæmdatíma verða stæði þessi aflögð og er framkvæmdum verður lokið er ekki að sjá að nein stæði verði við húsið að Fannborg 1-9 sem nýst geti hreyfihömluðum einstaklingum. Með þeim breytingum sem verða á bílastæðum við Fannborg og Hamraborg að framkvæmdum loknum má því ljóst vera að þessum einstaklingum verður nær útilokað að nýta með raunverulegum hætti P-stæðin, enda sýnist sem svo að þau verði að mestu leyti staðsett um 180-200 metrum frá inngöngum hússins.

Eigendur í Fannborginni hafa ítrekað spurst fyrir um hjá yfirvöldum Kópavogsbæjar um hvernig aðgengi verði háttað á framkvæmdatíma, en ekki fengið fullnægjandi svör við fyrirspurnum sínum. Í fyrirspurnum á upplýsingafundi sem haldinn var á vegum Kópavogsbæjar þann 30. júní sl. kom meðal annars fram að Ingvaldur Jónsdóttir, fulltrúi frá ÖBÍ hefði kannað aðstæður á vettvangi, en Ingvaldur er bundin við hjólastól. Skemmst er frá því að segja að hún gat alls ekki farið þá leið í hjólastól sem áform eru um að verði meðal aðgengisáætlunar til handa íbúa í og við Fannborg 1-9 á framkvæmdatíma. Með tilliti til þeirra einstaklinga sem búi við verulega hreyfiskerðingu eða eru alfarið bundnir í hjólastól er ekki með góðu móti hægt að sjá hvernig

tryggja megi aðgengi þeirra að eignum sínum, hvorki á meðan á framkvæmdum stendur, né að þeim afstöðnum. Þannig má til dæmis benda á að enn hefur ekki fengist samþykki eigenda fyrir breytingum á húsi þeirra fyrir aðkomu og aðgengi, t.d. með uppsetningu lyftu, en samþykki þeirra er nauðsynlegt fyrir slíkum breytingum.

Umbj. mínir hafa allt frá því að áform um uppbyggingu svæðisins hófust fengið þær upplýsingar að raski á framkvæmdatíma verði haldið í lágmarki með því meðal annars að samtvinna áætlanir um uppbyggingu á Fannborgarreit annars vegar og Traðarreit hins vegar. Má til dæmis benda á áætlanir í samþykktu deiliskipulagi þess efnis. Tveir mismunandi verktakar koma að uppbyggingu á reitunum og hafa þeir að sögn umbj. minna verið tvísaga um þetta atriði, þ.e. hvenær framkvæmdir hefjist og hvernig þeim verði háttað.

Með tilliti til allra framangreindra upplýsinga er þess farið á leit við bæjaryfirvöld að þau svari eftirfarandi spurningum á góðan og rökstuddan hátt, að öllum upplýsingum fram komnum í þessum málum:

1. Hvernig mun Kópavogsbær tryggja að aðgengi íbúa við Fannborg 1-9 verði svolátandi að þeir geti hagnýtt eignir sínar með öruggum og auðveldum hætti. Er þess óskað að sérstaklega verði skýrt frá aðgengisáætlunum fyrir þá einstaklinga sem glíma við hreyfihömlun, aldraða einstaklinga og börn.
2. Með tilliti til spurningar 1 - hvernig verður séð til þess að íbúar þeir sem notist við P-stæði geti nýtt þann bílastæðismáta á framkvæmdatíma og þegar framkvæmdum verður lokið. Þess er sérstaklega óskað að skýr svör berist um það hvort miðað verði að því að íbúar við Fannborg 1-9 geti vænst þess að stæðum fyrir hreyfihamlaða verði komið fyrir innan eigi fjær en 25 metrum, líkt og kveðið er á um í gr. 6.2.4 núgildandi byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.
3. Komi í ljós að rask á framkvæmdatíma verði þess háttar að ófært verði fyrir þá einstaklinga sem hér að framan ræðir að búa í íbúðum sínum við Fannborg 1-9, er Kópavogsbær opin fyrir viðræðum um að finna tímabundnar lausnir fyrir þá, svo sem með því að útvega þeim leiguíbúðir eða þjónustuíbúðir á framkvæmdatíma.
4. Er Kópavogsbær reiðubúinn að kaupa af íbúum Fannborgar 1-9 íbúðir þeirra sem ekki treysta sér til þess að búa í húsinu á framkvæmdatíma og eftir að þeim hefur lokið?

5. Ef svo er ekki, hefur Kópavogsbær skoðað hvort breytingar á deiliskipulagi séu til þess fallnar að valda íbúum og eigendum tjóni að ákvæði 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 geti átt þar við?
6. Hvernig mun Kópavogsbær tryggja að íbúar á Fannborgarreit verði ekki fyrir frekara raski en nauðsynlegt er á framkvæmdatíma, með samtvinnun verkefna verktakanna á Fannborgarreit annars vegar og Traðarreit hins vegar?
7. Hefur Kópavogsbær gert áreiðanleikakönnun á þeim verktökum sem til stendur að fari með framkvæmdir á Fannborgarreit og Traðarreit, meðal annars með tilliti til þess hvort þeir geti sýnt fram á fjármögnun áætlaðra framkvæmda, eða muni gera það áður en framkvæmdir hefjast?

Þess er óskað að svör berist við fyrsta tækifæri og eigi síðar en að 30 dögum liðnum frá sendingu erindis þessa. Svar skal berast á netfangið sigurdur@atlaslogmenn.is

Virðingarfyllt,
f.h. húsfélagsins að Fannborg 1-9,

Sigurður Orri Hafþórsson, lögmaður