Fannborgarreitur
Traðarreitur-vestur

Tillaga að breyttu aðalskipulagi
Tillaga að deiliskipulagi

Greinagerð

Umsögn

Forsendur
Ferill
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2021

22. apríl 2021

Málsnúmer aðalskipulags 2002204

Málsnúmer deiliskipulag 2002203

1 Efnisyfirlit

..... 2

1. Forsendur breytingar 5

2. Ferill máls 10

2.1 Hamraborg – Miðbæjarsvæði – Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga 10

2.2 Aðal- og deiliskipulagstillaga – Vinnslutillaga – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur 13

2.2.1 Vinnslutillaga I - Kynning sent á eftirfarandi umsagnaraðila: 14

2.2.2 Vinnslutillaga I - Innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila 16

2.2.3 Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila: 17

2.3 Aðal- og deiliskipulagstillaga – Vinnslutillaga II – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur .. 18

2.3.1 Vinnslutillaga II - Kynning sent á eftirfarandi umsagnaraðila: 20

2.3.2 Vinnslutillaga II - Innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila 21

2.3.3 Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu II yfir í tillögu í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila: 21

2.4 Aðal- og deiliskipulagstillaga 22

3. Aðal- og deiliskipulagstillaga 26

3.1 Tillaga sent á eftirfarandi umsagnaraðila: 26

3.2 Samráðsfundir voru haldnir með hagsmunaaðilum á kynningartíma: 26

3.3 Umsagnaraðilar 27

3.4 Umsagnir frá umsagnaraðilum 27

Fyrirspurnir í kringum 42

3.5 kynningarfundur 14. janúar 2021 42

3.5.1 Útsend svör við fyrirspurnum í kringum kynningarfund 14. janúar 2021. 43

3.6 Athugasemdir og ábendingar – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur – Auglýst skipulagstillaga – Aðal- og deiliskipulag - Umsagnir 69

Bjarni Helgason 70

Umsögn Kópavogsbæjar – Bjarni Helgason 70

Bjarni Helgason 70

Umsögn Kópavogsbæjar – Bjarni Helgason 70

Melkorka Bjartmarz 70

Umsögn Kópavogsbæjar við Melkorka Bjartmarz 71

Stefán Vilbergsson 71

Umsögn Kópavogsbæjar – Stefán Vilbergsson 72

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Bryndís Friðgeirsdóttir 72
Umsögn Kópavogsbæjar – Bryndís Friðgeirsdóttir 72
Edda Sigvaldadóttir 73
Umsögn Kópavogsbæjar – Edda Sigvaldadóttir 73
Jakob Ævar Þórðarson 73
Umsögn Kópavogsbæjar – Jakob Ævar Þórðarson 73
Guðbjörg Emilsdóttir 74
Umsögn Kópavogsbæjar – Guðbjörg Emilsdóttir 74
Sjúkraþjálfun Kópavogs 75
Umsögn Kópavogsbæjar - Sjúkraþjálfun Kópavogs 75
Tryggvi Felixson 76
Umsögn Kópavogsbæjar - Tryggvi Felixson 80
Sunnuhlíðarsamtökin 86
Umsögn Kópavogsbæjar - Sunnuhlíðarsamtökin 87
Einar E. Sæmundsen 88
Umsögn Kópavogsbæjar - Einar E. Sæmundsen 89
Konráð Konráðsson 90
Umsögn Kópavogsbæjar - Konráð Konráðsson 93
Stefán Vilbergsson - ÖBI 94
Umsögn Kópavogsbæjar - Stefán Vilbergsson - ÖBI 94
Benjamín Magnússon 95
Umsögn Kópavogsbæjar - Benjamín Magnússon 98
Þórður St. Guðmundsson 102
Umsögn Kópavogsbæjar - Þórður St. Guðmundsson 102
GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs 104
Umsögn Kópavogsbæjar - GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs 105
Kolbeinn Reginsson 105
Umsögn Kópavogsbæjar - Kolbeinn Reginsson 106
Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel 106
Umsögn Kópavogsbæjar - Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel 107
Sigríður R. Skúladóttir 107
Umsögn Kópavogsbæjar - Sigríður R. Skúladóttir 108
Sigurjón Vilhjálmsson 109
Umsögn Kópavogsbæjar - Sigurjón Vilhjálmsson 109
Jónína Hallgrímsdóttir 111
Umsögn Kópavogsbæjar - Jónína Hallgrímsdóttir 111

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ólafur Björnsson 111
Umsögn Kópavogsbæjar - Ólafur Björnsson 112
Gunnar Kr. Sigurjónsson 113
Umsögn Kópavogsbæjar - Gunnar Kr. Sigurjónsson 113
Einar Kristinn Hauksson 115
Umsögn Kópavogsbæjar - Einar Kristinn Hauksson 116
Hans Gunnarsson 118
Umsögn Kópavogsbæjar - Hans Gunnarsson 124
Skarphéðinn Pétursson 133
Umsögn Kópavogsbæjar - Skarphéðinn Pétursson 141
Sævar Geirsson 151
Umsögn Kópavogsbæjar – Sævar Geirsson 152
Landmótun 153
Umsögn Kópavogsbæjar - Landmótun 153
3.7 Athugasemdir og ábendingar bárust frá neðangreindum að kynningartíma loknum - Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur – Auglýst skipulagstillaga – Aðal- og deiliskipulag 154
Ungir umhverfisinnar 154
Umsögn Kópavogsbæjar – Ungir umhverfissinnar 155
Jón Emilsson 156
Umsögn Kópavogsbæjar – Jón Emilsson 156
Þorleifur J Á Reynisson 156
Umsögn Kópavogsbæjar – Þorleifur J Á Reynisson 158

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1. Forsendur breytingar

Byggðin á Digranesi er meðal eldri hverfa Kópavogs. Upp úr 1950 hóf byggðin að þéttast , fyrst í Traðarhverfi, sem er austan miðbæjar Hamraborgar, og síðan í Hvömmum, sem eru suðurhlíðar sunnan Digranesvegar. Um 1970 var eldri hluti hverfisins að mestu fullbyggður.

Fannborgarreitur er um 8.830 m2 að stærð. Þar eru fyrrum bæjarskrifstofu húsnæði Fannborgar 2,4 og 6 í dag. Reiturinn liggur miðsvæðis í Hamraborg Traðarreitur-vestur er um 9.100 m2 að stærð. Á Traðarreit-vestur eru nú 8 byggingar, með 13 íbúðum, Neðstatröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7. Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, einnig eru holsteinshús, vikursteinshús og timburhús flest byggð á árunum 1952-1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Heildaryfirbragð er af ýmsum toga og varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið, sjá fylgiskjal 1. Deiliskipulag hefur ekki verið unnið fyrir reitina áður.

Meginmarkmið breytinga er uppbygging á samgöngumiðuðu skipulagi og þéttingu byggðar innan miðsvæðis Harmaborgar sem er skilgreint er sem „kjarni“ í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 sbr. mynd 7, bls. 13. Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi. Á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verður lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði og skýrslu Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðarins.

Fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina uppbyggingu í auknum mæli að miðkjarna og öðrum miðlægum svæðum sem eru samgöngumiðuð.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa höfuðborgarsvæðisins um a.m.k. 60.000 til ársins 2040 og verði þá um 275.000 íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem mun að öllum líkindum fela í sér aukningu á umferð. Til að bregðast við þessari þróun hefur verið farið í innleiðingu á uppbyggingu fyrir Borgarlínu og á samgöngumiðuðu skipulagi. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásum og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarás hennar og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða, sem gerir byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Skipulagsbreytingin er að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins en þar segir m.a. í aðgerð 2.2.1 „Lega samgöngu- og þróunaráss og uppbygging hans skal bundin í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þegar hún liggur fyrir með breytingu eða endurskoðun sbr. töflu 3. Sveitarfélögin innleiða jafnframt samgöngu- og þróunarás í aðalskipulagsáætlanir“. Með þeirri breytingu er verið að leggja grunninn að því að sveitarfélögin nái fram markmiðum svæðisskipulagsins, m.a.:

- að hlutdeild almenningssamgangna í heildar ferðum vaxi í a.m.k. 12% og að hlutdeild göngu og hjólreiða verði a.m.k. 30% árið 2040 (markmið 2.2 og 2.3).
- tryggja hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins þannig að 66% íbúðabyggðar svæðisins verði á kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum árið 2040 (markmið 1.2).
- fjölga eftirsóknaverðum uppbyggingarsvæðum og styrkja alþjóðlega samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins (markmið 3.1).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

• stíga markviss skref til að auka gæði nærumhverfisins sem mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins (markmið 5.1).

Skipulagsbreytingin er í samræmi við markmið 1.2 í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem er segir. „Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása."

Skipulagstillagan styrkir almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta þannig að íbúar hafi raunhæft val milli ferðamáta og að fjölgun íbúa á svæðinu leiði ekki af sér hlutfallslega meiri aukningu í bílaumferð líkt og þróun hefur verið. Til þess að hágæða almenningssamgöngur verði skilvirkar er það forsenda Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 að íbúafjöldi við tengistöðvar hágæða almenningssamgangna sé mikill.

Innleiðing leggur því bæði grunn að uppbyggingu innviða fyrir almenningssamgöngur og skilgreiningu uppbyggingarsvæða innan sveitarfélaganna. Í töflu A eru þær aðgerðir, sem fyrir liggja í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og snerta innleiðingu og uppbyggingu samgöngumiðaðra þróunarsvæða, dregnar fram. Jafnfram kemur fram að samhliða verður sett fram tímasett stefna um uppbyggingu sveitarfélaganna á samgöngu- og þróunarásnum. Þeirri stefnu skal fylgja í þróunaráætlunum til að tryggja að tímasetning uppbyggingar byggðar og Borgarlínu fylgist að. Í samræmi við breytingar á svæðisskipulagi og innleiðingu og uppbyggingu á samgöngumiðuðum þéttingarsvæðum er áætlað að skipulagssvæðið byggist upp samhliða uppbyggingu á hágæða almenningssamgöngukerfis, Borgarlínu.

Skipulag á þróunarsvæðum Borgarlínu skal vera samgöngumiðað í þeim skilningi að lögð skal áhersla á að almenningssamgöngur séu í göngufæri við íbúa og byggðin sé þétt og blönduð til að gera fólki betur kleift að fara ferða sinna og sækja þjónustu fótgangandi eða á reiðhjóli. Huga þarf að því að tryggja góð tengsl milli svæða, innan þróunarsvæða og annarra svæða við þróunarsvæðin. Sérstaklega skal vanda til hönnunar biðstöðva með áherslu á þægilega aðkomu að þeim og aðlaðandi bæjarrými umhverfis stöðvarnar.

Á uppbyggingar og þróunarsvæðum Borgarlínu er gert ráð fyrir blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Auk íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir að áhersla sé lögð á uppbyggingu og að staðsetja verslun, þjónustu, stofnanir og opinbera þjónustu á þróunarsvæðum Borgarlínu. Skilgreind þróunarsvæði og afmörkuð svæði innan þeirra, svo sem götureitir, geta haft mismunandi áherslur hvað varðar samsetningu og hlutfall mismunandi landnotkunar sem taka mið af staðbundnum aðstæðum. Þó blöndun sé ákjósanleg skal stuðlað að því að hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði breytilegt til að koma í veg fyrir að þróunarsvæði Borgarlínu verði einsleit. Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði fjölbreytt húsnæði, hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform. Með því er átt við:

- Blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum.
- Blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða.
- Blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara.
- Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040).

Svæði sem teljast til þróunarsvæða Borgarlínu eru ólík hvað varðar nýtingarhlutfall, hæð húsa, ásýnd og fleiri þætti. Í aðalskipulagi sveitarfélaganna skal útfæra með nákvæmari hætti ákvæði um gæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

hins byggða umhverfis, ásýnd og sérkenni hvers svæðis. Við ákvörðun þessara ákvæða skal fylgja eftirfarandi markmiðum:

Byggð og umhverfi skal mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru. Útfærðar séu öruggar, greiðfærar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi (sbr. markmið 5.1, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040).

Mikilvægt er að þróun byggðar og almenningsrýma dragi úr neikvæðum veðuráhrifum og stuðli að góðu aðgengi að sólríkum og skjólsælum svæðum þar sem höfuðborgarsvæðið er á norðlægri breiddargráðu þar sem sól er lágt á lofti og sterkir vindar blása (sbr. leiðarljós 5 í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040). Huga skal að sérkennum svæða hvað varðar landslag, menningarminjar, lýðfræði og atvinnuvegi.

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um hámarks fjölda bílastæða og lágmarks fjölda reiðhjólastæða. Með það að markmiði að aðstæður fyrir hjólandi verði með besta móti og að ekki fari óæskilega mikið landsvæði undir geymslu bifreiða, sem kemur niður á hversu auðvelt er að ganga á milli staða.

Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis mikilvægar stöðvar í þéttasta hluta miðborgarinnar, landskjarnans, og við mikilvægar tengistöðvar á þróunarsvæðum s.s. Hamraborg (þriðja stærsta tengistöð á höfuðborgarsvæðinu). Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Ekki eru settir skilmálar um hámarks svæðisnýtingu innan þróunarsvæða Borgarlínu. Í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 er að finna mynd G sem sýnir leiðbeinandi viðmið um lágmarksnýtingu innan mismunandi kjarna og þróunarsvæða. Útfæra skal svæðisnýtingu þróunarsvæða nánar í aðalskipulagi.

Tillaga um Borgarlínu og þróunarás hennar er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á efnahag. Líklegt er að Borgarlína styðji við uppbyggingu og þróun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Umferðarspá sýnir að valkosturinn dregur úr heildarakstri og þar með álagi á stofnbrautakerfið, samanborið við þróun án Borgarlínu. Skilvirkni samgöngukerfisins eykst.

Borgarlína er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á umhverfisþáttinn athafnir daglegs lífs þar sem tilkoma hennar er líkleg til að stuðla að breyttum ferðavenjum og að 12% hlutdeild almenningssamgangna náist en þróun án Borgarlínu er ekki líkleg til að stuðla að því markmiði. Uppbygging farþegagrunns við hágæða almenningssamgöngur er því mikilvægur þáttur í uppbyggingu Borgarlínu.

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er metin líkleg til að draga úr umferðarhávaða. Hins vegar mun uppbygging aukast á svæðum nærri umferðarþungum götum þar sem hljóðvist er slæm og áhrifin því neikvæð á heilsu. Þétting meðfram umferðarþungum svæðum kallar á mótvægisaðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Án Borgarlínu er umferðarþróun líkleg til að stuðla að neikvæðum áhrifum á hljóðvist, þar sem heildarakstur verður meiri og umferð er meginuppspretta heilsuspillandi hávaða. Þá hefur hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína jákvæð áhrif á loftgæði og stuðlar að minni losun gróðurhúsaloftegunda en þróun án Borgarlínu, sem er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á loftgæði á svæðinu. Uppbygging á samgöngumiðuðu þéttingarsvæði á skipulagssvæðinu er því talin hafa jákvæð áhrif á loftgæði en huga þarf að mótvægisaðgerðum sökum hljóðvistar.

Innleiðing á samgöngumiðuðu þéttingarsvæði er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðis 2040 og umhverfisskýrslu hennar um þróun með Borgarlínu.

Uppbygging án Borgarlínu og samgöngumiðaðs þéttingarsvæðis er í einhverjum tilfellum í ósamræmi við áætlanir, svo sem svæðisskipulagið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er líkleg til að styðja við markmið sem sett hafa verið í öðrum áætlunum stjórnvalda, en þróun án Borgarlínu er metin verulega neikvæð með tillit til annarra áætlana.

Unnið er að deiliskipulagi reita, Fannborgarreits - Traðarreits-vestur, samhliða breytingu á aðalskipulagi. Unnið er að útfærslu hágæðaalmenningssamgangna, Borgarlínu samkvæmt stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, breytingartillaga sem staðfest var 25.05.2018.

Grunngildi heildræns skipulags er að huga að því að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjulegt umhverfi er í fyrirrúmi, innleiða samgöngumiðað skipulag, stuðla að þéttingu byggðar og styrkja aðdráttarafl og samkeppnisgrundvöll miðbæjarsvæðisins sem bæjarkjarna. Út frá þessum þáttum voru skilgreint fimm megin atriði, sjá mynd 9, sem innihalda þá þætti sem leitast er við að ná fram á svæðinu.

Mynd 1. Markmið heildræns skipulags fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar.

Gert er ráð fyrir að hágæða almenningssamgöngur gangi um svæðið í framtíðinni og að leiðarkerfi strætó bs. verði aðlagað að því að fæða farþega að leiðarkerfi hágæða almenningssamgangna. Svæðið liggur að stofnbraut og við þróunarás hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu, sem liggur austur-vestur um svæðið og norður-suður um svæðið í framtíðinni, sjá mynd 10. Góðar tengingar eru frá svæðinu inn á tengigötur, Digranesveg og Álfhólsveg, og þaðan um Hamraborg og um rampa til og frá miðsvæðinu og að stofnbrautum. Göngu- og reiðhjólatengingar að tengistöð og inn að svæðinu verða efldar ásamt því að mannlífsás mun liggja að svæðinu. Að öðru leiti er ekki gert ráð fyrir breytingum á samgöngukerfi svæðisins.

Heildrænt skipulag svæðisins miðast við að skapa góðan gönguás sem tengir saman aðliggjandi byggð á svæðinu við miðsvæði hágæða almenningssamgangna og miðstöð verslunar og þjónustu. Það er gert með því að miða við 800 metra fjarlægð frá tengistöð hágæða almenningssamgangna eða 10 mínútna göngufjarlægð að og frá svæðinu í heildrænu skipulagi svæðisins og uppbyggingu innviða fyrir vistvænar samgöngur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mannlífsás er skilgreindur frá Menntaskólanum í Kópavogi að miðsvæðinu og frá miðsvæðinu að Sundlaug Kópavogs til að mynda heildræna göngu- og hjólatengingar um og að og frá svæðinu.

Mannlífsásinn liggur gegnum svæðið og tengir saman mörg mismunandi svæði notkunar inn á miðbæjarsvæðið. Mannlífsásinn liggur um menntaskólasvæði, grunnskólasvæði, leikskólasvæði, íbúasvæði, miðsvæði verslunar og þjónustu í Hamraborg, um menningarstofnanir miðbæjarsvæðis, Borgarholt (friðlýst svæði), Kópavogskirkju og safnaðarheimili, Sundlaug Kópavogs og leiksvæði á Rútstúni við Urðarbraut. Uppbygging mannlífsássins er til þess ætluð að stuðla að aukinni notkun á vistvænum ferðamáta og breyttum ferðavenjum innan svæðis og sem greiðfær leið fyrir gangandi og hjólandi til og frá tengistöð hágæða almenningssamgangna. Mannlífsásinn verður byggður upp til að mynda skjól og öryggistilfinningu fyrir gangandi og hjólandi. Að mannlífsásnum snýr verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Hugað verður að því að mynda sólrík svæði inn á milli á mannlífsásnum eftir að byggð hefur verið löguð og formuð til að ná fram skjólmyndun fyrst. Miðsvæðið er leiðandi í ímyndarsköpun Kópavogs sem framsækið bæjarfélag og sem aðdráttarafl fyrir nýja íbúa og verslun og þjónustu. Það þarf fólk til að skapa mannlíf er leiðarljós þess að færa bifreiðar af yfirborðinu og niður í bílakjallara og endurheimta yfirboðið fyrir mannlíf. Við það skapast rými fyrir almenningssvæði, leiksvæði og fyrir fyrirtæki á svæðinu að tengja starfsemi sína út í rýmið. Öryggi á svæðinu eykst og svæðið verður barnvænna umhverfi þar sem færri bifreiðar eru á ferli á yfirborði og hættum á miðbæjarsvæðinu er fækkað. Við það dregur úr hljóðmengun á miðbæjarsvæðinu sjálfu og breyttar ferðavenjur og hágæða almenningssamgöngur stuðla að betri loftgæðum á svæðinu. Tilgangur með því að færa bifreiða af yfirborði miðbæjarsvæðisins er að stuðla að fjölbreyttu mannlíf og efla verslun og þjónustu á svæðinu. Heildrænt skipulag miðbæjarsvæðis Hamraborgar gerir ráð fyrir uppbyggingu og þéttingu byggðar, samgöngumiðuðu skipulagi og áherslu á vistvænar samgöngur, sjálfbæra þróun, blágrænar ofanvatnslausnir, endurheimt yfirborðssvæðis og rýmis milli húsanna fyrir mannlíf og að efla bæjarkjarna svæðið sem eftirsóknarverðan íbúakost og öflugt verslunar- og þjónustusvæði. Heildrænt skipulag svæðisins er ætlað að samþætta þéttingu byggðar, hágæða almenningssamgöngur, stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun umhverfisvænna samgangna. Hugað verður að blágrænum ofanvatnslausum og meðhöndlun úrgangs í útfærslu skipulagsins til framtíðar og uppbyggingu gróðursvæða og ásýnd með ríkjandi grænt yfirbragð byggðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2. Ferill máls

2.1 Hamraborg – Miðbæjarsvæði – Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga

Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var lagt fram erindi skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs þar sem óskað er heimildar skipulagsráðs til að hefja skipulagsvinnu við Hamraborg sem gerir ráð fyrir þéttingu byggðar og betri nýtingu á opnum svæðum og lóðum. Nánar tiltekið nær svæðið til Hamraborgar 1, 1a, 3, 5, 7, 9 og 11. Skipulagssvæðið er skilgreint sem það svæði sem nær frá húshliðum Hamrabogar 10 til 24, til norðurs, lóðarmörkum Álfhólsvegar 2 og 15 til austurs, Auðbrekku 2 og 4 til suðurs og Hamraborgar 1a til vesturs. Skipulagsráð samþykkir ofangreint erindi.

Á fundi skipulagsráðs 19. júní 2017 var lagt fram erindi skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs þar sem óskað er heimildar skipulagsráðs til að hefja skipulagsvinnu við Hamraborg sem gerir ráð fyrir þéttingu byggðar og betri nýtingu á opnum svæðum og lóðum. Nánar tiltekið nær svæðið til Hamraborgar 1, 1a, 3, 5, 7, 9 og 11. Skipulagssvæðið er skilgreint sem það svæði sem nær frá húshliðum Hamrabogar 10 til 24, til norðurs, lóðarmörkum Álfhólsvegar 2 og 15 til austurs, Auðbrekku 2 og 4 til suðurs og Hamraborgar 1a til vesturs. Lagðar fram hugmyndir Apparat arkitekta dags. í júní 2017 að mögulegri útfærslu skipulags á ofangreindu svæði og Björgvin Snæbjörnsson, arkitekt, gerir grein fyrir málinu, sjá fylgiskjal 2.

Á fundi bæjarstjórnar 12. desember 2017 var samþykkt tilboð Stólpa ehf. í fasteignir í Fannborg og bæjarlögmanni falið að ganga til samninga við Stólpa ehf, sjá fylgiskjal 3.

Í samningi Kópavogsbæjar og Árkór ehf. eru sett fram skipulagsákvæði, sjá fylgiskjal 4, dags 10. maí 2018.

Í samningi kemur fram að Kópavogsbær lýsir því yfir að hann muni strax í framhaldi af undirritun kaupsamnings um Fannborg 2, 4 og 6 vinna náið með Árkór ehf. að gerð og útfærslu deiliskipulagstillögu og eftir atvikum Aðalskipulagi Kópavogsbæjar, gerist þess þörf, fyrir þróunarreitinn þar sem verði miðað við að heimilt verði að byggja blandaða byggð á reitnum. Milli aðila ríkir skilningur að gerð deiliskipulagstillögu gangi greiðlega og sem hraðast fyrir sig en deiliskipulagstillaga verði lögð fyrir Skipulagsráð til samþykktar og lögbundins ferils þegar henni er lokið. Sérstakur vinnuhópur verði skipaður um gerð þessarar deiliskipulagstillögu þar sem Árkór ehf. fær tvo fulltrúa en Kópavogsbær mun ekki bera neinn kostnað af vinnuframlagi fulltrúa Árkórs ehf.

Kópavogsbær og Árkór ehf. eru sammála um eftirfarandi:

- Markmið beggja aðila er að á þróunarreitnum verði aðallega blönduð byggð. Íbúðir á svæðinu verði af ýmsum stærðum og gerðum sem eftirspurn er eftir á hverjum tíma.
- Aðilar eru sammála um að þróunarreiturinn sé hluti af eins konar miðbæ Kópavogs og að
- markmið aðila sé að svæðið nýtist vel, dragi til sín mannlíf, menningu og sé hagkvæmt fyrir
- hagsmuni allra hagsmunaaðila s.s. Kópavogsbæ, Árkór ehf. og íbúa Kópavogs.
- Að uppbygging þróunarreitsins verði metnaðarfull og bæði Árkór ehf. og Kópavogsbæ til sóma.
- Að endanleg útfærsla og uppbygging þróunarreitsins myndi eftirsótt svæði til búsetu og athafna.
- Árkór ehf. hefur kynnt sér skýrslu starfshóps Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015 og lýsir því yfir að Árkór ehf. er tilbúið til að vinna að markmiðum þeim sem koma þar fram, m.a. um hlutfall félagslegs húsnæðis.
- Kópavogsbær beri kostnað af gerð deiliskipulagstillögu eins og almenn lög og reglur gera ráð fyrir. Árkór ehf. ber þó kostnað af sínu framlagi inn í deiliskipulagsvinnu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Markaðsstofa Kópavogs boðaði til fundar 17. maí 2018 þar sem mættu rekstraraðilar, verslunar og þjónustuaðilar í Hamraborg til vinnustofu með fulltrúum umhverfissviðs Kópavogsbæjar, sjá fylgiskjal 5. Á fundunum voru m.a. framkvæmd greiningarvinna. Útkomu úr greiningum voru notaðar sem hluti af forsendum og markmiðum í skipulagslýsingu og aðalskipulagstillögu fyrir svæðið ásamt því að Markaðsstofa Kópavogs sendi erindi til bæjaryfirvalda með samantekt á áherslum af niðurstöðum fundar.

Á fundi skipulagsráðs 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði afmarkast í austur af Vallartröð, Digranesvegi í suður, Borgarholti í vestur og Hamrabrekku í norður. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018, sjá fylgiskjal 6.

Á fundi bæjaráðs 20. september 2018 var deiliskipulagslýsingu miðbæjarsvæðis Hamraborgar vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar, sjá fylgiskjal 7.

Á fundi bæjarstjórnar 25. september 2018 var samþykkt með 11 atkvæðum að hún skuli kynnt, sjá fylgiskjal 8.

Drög að vinnu fyrir deiliskipulag – Unnið út frá samþykktri skipulagslýsingu.

Á fundi skipulagsráðs 4. febrúar 2019 gerðu Skipulagsstjóri og Hans Tryggvason, arkitekt PKdM, grein fyrir stöðu málsins, sjá fylgiskjal 9.

Á fundi skipulagsráðs 18. febrúar 2019 mættu Pálmar Kristmundsson og Hans Tryggvason og fjallað var um málið, sjá fylgiskjal 10.

Samráðsfundur var haldinn 8. mars 2019 um miðbæjarskipulag Hamraborgar var haldinn með fulltrúum framkvæmdaraðila.

Samráðsfundur var haldinn 20. mars 2019 með fulltrúum frá framkvæmdasvæði Hörpureits í bæjarskrifstofum Kópavogs.

Kynning á skipulagsmálum í Kópavogi m.a. miðbæ Kópavogsbæjar 22. maí 2019. Opið hús haldið í kynningarsal Sunnuhlíðar, sjá fylgiskjal 11.

Á fundi skipulagsráðs 20. maí 2019 gerðu Hans Tryggvason, arkitekt, Pálmar Kristinsson, arkitekt, Elísabet Hugrún Georgsdóttir, arkitekt og Fernando De Mendonca, arkitekt, frá PKdM; Svanhildur Jónsdóttir, umferðar- og samgönguverkfræðingur VSÓ ráðgjöf ásamt starfsmönnum skipulags- og byggingardeildar grein fyrir stöðu málsins, sjá fylgiskjal 12.

Á kynningarfundi með bæjarfulltrúum í Molanum 26. september 2019 var farið var yfir nokkur skipulagsmál m.a. miðbæjarskipulag Hamraborgar. Farið var yfir þá óvíssuþætti sem væru á skipulagssvæði miðbæjar Hamraborgar m.a. útaf tilkomu Borgarlínu á svæðið, sjá fylgiskjal 13.

Á fundi skipulagsráðs 21. október 2019 gerðu Pálmar Kristmundsson, arkitekt PKmD, Gísli Steinar Gíslason og Jón Helgi Erlendsson, Stólpum ehf. og Gylfi Gíslason, Jáverk ehf grein fyrir stöðu mála, sjá fylgiskjal 14. Í kjölfarið var unnið að Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda heildræns skipulags svæðisins sem hafði verið kynnt.

Opin kynningafundur var 4. nóvember 2019 á Catalínu um skipulagsmál m.a. skipulag miðbæjar Hamraborgar s.s. Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur, sjá fylgiskjal 15.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Á fundi skipulagsráðs 18. nóvember 2019 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar í samræmi við 1. mgr. 30 gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og fyrirhugaðri vinnu við gerð deiliskipulags á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 24 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði sem er um 1,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins er breytt.

Í framlagðri skipulagslýsingu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 28.000 m2. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar. Í skipulagslýsingunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 25.000 m2. Miðað er við1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði neðanjarðar.

Í framlagðri skipulagslýsingu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Er skipulagslýsingin dags. 11. nóvember 2019. Skipulagsráð samþykkir að framlögð skipulagslýsing verði kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar, sjá fylgiskjal 16**.**

Á fundi bæjarráðs 21. nóvember 2019 var málinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar, sjá fylgiskjal 17**.**

Á fundi bæjarstjórnar 26. nóvember 2019 staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulagsráðs með 10 atkvæðum, sjá fylgiskjal 18**.**

Skipulagslýsing, kynning sent á eftirfarandi umsagnaraðila, sjá fylgiskjal 19:

Skipulagsstofnu
Vegagerðin
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skipulagslýsing innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila:

Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Ölfus, bréf dags. 13.12.2019. Mosfellsbær, bréf dags. 20.12.2019. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, bréf dags. 30.1.2020.

Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Umhverfisstofnun, bréf dags. 12.12.2019. Skipulagsstofnun, bréf dags. 19.12.2019. Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis, bréf dags. 29.12.2020. Ísavía, bréf dags. 18.2.2020.

Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarsins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Opið hús var auglýst.

Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18.

2.2 Aðal- og deiliskipulagstillaga – Vinnslutillaga – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 gerði Karl Kvaran arkitekt grein fyrir stöðu mála f.h. lóðarhafa varðandi breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda skipulagslýsingar og skipulagsvinnu við heildar svæði Hamraborgar. Greint var frá stöðu mála, sjá fylgiskjal 20 og fylgiskjal 21.

Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram og kynnt vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, sjá fylgiskjal 22**.** Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.

1) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 28.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 280 bílastæðum í bílakjallara á einni til tveimur hæðum og um 600 reiðhjólastæðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðan jarðar, 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2) Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 250 bílastæðum í bílakjallara á tveimur hæðum og um 400 reiðhjólastæðum. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3) Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vinnslutillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti, sjá fylgiskjal 23, ásamt greinargerð, sjá fylgiskjal 24, skýringarmyndum, sjá fylgiskjal 25, og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. febrúar 2020, sjá fylgiskjal 26. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannvit dags. 11. nóvember 2019, sjá fylgiskjal 27, þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019, sjá fylgiskjal 28, þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu.

Lögð var fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar, **sjá** fylgiskjal 29. Skipulagsráð samþykkti að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt.

2.2.1 Vinnslutillaga I - Kynning sent á eftirfarandi umsagnaraðila:

Skipulagsstofnu
Vegagerðin
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður

Á fundi Skipulagsráðs 4. maí 2020 var lögð fram og kynnt að lokinni kynningu vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli, sjá fylgiskjal 30.

1) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 28.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 280 bílastæðum í bílakjallara á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

einni til tveimur hæðum og um 600 reiðhjólastæðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2) Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 250 bílastæðum í bílakjallara á tveimur hæðum og um 400 reiðhjólastæðum. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3) Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Vinnslutillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti, sjá fylgiskjal 23, ásamt greinargerð, sjá fylgiskal 4, skýringarmyndum, sjá fylgiskjal 25 og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags febrúar 2020, sjá fylgiskjal 26. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019, sjá fylgiskjal 27, þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019, sjá fylgiskjal 28, þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020 , sjá fylgiskjal 31. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar, sjá lista hér að neðan, er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020.

Þá lögð fram ný og breytt vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts að deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur þ.e. vinnslutillaga II. Við gerð vinnslutillögu II voru framkomnar athugasemdir og ábendingar við áður kynnta vinnslutillögu hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar. Helstu breytingarnar á vinnslutillögu II eru eftirfarandi:

Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum hús breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. Bílastæðakrafa breytist frá 280 bílastæðum í 270 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 600 í 360 reiðhjólastæði.

Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9. Bílastæðakrafa breytist frá 250 bílastæðum í 280 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 500 í 440 reiðhjólastæði.

Vinnslutillaga II er sett frá á uppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 30. apríl 2020, sjá fylgiskjal 32, ásamt greinagerð dags, maí, sjá fylgiskjal 33, skýringarmyndum, sjá fylgiskjal 34, og skilmálateikningu, sjá fylgiskal 35, sem sýna m.a. breyttar hæðir húsa miðað við kynnta vinnslutillögu og vinnslutillögu II; skýringaruppdrætti, sjá fylgiskjal 36, sem sýna skuggavarp miðað við núverandi byggingar á svæðinu, miðað við kynnta vinnslutillögu og miðað við breytt vinnslutillögu þ.e. vinnslutillögu II; og töflu yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Pálmar Kristmundsson, arkitekt gerir grein fyrir tillögunni. Lagt fram og kynnt. Afgreiðslu frestað. Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga II að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, dags. 30. apríl 2020 verði unnin áfram.

Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum , sjá fylgiskjal 37. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri vinnslutillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð í húsnæði. Í vinnslutillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á íbúð í húsnæði. Í fyrirhugaðri skipulagsvinnu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er vinnslutillagan dags. 25. febrúar 2020. Kynningartíma vinnslutillögu lauk 29. apríl 2020. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að deiliskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020, sjá fylgiskjal 31. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað. Lögð fram minnisblöð frá samráðsfundi með fulltrúum húsfélagsins Fannborg 1-9 dags. 7.5.2020, sjá fylgiskjal 38, með rekstraraðilum Fannborgar 10 og 12 dags. 8.5.2020, sjá fylgiskjal 39, og með Hamraborgarráðinu dags. 12.5.2020, sjá fylgiskjal 40. Skipulagsráð samþykkti að framlögð vinnslutillaga með áorðnum breytingum að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Fært var til bókunar að óskað væri eftir því að Skipulags- og byggingardeild hlutist til um að utanaðkomandi aðilar verði fengnir til að rýna framkomna tillögu að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins.

2.2.2 Vinnslutillaga I - Innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila

Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Umhverfisstofnun, bréf dags. 7.4.2020. Reykjavíkurborg, bréf dags. 12.5.2020

- Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Ísavía, bréf dags. 18.2.2020. Jón Gestur Sveinbjörnsson, bréf dags. 19.3.2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 23.3.2020. Ölfus, bréf dags. 23.3.2020. Guðbergur Jónsson, bréf dags. 25.3.2020. Sæmundur Alfreðsson, bréf dags. 25.3. 2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 26.3.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 2.4.2020. Málfríður K Kristiansen, bréf dags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

19.4.2020. Ástríður Brina Árnadóttir, bréf dags. 21.4.2020. Guðrún Kristín Huldudóttir, bréf dags. 23.4. 2020. Guðbergur Jónsson, bréf dags. 26.4.2020. Erla Ásmundsdóttir, bréf dags. 26.4.2020. Björgvin Leifsson, bréf dags. 27.4.2020. Sævar Þór Geirsson,bréf dags. 30.3.2020. Guðmundur Lárusson,bréf dags. 30.3.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 30.3.2020 Benjamín Magnússon,bréf dags. 31.3.2020. Sjúkraþjálfun Kópavogs, bréf dags. 31.3.2020. Jóhannes Birgir Jenssen ,bréf dags. 14.4.2020. María Louisa Einarsdóttir,bréf dags. 16.4.2020. Ástríður Birna Árnadóttir, bréf dags. 21.4.2020. Sævar Tjörvason,bréf dags. 21.4.2020. Erla Björgvinsdóttir, bréf dags. 27.4.2020. Vinir hamraborgar, bréf dags. 28.4.2020. Guðmundur Lárusson, bréf dags. 28.4.2020. Greiningar og ráðgjafamiðstöð ríkisins, bréf dags. 28.4.2020. Bjarni Ingason, bréf dags. 28.4.2020. Ágúst Freyr Dansson, bréf dags. 28.4.2020. Hörður Sveinsson, bréf dags. 29.4.2020. Árni Davíðsson, bréf dags. 29.4.2020. Skarphéðinn Pétursson, bréf dags. 29.4.2020. Örn Þorvaldsson, bréf dags. 29.4.2020. Einar Kristinn Hauksson, bréf dags. 29.4.2020. Tryggvi Felixson, bréf dags.29.4.2020. Vegagerðin, bréf dags. 29.4.2020. Jóhann Már Sigurjónsson, bréf dags. 29.4.2020. Hans Gunnarsson, bréf dags. 28.4.2020. Skipulagsstofnun, bréf dags. 13.5.2020.

2.2.3 Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila:

Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt

Hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni

Dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4.

Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað.

Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1

Byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1.

Byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4.

Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn

Dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum.

Setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur, bætt við Sólartorgi.

Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38

F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir

Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu

Bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6.

Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið

Bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara

Ábending um að þörf sé á „park and ride“ bílastæðum á svæðinu

Bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf.

Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36

Byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og þar sem bílastæði austan megin er í dag. Það svæði er lækkað.

Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu.

Öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk. Tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s.

Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla

Byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta byggðar á vestur hluta byggðar.

Lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið.

Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar.

Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8

Nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra.

Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg

Gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg

Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið

Sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8, tengingu við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar gangandi og hjólandi frá mannlífsás niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu.

2.3 Aðal- og deiliskipulagstillaga – Vinnslutillaga II – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Á fundi skipulagsráðs 7. júlí 2020 var lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum (vinnslutillaga II). Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri vinnslutillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð í húsnæði. Í vinnslutillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á íbúð í húsnæði. Í fyrirhugaðri skipulagsvinnu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er vinnslutillagan dags. 25. febrúar 2020. Kynningartíma vinnslutillögu lauk 29. apríl 2020. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að deiliskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.Kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.Lögð fram minnisblöð frá samráðsfundi með fulltrúum húsfélagsins Fannborg 1-9 dags. 7.5.2020, með rekstraraðilum Fannborgar 10 og 12 dags. 8.5.2020 og með Hamraborgarráðinu dags. 12.5.2020, sjá fylgiskjal 41.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skipulagsráð samþykkti 18. maí 2020 að framlögð vinnslutillaga með áorðnum breytingum (vinnslutillaga II) að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til athugasemda og ábendinga var til 30. maí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartíma. Tillagan var lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum.

Skipulagsráð samþykkti á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að breyttu aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Á fundi skipulagsráðs 7. júlí 2020 var Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga II Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.

1) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 28.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 280 bílastæðum í bílakjallara á einni til tveimur hæðum og um 600 reiðhjólastæðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar, 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2) Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 250 bílastæðum í bílakjallara á tveimur hæðum og um 400 reiðhjólastæðum. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m2 í húsnæði. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3) Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Vinnslutillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í febrúar 2020. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Vinnslutillagan var auglýst og kynnt ásamt vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í Fréttablaðinu 17. mars 2020. Fimmtudaginn 19. mars 2020 var útsending á kynningu vinnslutillögunnar á heimasíðu bæjarins (streymi). Frestur til athugasemda og ábendingar var til 29. apríl 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma tillögunnar ásamt samantekt skipulags- og byggingardeildar dags. 30. apríl 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Þá lögð fram ný og breytt vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts að deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur þ.e. vinnslutillaga II. Við gerð vinnslutillögu II voru framkomnar athugasemdir og ábendingar við áður kynnta vinnslutillögu hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar. Helstu breytingarnar á vinnslutillögu II eru eftirfarandi:

Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum hús breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. Bílastæðakrafa breytist frá 280 bílastæðum í 270 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 600 í 360 reiðhjólastæði.

Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9. Bílastæðakrafa breytist frá 250 bílastæðum í 280 bílastæði að hámarki og hjólreiðastæði úr 500 í 440 reiðhjólastæði.

Vinnslutillaga II er sett frá á uppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 30. apríl 2020 ásamt skýringarmyndum sem sýna m.a. breyttar hæðir húsa miðað við kynnta vinnslutillögu og vinnslutillögu II; uppdrætti sem sýna skuggavarp miðað við núverandi byggingar á svæðinu, miðað við kynnta vinnslutillögu og miðað við breytt vinnslutillögu þ.e. vinnslutillögu II; og töflu yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Á fundi skipulagsráðs 4. maí 2020 var afgreiðslu málsins frestað.

Vinnslutillaga II var lögð fram að nýju ásamt samantekt athugasemda og ábendingar er bárust á kynningartíma.

Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

2.3.1 Vinnslutillaga II - Kynning sent á eftirfarandi umsagnaraðila:

Skipulagsstofnun
Vegagerðin
Samgöngustofa
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Veðurstofa Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Seltjarnarnes
Náttúrufræðistofa Kópavogs

2.3.2 Vinnslutillaga II - Innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila

Eftirfarandi aðilir sendu bréf og tóku fram að þeir gerðu ekki athugasemdir: Ölfus, bréf dags. 18.6.2020. Mosfellsbær, bréf dags. 11.6.2020. Umhverfisstofnun, bréf dags. 11.6.2020. Samgöngustofa, bréf dags. 30.6.2020. Garðabær, bréf dags. 22.7.2020.

- Eftirfarandi aðilar sendu ábendingar: Ísavía, bréf dags.29.6.2020. Einar Kristinn Hauksson, bréf dags. 29.6.2020. Sævar Geirsson, Kolbeinn Reginsson, Benjamín Magnússon, bréf dags. 27.6.2020. Gunndís Ýr Finnborgadóttir, bréf dags. 29.6.2020. Konráð Konráðsson, bréf dags. 29.6.2020. Hans Gunnarsson, bréf dags. 30.6.2020. Kolbeinn Reginsson, bréf dags. 30.6.2020. Ágúst Freyr Dansson, bréf dags. 30.6.2020. Margrét Ólafsdóttir, bréf dags. 30.6.2020. Benjamín Magnússon, bréf dags. 30.6.2020. Jóhann Már Sigurbjörnsson, bréf dags. 30.6.2020. Veitur ohf, bréf dags. 30.6.2020. Tryggvi Felixson, bréf dags. 30.6.2020. Aðalheiður Kristjánsdóttir, Áslaug Geirsdóttir, Margrét Ólafsdóttir, Þórhildur Þórhallsdóttir, bréf dags. 30.6.2020. Sævar Geirsson (SBHB fasteignir), bréf dags. 30.6.2020. Dagný Eva Eggertsdóttir, bréf dags. 2.7.2020.
- Farið var yfir umsagnir/athugasemdir og þær kynntar í skipulagsráði og ráðgjöfum.

2.3.3 Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu II yfir í tillögu í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila:

Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn

Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.

Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð.

Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir

Haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar.

Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1

Lögð fram húsakönnun af lóðarhafa.

Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf

Vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlutfalls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum.

Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8

Farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram.

Bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga.

Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás

Ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum

Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu

Samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4.

Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar

Vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína 2019 og tilkomu samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls.

Athugasemd um vind og skjól á svæðinu

Lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu.

Í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi.

Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma

Arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma.

Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu

Skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu.

Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist

Sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðgengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga.

Athugasemdir um skuggavarp á mannlífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar

Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.

Núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð.

2.4 Aðal- og deiliskipulagstillaga

Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri vinnslutillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56.

Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Í tillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9.

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 er 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Ekki eru ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Tillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er tillagan dags. Tillagan var sett fram í greinagerð dsgs. 11. ágúst 2020. Erindið var lagt fram og kynnt og afgreiðslu málsins frestað.

Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var lögð fram deiliskipulagstillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í september 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli. 1) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 3-13 hæðum rísi á svæðinu fyrir allt að 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu s.s. hótel og gististarfsemi. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 3.17 án bílakjallara og 5.17 með bílastæðakjallara.Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m2 í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reiðhjólastæða er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðarmörk og aðkoma breytast. 2)

Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í vinnslutillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 3-9 hæðum fyrir allt að 300 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 25.000 m2 að samanlögðum gólffleti. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.75 án bílakjallara og 4.73 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3) Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Tillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í september 2020. Sett fram tafla yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Erindið var lagt fram og kynnt og afgreiðslu málsins frestað.

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri tillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Í tillögunni er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9.

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 er 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Ekki eru ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Tillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er tillagan dags. Tillagan er sett fram í greinagerð dags. 11. ágúst 2020.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísan til 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að vísa tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og að hún verði auglýst í samræmi við 31. gr. ofangreindra laga.

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram deiliskipulagstillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í október 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli. 1) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2 sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 1-7 hæðum, með stöku byggingum sem eru 8 og 12 hæðir, rísi á svæðinu fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 2000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.04 án bílakjallara og 3.56 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m2 í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reiðhjólastæða er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

bílakjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðarmörk og aðkoma breytast. 2) Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 1-7 hæðum fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 22.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 1.000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.42 án bílakjallara og 3.90 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma breytast. 3) Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Tillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í október 2020. Sett fram tafla yfir fyrirhugað byggingarmagna, fjölda fermetra í íbúðum og í verslunar og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Jafnframt er lagt fram minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu ásamt minnisblaði VSÓ-ráðgjöfum dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu. Lagt fram minnisblað frá Árkór varðandi bílstæðabókhald á miðbæjarsvæði dags. 14. október 2020. Lagt fram minnisblað frá Árkór varðandi fyrirkomulag bílastæða á framkvæmdatíma dags. 14.10.2020. Lagt fram minnisblað frá Árkór varðandi bílastæðabókhald á miðsvæði dags. 14.10.2020. Lagt fram minnisblað frá PK arkitektum varðandi bílakjallara dags. 15. október 2020. Lagt fram minnisblað frá PK arkitektum varðandi ramp dags. 15. október 2020. Lagt fram minnisblað frá PK arkitektum varðandi aðgengi á framkvæmdatíma dags. 15. október 2020. Lögð fram umsögn Isavia varðandi tillögu að breyttu aðal- og deiliskipulagi dags. 29. júní 2020. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa framlagða tillögu að deiliskipulagi samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Bæjarstjórn 1224 – 27. október 2020: Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum. **Bæjarstjórn 1224** – 27. október 2020: Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.

Auglýst var í Fréttablaðinu: 2. janúar 2021. Auglýst í Lögbirtingablaðinu: 6. janúar 2021. Kynningartíma lýkur 2. mars 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3. Aðal- og deiliskipulagstillaga

3.1 Tillaga sent á eftirfarandi umsagnaraðila:

Skipulagsstofnun
Vegagerðin
Samgöngustofa
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Veðurstofa Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður
Seltjarnarnes
Náttúrufræðistofa Kópavogs

Í fréttablaðinu 2 janúar 2021 birtist auglýsing þar sem vakin var athugli á að tillaga, að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagstillaga væru til kynningar. Í auglýsingunni kom m.a. fram að gögn væru aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar, http://www.Kopavogur.is og í þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1 og að frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum væri til 2. mars 2021. Jafnframt kom fram að haldinn yrði kynningarfundur 14. janúar 2021 þar sem breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagstillaga Fannborgarreits og Traðarreits-vestur verði kynntar.

Dagskrá kynningarundarins, sem streymt var á heimasíðu Kópavogsbæjar var eftirfarandi:

a) Helga Hauksdóttir, formaður skipulagsráðs, Skipulagsverkefnið og athugasemdarfrestur.

b) Bjarki Valberg, kynning á breytingu aðalskipulags og deiliskipulagstillaga Fannborgarreits og Traðarreits-vestur

c) Spurt og svarað. Farið yfir innsendar spurningar og þeim svarað að bestu getu.

3.2 Samráðsfundir voru haldnir með hagsmunaaðilum á kynningartíma:

21.1.2021 – Fundur með forsvarsaðilum Greiningar- og ráðgjafamiðstöðvar ríkisins og Hljóðbókasafnsins ásamt fulltrúa ríkiseigna.

22.1.2021 - Fundur með fulltrúum fyrirtækja sem eru með aðsetur í Hamraborg 10-12.

29.1.2021 - Fundur með fulltrúum frá húsfélaginu fyrir Fannborg 1-9.

05.2.2021 - Fundur með fulltrúum Hamraborgarráðsins sem er fyrir Hamraborg 14-36.

24.2.2021 - Fundur með fulltrúum frá Ungum umhverfissinnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

24.2.2021 - Fundur með fulltrúum frá húsfélaginu fyrir Fannborg 1-9.

25.2.2021 - Fundur með fulltrúa Slökkviliðsins á Höfuðborgarsvæðinu.

25.2.2021 – Kynningarfundur og spurningum svarað í Gjábakka félagsmiðstöð eldri borgarar í Kópavogi.

26.2.2021 - Símafundur með Stefáni Vilbergssyni verkefnastjóra hjá Öryrkjabandalag Íslands um aðgengismál og aðgengi á framkvæmdatíma á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

3.3 Umsagnaraðilar

Tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðareit-vestur var sent á eftirfarandi umsagnaraðila:

Skipulagsstofnun
Vegagerðin
Samgöngustofa
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Veðurstofa Íslands
Samgöngustofa
Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis
Ísavía ohf
Veitur ohf
Strætó bs.
Samtök sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu, SSH
Samband íslenskra sveitarfélaga
Reykjarvíkurborg
Garðabær
Mosfellsbær
Ölfus
Hafnafjörður
Seltjarnarnes
Náttúrufræðistofa Kópavogs

3.4 Umsagnir frá umsagnaraðilum

Á kynningartíma bárust umsagnir frá eftirtöldum umsagnaraðilum:

<u>Skipulagsstofnun sendir umsögn erindi dags 3. desember 2020, sjá fylgiskjal 42.</u>

Til að bregðast við ábendingum Skipulagsstofnunar hefur verið gerð samantekt yfir þá skipulagsskilmála sem koma fyrir í greinagerð og þeir settir fram í kafla 4.3.2. til að auðvelda yfirlit og aðgengi að þeim á einum stað. Í umsögn Skipulagsstofnunar fyrir „Tillögu að breytingu á aðalskipulagi vegna þróunarsvæðis á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur“ dags. 3. desember 2020 kemur að Skipulagsstofnun tiltekur atriði sem stofnunin telur að þurfti að setja fram með skýrari hætti eða útskýra.

Hér fyrir neðan er fjallað um hvaða skipulagsskilmála eiga við þær ábendingar Skipulagsstofnunar sem taldar voru upp í bréfi dags. 3. desember 2020 „Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna þróunarsvæðis á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ábending Skipulagsstofnunar: *Breytingar frá vinnslutillögu I og II eru tilgreindar aftast í greinargerð skipulagstillögunnar (kafla 7), þ.e. byggingarmagn er minnkað, hús lækkuð og bílastæðum fækkað. Skipulagstillagan er að öðru leyti óbreytt fyrir utan kafla 4.3.2 (tillaga að breytingu) og skýringarmynd 27 úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits vestur (bls. 26). Umsögn Skipulagsstofnunar við vinnslutillögu á því að mörgu leyti enn við.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>
Byggingarmagn er minnkað á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur, hæð bygginga sem snúa að mannlífsánum er breytt til að takmarka skuggavarp niður á mannlífsásinn og að Hamraborg 30-36. Við það að hæð hús sem snúa að mannlífsásnum á reit B1-1 og B4 séu að jafnaði á einni hæð þá varpa húsin litlum skugga niður á mannlífsásinn sjálfan og við það skapast sólrík svæði á mannlífsásnum.
Byggð er stölluð á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur til að draga úr skuggamyndun á svæðið í heild sinni með sérstaka áherslu á skuggavarp á aðliggjandi byggð, torgsvæði, almenningssvæði, leiksvæði og mannlífsás.

Lögun bygginga er breytt sbr. lögun á byggingu á reit F04 sem er breytt til að breyta vindflæði, sama gildir um lögun á byggingu við norð-austur hlið á Fannborg 8. Bygginga á reit F04 er lækkuð úr 13 hæðum niður í fjórar hæðir og inndreginn fyrir miðju til að draga verulega úr skuggavarpi inn á mannlífsásinn og koma í veg fyrir skuggavarpi inn á Hamraborg 38 yfir sumarmánuði og allt árið í senn. Kvöldsólinn skín því beint inn mannlífsásinn frá vestri eftir kl. 17 yfir alla sumarmánuðina.

Hæð bygginga á Traðarreit-vestur er breytt úr 9 hæðum í 7 hæðum við Digranesveg til að stuðla að náttúrulegri birtu inn á svæðið og skuggavarpi. Hæð byggingar á Traðareit-vestur á vesturenda er breytt til að stuðla að því að mynda ekki skuggavarp á svæðinu yfir sumarmánuði.

Dregið er út byggingarmagni á reit B1-1 fyrir miðju á reitnum fyrir framan Fannborg 1-5 til að skuggavarp frá byggðinni nái ekki inn að Hamraborg 30 – 36 yfir sumarmánuðina og yfir höfuð yfir árið þegar sól er lágt á lofti er Fannborg 1-5. Fannborg 1 sem er tíu hæða bygging, er farinn að varpa skugga á Hamraborg 30-36 áður en það myndi myndast skuggavarp frá byggð á B1-1.

Byggð á suðurhlið á reit B4 er stölluð og lækkuð í hæð við Digranesveg til að draga úr skuggavarpi og inn á Digranesveg og að auka opnun fyrir dagsljós inn í inngarð á B4 og að byggðinni á B4.
-----B4
Byggð á F04 var mótuð ásamt vestari hluta byggðar fyrir miðju B1-1 með vind og vindáhrif í huga.

Yfirlit yfir ***helstu breytingar*** á deiliskipulagstillögu frá Vinnslutillaga II í samræmi við ábendingar.

- Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.
    Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð.
- Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir
  - Haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar.
- Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8
  - Farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram.
  - Bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga.
- Athugasemd um vind og skjól á svæðinu
  - Lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu.
  - Í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi.
- Athugasemdir um skuggavarp á mannífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ábending Skipulagsstofnunar: *Aðalskipulagsbreytingin felur í sér ný og umfangsmikil uppbyggingaráform og þéttleika byggðar án fordæma hér á landi hvað varðar fjölda íbúða.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Rétt er að upplýsa að í deiliskipulagi Skuggahverfis stgr. 1. 152. 3. Eimskipafélagsreitur sem samþykkt var í 11. janúar 2006 er á lóð sem er 6.989 m2 eða 0.69 ha. Heildarbyggingarmagn er 31.830 m2. Til samanburðar er heildarbyggingarmagn á Fannborgarreit er 31.400 m2 á lóð sem er um 8.900 m2 og 35.500 m2 á Traðarreit-vestur sem er á lóð sem er um 9.100 m2. Nýtingarhlutfall á Eimskipafélagsreit er 4.55 til samanburðar við nýtingarhlutfall 3.56 á Fannborgarreit og 3.90 á Traðarreit-vestur. Fjöldi íbúða á ha er því um 260 íb/ha á Eimskipafélagsreit en um 225 íb/ha á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Atriði sem lögð er áhersla á í Svæðisskipulagi 2040 innan samgöngumiðaðra þjónustusvæði. Um þessi atriði er fjallað er ágætlega í kafla 3.1 í greinargerð undir yfirskriftinni „tengsl við aðrar áætlanir" en svo er einungis minnst lauslega á nokkur markmið svæðisskipulags í meginmarkmiðum skipulagsbreytingarinnar í kafla 4.3.1, og þá einungis varðandi stefnu svæðisskipulags um hvert skuli beina meginþunga vaxtar, um raunhæft val um skilvirka samgöngumáta og um fjölbreyttan húsnæðismarkað. Áherslur svæðisskipulags um aðra þætti þarf að setja skýrar fram í kafla um skipulagsákvæði.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Sett fram með skýrari hætti í undirkafla 4.3.2. Skipulagsákvæði í greinagerð.

- Ákvæði um deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins. Byggingaraðilar skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir deilibílum.
- Ákvæði um deilihjólakerfi innan skipulagssvæðisins. Byggingaraðilar skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilihjólakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir svæði fyrir reiðhjól.
- Ákvæði um að leitast við að uppfylla svæðisnýtingarviðmið um mikilvæga tengistöð Borgarlínu.
- Ákvæði um að á svæðinu skal vera framboð af íbúðum sem eru án bílastæði og án geymslu í bílastæðakjallara sem mætti kalla íbúðir sniðnar að Borgarlínu og samgöngumiðuðu skipulagi þar sem áhersla er á vistvænar samgöngur (Borgarlínuíbúðir). Ákvæðið miðast við að þá verði til íbúðir á viðráðanlegu verði sem stuðli að fjölbreytileika í félagslegri blöndun.
- Ákvæði um að boðið sé upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.
- Ákvæði er um að skipulagsvæðið sé samgöngumiðað þróunarsvæði, þ.e. samgöngumiðað skipulag nánar útfært á deiliskipulagsstigi. Samgöngumiðað skipulag miðast að því að efla vistvænar samgöngur og með því að skilgreina lágmark fjölda reiðhjólastæða og hámark fjölda bílastæða í samræmi við fjölda íbúða í skipulagstillögunni.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Áherslur sem kynntar eru í heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Vel er gerð grein fyrir þeim í kafla 3.4 án þess að þær skili sér með skýrum hætti inn í skipulagsákvæði þessarar breytingar.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Sett fram með skýrari hætti í undirkafla 4.3.2. Skipulagsákvæði í greinagerð.

- Ákvæði um að til að stíga markviss skref í að auka gæði nærumhverfisins og stuðla að viðmiðum um 20 mínútna hverfið og draga úr ferðaþörf og stuðla að notkun vistvænna ferðamáta.
- Ákvæði um mannlífsás sem liggur frá Vallartröð við suðurenda Hamraborgar 30 að Hálsatorgi.
- Ákvæði um að á jarðhæðum sem snúa að mannlífsásnum á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit B4 skal vera verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum byggingar F04 bæði á hæðarplani við mannlífsás og hæðarplani við torgsvæði milli F04, Fannborg 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum á Traðarreit-vestur sem snúa í átt að Digranesvegi. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði er um myndun torgsvæðis á milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um myndun torgsvæðis milli Fannborgar 7-9 og Fannborgar 8 við suðurenda Fannborgar 6.
- Ákvæði sem er í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins verði bæði fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta.
- Ákvæði er um almenningssvæði, leiksvæði og torgsvæði innan skipulagssvæðisins.
- Ákvæði er um að skipulagsvæðið sé samgöngumiðað þróunarsvæði, þ.e. samgöngumiðað skipulag nánar útfært á deiliskipulagsstigi. Samgöngumiðað skipulag miðast að því að efla vistvænar samgöngur og með því að skilgreina lágmark fjölda reiðhjólastæða og hámark fjölda bílastæða í samræmi við fjölda íbúða í skipulagstillögunni.
- Ákvæði um allt að 200 bílastæði á bæði Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4 sem þjónusta svæðið í heild sinni og til að geta haft möguleika á koma á móts við fyrirkomulag sem kallast „park and ride“ þá með notkun Borgarlínu að leiðarljósi.
- Ákvæði um að leitast við að uppfylla svæðisnýtingarviðmið um mikilvæga tengistöð Borgarlínu.
- Ákvæði um að skilgreina hámarks bílstæðaviðmið og lágmarks hjólastæða viðmið fyrir byggð á svæðinu til að stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun vistvænna ferðamáta.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Í kafla 4.3.1 er vísað til gildandi stefnu Aðalskipulags Kópavogsbæjar um yfirbragð byggðar og vísað til kafla 2.2.2. Skýrara væri að gefa ítarlegra yfirlit um þessar áherslur í kafla 4.3.1. og 4.3.2.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>
Sett fram með skýrari hætti í undirkafla 4.3.2. Skipulagsákvæði í greinagerð.

- Ákvæði um fjölbreytileika í félagslegri blöndun með fjölbreyttu íbúðaframboði.
- Ákvæði um mannlífsás sem liggur frá Vallartröð við suðurenda Hamraborgar 30 að Hálsatorgi.
- Ákvæði um að á jarðhæðum sem snúa að mannlífsásnum á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit B4 skal vera verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum byggingar F04 bæði á hæðarplani við mannlífsás og hæðarplani við torgsvæði milli F04, Fannborg 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum á Traðarreit-vestur sem snúa í átt að Digranesvegi. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið
- Ákvæði sem er í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins verði bæði fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta.
- Ákvæði um deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins. Byggingaraðilar skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir deilibílum.
- Ákvæði um deilihjólakerfi innan skipulagssvæðisins. Byggingaraðilar skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilihjólakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir svæði fyrir reiðhjól.
- Ákvæði um að til að stíga markviss skref í að auka gæði nærumhverfisins og stuðla að viðmiðum um 20 mínútna hverfið og draga úr ferðaþörf og stuðla að notkun vistvænna ferðamáta.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Helstu efnislegir þættir sem fram koma í þremur ofangreindum köflum 2.2.2., 3.1 og 3.4 sem Skipulagsstofnun telur að setja þurfi skýrari ákvæði um í kafla 4.3 eru eftirfarandi:*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>
Sett fram með skýrari hætti í undirkafla 4.3.2. Skipulagsákvæði í greinagerð.

- Ákvæði um leiksvæði á almenningssvæði milli Fannborgar 7-9, Fannborgar 8 og suðurenda Fannborgar 6.
- Ákvæði um að á jarðhæðum sem snúa að mannlífsásnum á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit B4 skal vera verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum byggingar F04 bæði á hæðarplani við mannlífsás og hæðarplani við torgsvæði milli F04, Fannborg 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum á Traðarreit-vestur sem snúa í átt að Digranesvegi. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði um að leitast við að uppfylla svæðisnýtingarviðmið um mikilvæga tengistöð Borgarlínu.
- Ákvæði sem er í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins verði bæði fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta.
- Ákvæði sem er í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins verði bæði fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta.
- Ákvæði um að jafnaði skulu hæðir húsa sem liggja að mannlífsásnum ekki vera hærri en 1 hæð til þess að takmarka skuggavarp sem er varpað niður á mannlífsásinn sjálfan yfir sumarmánuði. Byggð getur verið hærri en verði stölluð í hæð niður að mannlífsásnum. Stöllun byggðar á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur skal leitast við að búa til vel útfærð, skjólrík og sólrík svæði.
- Ákvæði sem er í samræmi við þá endurskoðun sem er í gangi á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 að innan skipulagssvæðisins verði bæði fjölbreytt framboð íbúða og verslun og þjónusta.
- Ákvæði um mannlífsás sem liggur frá Vallartröð við suðurenda Hamraborgar 30 að Hálsatorgi.
- Ákvæði um að til að stíga markviss skref í að auka gæði nærumhverfisins og stuðla að viðmiðum um 20 mínútna hverfið og draga úr ferðaþörf og stuðla að notkun vistvænna ferðamáta.
- Ákvæði um að boðið sé upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.
- Blöndun félagslegt – blöndun leiguhúsnæði, eignaríbúðir og búseturéttaríbúðir
- Ákvæði um notkun uppbrots í litum, efnum og línum, inndregnar byggingar til að skapa ímynd svæðisins og styrkja við bæjarbraginn á svæðinu.
- Ákvæði er um að skipulagsvæðið sé samgöngumiðað þróunarsvæði, þ.e. samgöngumiðað skipulag nánar útfært á deiliskipulagsstigi. Samgöngumiðað skipulag miðast að því að efla vistvænar samgöngur og með því að skilgreina lágmark fjölda reiðhjólastæða og hámark fjölda bílastæða í samræmi við fjölda íbúða í skipulagstillögunni.
- Ákvæði um allt að 200 bílastæði á bæði Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur B4 sem þjónusta svæðið í heild sinni og til að geta haft möguleika á koma á móts við fyrirkomulag sem kallast „park and ride“ þá með notkun Borgarlínu að leiðarljósi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Ákvæði um burð í plötu yfir bílakjallara, plötuþykkt, sem er til þess falinn að geta borið jarðveglag sem er þörf til þess að útfæra blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu.
- Ákvæði um að vera með jarðvegsþykkt ofan á plötu yfir bílakjallara þar sem útfærð eru blágrænar ofanvatnslausnir í kerum þar sem ofanvatni er veitt niður á svæðinu en ekki veitt af svæðinu í lagnakerfi.
- Ákvæði um að hæðir húsa sem liggja að mannlífsásnum skuli að jafnaði ekki vera hærri en 1 hæð til þess að takmarka skuggavarp sem er varpað niður á mannlífsásinn sjálfan yfir sumarmánuði. Byggð getur verið hærri en verði stölluð í hæð niður að mannlífsásnum. Stöllun byggðar á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur skal leitast við að búa til vel útfærð, skjólrík og sólrík svæði.
- Ákvæði að huga sé sérstaklega að tengja svæðið vel umferð gangandi og hjólandi og að um svæðið sé mannlífsás sem er fyrir gangandi og hjólandi.
- Ákvæði um að meta vind og stuðla að góðri skjólmyndun á mannlífsás, almenningssvæðum, torgsvæðum, sérafnotareitum og götu- og útivistarrýmum.
- Ákvæði er um að aðgengi verið af rafrennum, rafhjólum, almenningssamgöngum, gönguleiðum og deilibílum á svæðinu.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði sem ýta undir fjölbreytni byggðar innan hverfis og fjölbreytileika í félagslegri blöndun, þar sem t.d. væru sett markmið um hlutfall íbúða fyrir mismunandi hópa.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Sett fram með skýrari hætti í undirkafla 4.3.2. Skipulagsákvæði í greinagerð.

- Verklag Kópavogsbæjar er að áður en byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa skal framkvæmdaraðili leggja fram byggingaráform þar sem tilgreind er hlutfall íbúða fyrir mismunandi hópa. Skýrsla vinnuhóps um stöðu húsnæðismarkaðar sem gerð var árið 2015 leggur áherslu á að fjölga tækifærum fyrir ungt fólk að fjárfesta í íbúð þar sem stofnkostnaður íbúðar er sem lægstur. Skilgreining á íbúðum án geymslu og bílastæðis (Borgarlínuíbúðir) á samgöngumiðuðu skipulagssvæði stuðlar að breyttum ferðavenjum og að efla tækifæri á íbúðarkaupum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.
- Ákvæði um að á svæðinu skal vera framboð af íbúðum sem eru án bílastæði og án geymslu í bílastæðakjallara sem mætti kalla íbúðir sniðnar að Borgarlínu og samgöngumiðuðu skipulagi þar sem áhersla er á vistvænar samgöngur (Borgarlínuíbúðir). Ákvæðið miðast við að þá verði til íbúðir á viðráðanlegu verði sem stuðli að fjölbreytileika í félagslegri blöndun.
- Ákvæði um að boðið sé upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.
- Ákvæði um að hlutfallsleg skipting íbúða eftir íbúðategund fyrir mismunandi hópa verði ekki lægra hlutfall en 10%.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði um framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði og markmið um hlutfall slíkra íbúða.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

- Ákvæði um að boðið sé upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.
- Ákvæði um að hlutfallsleg skipting íbúða eftir íbúðategund fyrir mismunandi hópa verði ekki lægra hlutfall en 10%.
- Verklag Kópavogsbæjar er að áður en byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa skal framkvæmdaraðili leggja fram byggingaráform þar sem tilgreind er hlutfall íbúða fyrir mismunandi hópa. Skýrsla vinnuhóps um stöðu húsnæðismarkaðar sem gerð var árið 2015 leggur áherslu á að fjölga tækifærum fyrir ungt fólk að fjárfesta í íbúð þar sem stofnkostnaður íbúðar er sem lægstur. Skilgreining á íbúðum án geymslu og bílastæðis (Borgarlínuíbúðir) á samgöngumiðuðu skipulagssvæði stuðlar að breyttum ferðavenjum og að efla tækifæri á íbúðarkaupum fyrir mismunandi hópa á svæðinu.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði um dreifingu þjónustu og útfærslu göngu- og hjólatenginga sem stuðli að aðgengi að nauðsynlegustu þjónustu innan göngufjarlægða, t.a.m. með vísan til markmiða sem fram koma í kafla 3.4 um 10 mínútna áhrifasvæði gangandi og hugmynda um mannlífsás.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>

- Ákvæði er um myndun torgsvæðis á milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um myndun torgsvæðis milli Fannborgar 7-9 og Fannborgar 8 við suðurenda Fannborgar 6.
- Ákvæði um mannlífsás sem liggur frá Vallartröð við suðurenda Hamraborgar 30 að Hálsatorgi.
- Ákvæði um að á jarðhæðum sem snúa að mannlífsásnum á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit B4 skal vera verslun- og þjónusta á jarðhæðum. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum byggingar F04 bæði á hæðarplani við mannlífsás og hæðarplani við torgsvæði milli F04, Fannborg 8 og Hamraborgar 10 og 12.
- Ákvæði er um að verslun og þjónusta sé á jarðhæðum á Traðarreit-vestur sem snúa í átt að Digranesvegi. Ákvæði er um aukna salarhæð á þessum jarðhæðum. Jarðhæðir skulu vera virkar í augnhæð, það er að gegnsæi jarðhæða sem snúa að mannlífsásnum skulu vera með 80% gegnsæi og skal verslun- og þjónusta vera til þess fallinn að geta tengt starfsemi sína út í rýmið.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði um útfærslur á yfirbragði byggðar og ytra umhverfi m.t.t. umhverfisgæða.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>

- Ákvæði er að stuðla sé að léttu yfirbragði byggðar með uppbroti í og að byggð er stölluð við Digranesveg og frá mannlífsásnum. Meðalhæð húsa er 5-8 hæðir, allt frá einni hæð við mannlífsás upp í staka byggingu sem er 12 hæðir vestast á svæðinu. Uppbrot er í byggð og stöllun frá mannlífsás til að skapa dýpt í byggðarlandslagið.
- Ákvæði um LED lýsingu á mannlífásnum, torgsvæði milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12 og almenningssvæði milli Fannborgar 7-9, Fannborgar 8 og suðurenda Fannborgar 6.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

- Ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins í heild sinni með sérstakri áherslu á lausnir á mannlífsásnum þannig að það skapist grænt yfirbragð á svæðinu og mannlífsás.
- Ákvæði um að gerð sé vindgreining fyrir svæðið með sérstaklega áherslu á skjólrík almenningssvæði, torgsvæði og mannlífsás.
- Ákvæði að mótvægisaðgerðir séu metnar varðandi vind á skipulagssvæðinu.
- Ákvæði um að yfirbragð byggðar sé grænt. Að á svæðinu sé gróðurþekja sem skapi grænt yfirbragð og sjá einnig ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Ákvæði er um almenningssvæði, leiksvæði og torgsvæði innan skipulagssvæðisins.
- Ákvæði um notkun uppbrots í litum, efnum og línum, inndregnar byggingar til að skapa ímynd og styrkja bæjarbraginn á svæðinu.
- Ákvæði um græna gróðurþekju innan skipulagssvæðisins.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði um gæði almenningsrýma sem stuðli að vel útfærðum, skjólgóðum og sólríkum svæðum.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>

- Ákvæði um burð í plötu yfir bílakjallara, plötuþykkt, sem er til þess falinn að geta borið jarðvegslag sem er þörf til þess að útfæra blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu.
- Ákvæði um að vera með jarðvegsþykkt ofan á plötu yfir bílakjallara þar sem útfærð eru blágrænar ofanvatnslausnir í kerum þar sem ofanvatni er veitt niður á svæðinu en ekki veitt af svæðinu í lagnakerfi.
- Ákvæði um að meta vind og stuðla að góðri skjólmyndun á mannlífsás, almenningssvæðum, torgsvæðum, sérafnotareitum og götu- og útivistarrýmum.
- Ákvæði að huga sé sérstaklega að tengja svæðið vel umferð gangandi og hjólandi og að um svæðið sé mannlífsás sem er fyrir gangandi og hjólandi.
- Ákvæði um græna gróðurþekju innan skipulagssvæðisins.
- Ákvæði um LED lýsingu á mannlífásnum, torgsvæði milli F04, Fannborgar 8 og Hamraborgar 10 og 12 og almenningssvæði milli Fannborgar 7-9, Fannborgar 8 og suðurenda Fannborgar 6.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Ákvæði um vind- og sólargæði í götu- og útivistarýmum, bæði sérafnotareitum, almenningssvæðum og grænum innviðum.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>

- Ákvæði um að meta vind og stuðla að góðri skjólmyndun á mannlífsás, almenningssvæðum, torgsvæðum, sérafnotareitum og götu- og útivistarrýmum.
- Ákvæði um að yfirbragð byggðar sé grænt. Að á svæðinu sé gróðurþekja sem skapi grænt yfirbragð og sjá einnig ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Ákvæði um að gerð sé vindgreining fyrir svæðið með sérstaklega áherslu á skjólrík almenningssvæði, torgsvæði og mannlífsásinn.
- Ákvæði að mótvægisaðgerðir séu metnar varðandi vind á skipulagssvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Ákvæði um að jafnaði skulu hæðir húsa sem liggja að mannlífsásnum ekki hærri en 1 hæð til þess að takmarka skuggavarp sem er varpað niður á mannlífsásinn sjálfan yfir sumarmánuði. Byggð getur verið hærri en verði stölluð í hæð niður að mannlífsásnum. Stöllun byggðar á Fannborgarreit B1-1 og Traðarreit-vestur skal leitast við að búa til vel útfærð, skjólrík og sólrík svæði.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Við frekari mótun þessara skipulagákvæða er einnig bent á áherslur sem fram koma í tillögu að viðauka við Landsskipulagsstefnu 2015-2026 þar sem sett er fram stefna um loftslagsmál, landslag og lýðheilsu í tengslum við framkvæmd skipulagsmála. Þar er kynnt stefna um loftslagsmiðað skipulag og samgöngur, fjölbreytt og lifandi bæjarými, áherslur sem byggja á skipulagshugmyndinni um 20 mínútna bæinn og virka ferðamáta, fjölbreytt húsnæði og heilnæmt og öruggt umhverfi svo fátt eitt sé nefnt. Þó viðaukinn sé á vinnslustigi er tilefni til þess að fara yfir stefnuna sem þar er kynnt til að hafa til hliðsjónar við mótun á frekari skipulagsákvæðum á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.*

<u>Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:</u>
Ákvæði sem eiga við loftlagsmál – Loftlagsmiðað skipulag:

- Ákvæði um fjölbreyttar samgöngur á skipulagsreitnum sem styður þá við orkuskipti.
- Ákveði að draga úr ferðaþörf með því að bjóða upp á verslun og þjónustu innan skipulagssvæðisins, það er 20 mínútna hverfið.
- Ákvæði um græna ásýnd og græna gróðurþekju á byggingum og almenningssvæðum á skipulagsreitnum.
- Ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir á mannlífsásnum og innan skipulagssvæðisins.

Ákvæði sem eiga við Landslag:

- Ákvæði um græna ásýnd og græna gróðurþekju á byggingum og almenningssvæðum á skipulagsreitnum.
- Ákvæði um að til að stíga markviss skref í að auka gæði nærumhverfisins og stuðla að viðmiðum um 20 mínútna hverfið og draga úr ferðaþörf og stuðla að notkun vistvænna ferðamáta.
- Ákvæði um að vind, sól og skuggamynd fyrir svæðið.
- Ákvæði sem stuðla að bættum loftgæðum, gefið í svæðisskipulagi að Borgarlína stuðli að bættum loftgæðum.
- Ákvæði um afmörkun á rýmum til þess að verslun og þjónusta geti teygt sig út í rýmið. Sett krafa um að verslun og þjónusta geti teygt starfsemi sína út í rýmið.
- Ákvæði um virkar jarðhæðir og 80% gegnsæi jarðhæða með aukinni salarhæð til að skapa bæjarbrag í landslagi.
- Ákvæði um notkun á litum, uppbroti, formum og ásýnd.

Ákvæði sem eiga við Lýðheilsu:

- Ákvæði um fjölbreytt framboð húsnæðismöguleika og félagslega blöndun.
- Ákvæði um öruggt göturými og bæjarrými fyrir gangandi og hjólandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Stutt er í sundlaug Kópavogs, Rútstún, Borgarholt og samgöngustígakerfi liggur frá svæðinu niður í Kópavogsdal og niður í Fossvogsdal að Fossvogsfjöru og Kópavogsfjöru.
- Ákvæði um leiksvæði, útivistarsvæði, almenningssvæði og torgsvæði.
- Ákvæði um að á svæðinu séu atvinnu- og þjónustutengd svæði, þ.e. bæði verslunar, þjónustu og íbúðarými.
- Ákvæði um að verslun og þjónustu sé að finna innan skipulagssvæðisins.
- Ákvæði um græna ásýnd, græna gróðurþekju og blágrænar ofanvatnslausnir.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Umhverfismat skipulagsbreytingarinnar er óbreytt frá vinnslutillögu og aðrir valkostir um uppbyggingu hafa ekki verið metnir með markvissum hætti. Fjalla þarf um áhrif skipulagstillögunnar á umhverfið út frá þeim breytingum sem hafa verið gerðar á skipulagstillögunni og greina frá því hvort þær leiði til annarrar niðurstöðu. Eins er ástæða til að greina frá niðurstöðum nýlegra athugana t.d. vindgreiningu fyrir svæðið. Einnig má benda á að samkvæmt niðurstöðu umhverfismats þarf að huga sérstaklega að aðgerðum er varða þrjú síðastnefndu atriðin í upptalningu hér að ofan þar sem taldar voru líkur á neikvæðum áhrifum vegna á yfirbragð byggðar og vind- og sólargæði sem hefðu áhrif á gæði.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Skipulagslýsing var gerð fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar 2019 þar sem Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur var hluti að þeirri skiplagslýsingu. Í skipulagslýsingunni er fjallað um uppbyggingu og þéttingu byggðar á heildrænan hátt fyrir svæðið með það að leiðarljósi að svæðið sé skipulagt sem samgöngumiðað skipulag. Áhersla á vistvænar samgöngur og leitist við að ná fram viðmiðum um svæðisnýtingarhlutfall fyrir meginstöð samgangna á Höfuðborgarsvæðinu í samræmi við breytingar á svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 með tilkomu Borgarlínu.

Við þá vinnu voru skoðaðir valmöguleikar á samsetningu byggðar á skipulagssvæðinu í heild sinni til að ná fram svæðisnýtingarhlutfalli, efla við aðdráttarafl bæjarkjarnans og styrkja við bæjabrag svæðisins. Við framþróun á skipulagslýsingu yfir í skipulagstillögu vöknuðu margar spurningar, til dæmis um útfærslu Borgarlínu í hæð og sniði við og undir Gjána í Hamraborg. Vinna við útfærslu Borgarlínu á miðbæjarsvæðinu er nú hjá verkefnahóp. Ákveðið var í skipulagsráði að byrja útfærslu á heildarmynd svæðisins á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Farið var í að meta umfang byggðar á reitunum út frá heildarskipulaginu og lagði arkitekt lóðarhafa fram tillögur sem settar eru fram í greinagerð aðalskipulagsins. Valið var að vinna áfram með einn af þeim valkostum sem síðar átti eftir að mótast í vinnslutillögu I, síðan vinnslutillögu II og aftur yfir í deiliskipulagstillögu fyrir reitina.

Kópavogsbær ákvað á vinnslustigi að fá fagaðila til að rýna skipulagstillögu sveitarfélagsins fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fagaðilar frá Yrki og Arkís fóru yfir skipulagstillögunnar og lögðu fram góðar ábendingar og athugasemdir. Brugðist var við þeim ábendingum og athugsemdum á þann hátt að skipulagstillagan tók breytingum og tekur mið af þeirri rýni.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Fjalla þarf um áhrif skipulagstillögunnar á umhverfið út frá þeim breytingum sem hafa verið gerðar á skipulagstillögunni og greina frá því hvort þær leiði til annarrar niðurstöðu. Einnig má benda á að samkvæmt niðurstöðu umhverfismats þarf að huga sérstaklega að aðgerðum er varða þrjú síðastnefndu atriðin í upptalningu hér að ofan þar sem taldar voru líkur á neikvæðum áhrifum vegna á yfirbragð byggðar og vind- og sólargæði sem hefðu áhrif á gæði.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Breyting á hæð bygginga sem snúa að mannlífsásnum frá Vinnslutillögu I, Vinnslutillögu II og yfir í tillögu að deiliskipulagi hefur verulega áhrif á að draga úr myndun skuggavarps á mannlífsásnum yfir sumarmánuðina. Við það að hæð hús sem snúa að mannlífsásnum á reit B1-1 og B4 séu að jafnaði á einni hæð þá varpa húsin litlum skugga niður á mannlífsásinn sjálfan og við það skapast sólrík svæði á mannlífsásnum. Bygginga á reit F04 er lækkuð niður í fjórar hæðir og inndreginn fyrir miðju til að draga verulega úr skuggavarpi inn á mannlífsásinn og koma í veg fyrir skuggavarpi inn á Hamraborg 38 yfir sumarmánuði og allt árið í senn. Kvöldsólinn skín því beint inn mannlífsásinn frá vestri eftir kl. 17 yfir alla sumarmánuðina. Dregið er út byggingarmagni á reit B1-1 fyrir miðju á reitnum fyrir framan Fannborg 1-5 til að skuggavarp frá byggðinni nái ekki inn að Hamraborg 30 – 36 yfir sumarmánuðina og yfir höfuð yfir árið þegar sól er lágt á lofti er Fannborg 1-5, Fannborg 1 er tíu hæða bygging, farinn að varpa skugga á Hamraborg 30-36 áður en það myndi myndast skuggavarp frá byggð á B1-1. Byggingarmagn á B4 er fært til á reitnum til þess að hæð húsa á vesturhluta reitarins varpi sem minnstu skuggavarpi á Hamraborg 30-36.
Byggð á suðurhlið á reit B4 er stöllud og lækkuð í hæð við Digranesveg til að draga úr skuggavarpi og inn á Digranesveg og að auka opnun fyrir dagsljós inn í inngarð á B4 og að byggðinni á B4.
Byggð á F04 var mótuð ásamt vestari hluta byggðar fyrir miðju B1-1 með vind og vindáhrif í huga.

Yfirlit yfir helstu breytingar á deiliskipulagstillögu frá Vinnslutillaga II í samræmi við ábendingar.

- Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.
    Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð.
- Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir
  - Haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar.
- Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8
  - Farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram.
  - Bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga.
- Athugasemd um vind og skjól á svæðinu
  - Lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu.
  - Í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi.
- Athugasemdir um skuggavarp á mannífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar
  - Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði.

Samantekt minnisblaðs Mannvits dags. 15. október 2020 um umhverfismat deiliskipulags miðbæjar Kópavogs. Hönnuðir skipulagstillögu leggja áherslu á vandaða byggingalist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Einnig er lögð áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og almenningsrýma. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi verði lokið verði ásýnd þess umtalsvert betri en nú er.

Aukin umferð leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum. Sem hluti af reglugerð um kortlagningu hávaða verður metið fyrir lok árs 2022 hvort setja þurfi upp hljóðvarnir vegna aukinnar umferðar á þessu svæði. Bent er á að æskilegt er að þegar hönnun hefur verið nánar útfærð verði unnir útreikningar á hávaða sem gæfu til kynna hvort og hvar bregðast þyrfti við með mótvægisaðgerðum sem dregið geti úr mögulegum neikvæðum áhrifum umferðaraukningar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Uppbygging á svæðinu mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Huga þarf að þáttum eins og skuggavarpi og sjónlínum.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Þrjú síðastnefndu atriðin í upptalningu hér að ofan þar sem taldar voru líkur á neikvæðum áhrifum vegna á yfirbragð byggðar og vind- og sólargæði sem hefðu áhrif á gæði.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Greining hefur verið gerð á staðbundnu vindafari vegna breytinga á nýju deiliskipulagi Fannborgar. Lykilniðurstöður eru teknar saman hér að neðan.

Samkvæmt greiningu Örugg verkfræðistofu verða vindaðstæður á reitnum að mestu leyti verða betri eftir að byggt verður eftir deiliskipulaginu. Hins vegar eru svæði þar sem vindhröðun verður og gert er ráð fyrir mótvægisaðgerðum til að bæta vindaðstæður.

- Mannlífsásinn hefur mikið hlutverk í deiliskipulaginu því á neðstu hæðum nýju bygginganna eiga að vera þjónustu- og verslunarrými sem snúa út að Mannlífsásnum. Heilt yfir litið uppfyllir Mannlífsásinn kröfur um gæði göngugatna en einstaka minni svæði gætu talist óþægileg að vetri til. Með staðbundnum aðgerðum er hægt að draga úr vindhraða og þar með bæta vindaðstæður til muna.

- Fannborgargatan mun hafa mikið betri vindaðstæður en áður og mun hún heilt yfir litið uppfylla kröfur um göngugötu en minniháttar svæði við Fannborg 1 gæti talist óþægilegt að vetri til. Greining á mótvægisaðgerðum sýndu að gropinn skermur myndi draga úr vindhraðanum á þessu svæði.

- Á milli Fannborgar 8 og nýju 12 hæða byggingarinnar er svæði þar sem vindaðstæður geta verið óþægilegar. Vindaðstæður eru vegna áhrifa frá 12 hæða byggingunni, Fannborgar 8 og vegna þess að torgið er opið fyrir suðvestanáttum. Sýnt hefur verið fram á að staðbundnar mótvægisaðgerðir í formi gropinna vindskerma eftir miðju götunnar á milli bygginganna myndi minnka vindhraða í mannhæð og því bæta vindaðstæður til muna.

- Strætið sem verður til á milli Fannborgarreitsins og Traðarreits-vestur á að vera göngugata og uppfyllir almennt kröfur til þess. Vindaðstæður þar sem Fannborg og Neðstatröð mætast geta verið óþægilegar að vetri vegna vindátta 60° og 210° sem eru tíðar að vetri til. Hægt er að hafa áhrif á vindaðstæður sem skapast vegna hornflæðis frá Fannborgargötunni með staðbundnum aðgerðum í strætinu sem brjóta upp hornflæðið og minnka vindhraða eins og sýnt hefur verið fram á í greiningu á mótvægisaðgerðum.

Greining á mótvægisaðgerðum sýndi að staðbundnar mótvægisaðgerðir í formi gropinna vindskerma fyrir miðju svæðanna geta dregið verulega úr vindhraða. Aðrar aðgerðir t.a.m. breyting á formi á framhliða geta mögulega skilað tilætluðum árangri með frekari útfærslu á hönnunarstigi.

Lagt er til að götur verði hannaðar með staðbundum mótvægisaðgerðum í formi ljósastaura, trjábelta, vindskerma eða listaverka, sjá kafla 4.4.5 í greinagerð Örugg verkfræðistofa, til að draga úr vindhraða og að sýnt verði fram á með vindgreiningu að lokahönnun gatna tryggi svæði sem fellur a.m.k. í notkunarflokk gangandi skv. Lawson LDDC notkunarflokknum eins og skilgreint hefur verið í skýrslunni frá Örugg verkfræðistofa.

Ábending Skipulagsstofnunar: *Skýra þarf betur áform um samnýtingu hjóla- og bílastæða og hvaða áhrif það hafi á heildarfjölda bílastæða þar sem segir í kafla 4.3.2 um deiliskipulagsforsendur að skylt*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

sé að vera með bílastæði í bílakjallara fyrir hvert stæði sem fari af yfirborði og að þau bílastæði séu ekki hluti af hámarksfjölda stæða fyrir reitinn og fyrir utan þær talningar.

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Í deiliskipulagi má gera ráð fyrir 10-15% samnýtingu bílastæða á skipulagssvæðinu. Samnýting væri þá þannig að frá kl. 09.00 um morgun til 16:00 síðdegis væri heimilt fyrir gesti verslunar- og þjónustu á svæðinu að nýta bílastæði sem ætluð eru fyrir íbúðabyggð á svæðinu. Æskilegt að vera með gjaldskyldu á svæðinu þar sem tímamörk eru skilgreint fyrir stöðum áður en gjaldtaka hefst. Er þetta gert til að stuðla að því að bílastæði ætluð fyrir íbúabyggð séu þá laus um eða eftir kl.16.00. Samnýting bílstæða sem eru samkvæmt deiliskipulagi fyrir íbúðarhluta og samnýtast verslunar- og þjónustuhluta skipulagsins má reikna til lækkun á bílastæðakröfu fyrir verslunar- og þjónustuhluta skipulagsins. Samnýting heimilar ekki fækkun á 200 bílastæðum fyrir aðliggjandi byggð og verslun- og þjónustu á svæðinu.

Ölfus sendir um sögn dags. 21. janúar 2021, sjá fylgiskjal 43.

Umsögn Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss: *Ekki verður séð að breytingin snerti ekki hagsmuni Ölfus. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna og felur skipulagsfulltrúa að svara Kópavogsbæ.*

Mosfellsbær sendir umsögn dags. 8. febrúar 2021, sjá fylgiskjal 44.

Umsögn Skipulagsráðs: *Langt fram og kynnt. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir.*

Seltjarnarnes sendir umsögn erindi dags. 11. febrúar 2021, sjá fylgiskjal 45.

Umsögn skipulags- og umferðarnefndar: *Lagt fram til kynningar.*

Umhverfisstofnun sendir umsögn dags. 15. febrúar 2021, sjá fylgiskjal 46.

Umsögn umhverfisstofnunar: *Vísað er til erindis skipulagsstjóra Kópavogs er barst 11. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 212-2024 og nýju deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Í greinagerð kemur fram að breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á Fannborgarreit, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreit-vestur þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4). Auk þess kemur fram að lagt er til í gildandi aðalskipulagi að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreitur fyrir þéttingu byggðar. Einnig kemur fram að byggðar verði allt að 260 íbúðir á reit B1-1 og 280 íbúðir á reit B4, frá tveggja til átta hæða fjölbýlishúsum með kjallara og auk einni inndreginni hæð ásamt húsi á Fannborgarreit sem getur verið allt að 12 hæðum. Einnig er gert ráð fyrir 2000 m2 í atvinnuhúsnæði á jarðhæðum á Fannborgarreit og 1000 m2 atvinnuhúsnæðis á jarðhæð á Traðarreit-vestur. Umhverfisstofnun hefur farið yfir ofangreinda tillögu og gerir ekki athugasemdir við hana.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Veðurstofa Íslands sendir umsögn dags. 24. febrúar 2021, sjá fylgiskjal 47.

Umsögn Veðurstofu Íslands: *Með erindi dags. 11 janúar sl. óskaði Kópavogsbær eftir athugasemdum og ábendingum Veðurstofu Íslands vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi bæjarins hvað varðar Fannborgarreit og Traðarreit-vestur og tillögu að deiliskipulagi saman svæðis. Veðurstofan gerir ekki athugasemdir við skipulagstillögur þessar.*

Isavia sendir umsögn dags. 25. febrúar 2021, sjá fylgiskjal 48.

Umsögn Isavia: *Vísað er til erindis frá Kópavogsbæ sem barst í tölvupósti 11. janúar sl. Í tölvupóstinum var kynnt breytingartillaga á Aðalskipulagi Kópavogs, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur 4) og tillaga að deiliskipulagi fyrir sama svæði. Isavia vekur athygli á að á svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll sem setja takmarkanir á hæðir mannvirkja. Skipulagsreglna er getið í greinargerð deiliskipulagsins. Afla þarf heimildar Samgöngustofu ef víkja á frá hæðartakmörkunum skipulagsreglna og að það getur þurft að hindranalýsa ákveðnar byggingar í samráði við stofnunina. Félagið gerir ekki athugasemd við tillögu að breyttu aðalskipulagi eða tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg – miðbær. Vakin er sérstök athygli á að hæðartakmarkanir á svæðinu gilda einnig á byggingarstigi húsa. Þannig þarf að taka þarf tillit til þess á framkvæmdatíma ef fyrirhugað er að reisa byggingarkrana eða annan búnaðar upp fyrir hæðartakmörk. Félagið vekur einnig athygli á því að nauðsynlegt er að það og Samgöngustofa séu uppýst um breytingar sem kunn að verða gerðar á skipulaginu í samþykktarferli þess.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Umsögn frá Ísavía barst við Vinnslutillögu II erindi dags. 29.6.2020 þar kemur fram að hæð hæðstu byggingar samkvæmt Vinnslutillögu II voru 83.49 m.y.s. en að byggingar hefðu ekki áhrif á aðflug og brottflug. Hins vegar má bygging eða hluti byggingar á þeim stað sem um ræðir ekki vera yfir 88 m.y.s. Þar kemur fram að hámarkshæðir gildi einnig á byggingarstigi húsa þ.e. taka þarf tillit til þeirra vegna byggingarkrana og annars búnaðar sem notaður er við byggingu hússins. Farið var yfir skipulagstillögur í samræmi við umsögn Ísavía 29.6.2020 sem er í megin atriðum þau efnistök sem koma fyrir í umsögn Ísavía 25.2.2021 með arkitekt skipulagstillögunnar og farið yfir hæðir húsa og hæð hluta bygginga eða aukabúnaðar sem gætu verið. Upplýsingum um hæðartakmarkanir varðandi krana og annað búnað sem notaður er við að reisa byggingar á svæðinu er hjá byggingarfulltrúa sem hefur með útgáfu byggingarleyfis og eftirlit á framkvæmdastigi.

Garðabær sendir umsögn dags. 4. mars 2021, sjá fylgiskjal 49.

Umsögn skipulagsnefndar: *Skipulagsnefnd Garðabæjar leggur áherslu á að tillögurnar taki tillit til þess með hvaða hætti leiðir Borgarlínunnar til austurs og vesturs og norðurs og suðurs tengist saman á skilvirkan og skynsamlegan hátt og þá í sömu hæðarlegu. Einnig leggur nefndin áherslu á að vel*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

unnar umferðarspár- og greiningar verði lagðar til grundvallar með það að markmiði að ekki verði dregið úr afkastagetu Hafnafjarðarvegar með fyrirhugaðir uppbyggingu í Miðbæ Kópavogs.

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Kópavogsbær hefur verið og er í yfirstandandi samráði við Vegagerðina varðandi umferðarsköpun á Hafnafjarðarvegi og afkastagetu frá og aðgreina að Hamraborg. Vinna og samráð stendur yfir en umferðargreiningar VSÓ ráðgjafar sýna að gatnakerfi svæðisins ræður við þéttingu byggðar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. VSÓ ráðgjöf er ráðgjafi í samráði og samstarfi við Vegagerðina um umferð, umferðarsköpun og umferðarflæði á svæðinu.

Vegagerðin sendir umsögn dags. 10. mars 2021, sjá fylgiskjal 50.

Umsögn Vegagerðarinnar: *Varðandi ofangreindar breytingar á skipulagsáætlunum vísar Vegagerðin til yfirstandandi samstarfs við Kópavogsbæ, m.a. til fundar sem haldinn var þann 9. mars sl. Á fundinum var ákveðið að afla gagna til að gera nánari greiningar á umferð til að tryggja afköst og rými fyrir umferðarmannvirki við rampa frá Hafnarfjarðarvegi upp á Hamraborg beggja vegna. Markmiðið er að koma í veg fyrir biðraðir á römpunum sem náð geta inn á Hafnarfjarðarveg með tilheyrandi slysahættu.*

Brugðist var við þessari ábendingu hjá Kópavogsbæ:
Kópavogsbær hefur verið og er í yfirstandandi samráði við Vegagerðina varðandi umferðarsköpun á Hafnafjarðarvegi og afkastagetu frá og aðgreina að Hamraborg. Vinna og samráð stendur yfir en umferðargreiningar VSÓ ráðgjafar sýna að gatnakerfi svæðisins ræður við þéttingu byggðar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. VSÓ ráðgjöf er ráðgjafi í samráði og samstarfi við Vegagerðina um umferð, umferðarsköpun og umferðarflæði á svæðinu.

3.5 Fyrirspurnir í kringum kynningarfundur 14. janúar 2021

Fyrirspurnir sem bárust kringum kynningarfund sem haldin var 14. janúar 2021 frá eftirtöldum, sjá fylgiskal X. Bjarni Helgason, erindi dags. 4. janúar 2021. Dagbjört Tryggvadóttir, erindi dags. 7. janúar 2021. Bryndís Steina Friðgeirsdóttir, erindi dags. 12. janúar 2021. Sölvi Páll Ásgeirsson, erindi dags. 4. janúar 2021. Tinna Kristín Þórðardóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Sævar Tjörvason, erindi dags. 14. janúar 2021. Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 14. janúar 2021. Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 14. janúar 2021. Arnar Freyr Helgason, erindi dags. 14. janúar 2021. Kolbeinn Reginsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Kolbeinn Reginsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Sævar Þór Geirsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Jóhann Sigurbjörnsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Áslaug Traustadóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Jakob Ævar Þórðarson, erindi dags. 14. janúar 2021. Steinunn Þórhallsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Jóhann Lund Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Gunnar Sigurjónsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Margrét Ágústsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021. Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021. Árni Davíðsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Arna Einarsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Birkir Ingibjartsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Bergur Þorri Benjamínsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021. Jóhann Ólafur Benjamínsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Konráð Konráðsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Sigurður Hannesson, erindi dags. 14. janúar 2021. Laurent Somers, erindi dags. 14. janúar 2021. Íris Björnsdóttir, erindi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

dags. 14. janúar 2021. Pétur Hrafn Sigurðsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Guðrún Lilja Ólafsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Kristín Jónsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Ingi Hafliði Guðjónsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Arna Einarsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Sólveig Helga Jóhannsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021. Eiríkur Þ. Einarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Laurent Somers, erindi dags. 14. janúar 2021. Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021. Einar Kristinn Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021. Einar Kristinn Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021. Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Konráð Konráðsson, erindi dags. 14. janúar 2021. Jóhann Sigurbjörnsson, erindi dags. 15. janúar 2021. Hanna Dóra Pétursdóttir, erindi dags. 15. janúar 2021. Tryggvi Felixson, erindi dags. 17. janúar 2021. Tryggvi Felixson, erindi dags. 17. janúar 2021.

3.5.1 Útsend svör við fyrirspurnum í kringum kynningarfund 14. janúar 2021.

Bjarni Helgason
Ég hefði áhuga á að vita hvort Skautasvellið sem sést hefur á myndum af breytingum á Hamraborginni sé eitthvað sem verður að veruleika.
Frábært að heyra. Yrði þetta svell í fullri stærð, 30x60 m - upp á möguleikann á því að nýta það til keppnis í skautaíþróttum og leggja grunn að skautaíþróttum í Kópavogi?

Svar Kópavogsbæjar
Um er að ræða hugmyndavinnu sem við myndum vilja sjá verða að raunveruleika. Útfærsla á Skautasvelli verður skoðuð á hönnunarstigi með tilliti hvort að möguleiki sé að það verði að raunveruleika.

Bjarni Helgason
Algjörlega frábært - kærar þakkir fyrir svarið. Þetta er allt saman mjög metnaðarfullt og spennndi.

Bjarni Helgason
Frábært að heyra. Yrði þetta svell í fullri stærð, 30x60 m - upp á möguleikann á því að nýta það til keppnis í skautaíþróttum og leggja grunn að skautaíþróttum í Kópavogi?

Dagbjört Tryggvadóttir
Er í bígerð að hafa útisvell í Hamraborg eins og var á teikningunum og ef svo er hvenær eru verklok áætluð?

Svar Kópavogsbæjar
Kynningarfundur miðbæjar Hamraborgar – Fannborgarreits og Traðarreits-vestur verður fimmtudaginn 14. janúar. Við vonumst til að skautasvellið verði að raunveruleika en það ræðst á ferli skipulags og hönnunarstigs. Gert er ráð fyrir að uppbygging á svæðinu geti tekið allt að 3-5 ár eftir áföngum en svæðið sem skautasvellið er fyrirhugað er í fyrsta áfanga samkvæmt áætlunum.

Dagbjört Tryggvadóttir
Algjörlega frábært - kærar þakkir fyrir svarið. Þetta er allt saman mjög metnaðarfullt og spennndi.

Bryndís Steina Friðgeirsdóttir
Undirgöng (tenging frá Vogatungu og Digranesvegi) mun sú tenging ennþá fyrirfinnast eftir breytinguna? ef ekki hvert verða þau færð? Liggja fyrir tillögur um bættar gönguleiðir eða tengingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

milli Digranes og Kársnesar, þá með göngum eða brú sem tengir svæðið á milli svo fólk - sérstaklega unga fólkið geti ferðast á milli á öruggan máta. ef ekki hvenær verður það tekið fyrir.

Svar Kópavogsbæjar

Fyrirhugaður er svokallaður mannlífsás sem liggur um svæðið frá austurenda skipulagssvæðisins við Vallartröð, meðfram Hamraborg 30-36 að menningarhúsunum og Gerðarsafn. Jafnfram er gert ráð fyrritengingu frá Sólartorgi niður á Hálsatorg. Nýtt aðgengi er frá Fannborgarreit niður á Hálsatorg og torgsvæði við Hamraborg 10-12. Mannlífsás, stígur frá Sólartorgi og aðgengi innan svæðis og um svæðið er með áherslu á samgöngur gangandi og hjólandi. Leiðir gangandi, hjólandi, akandi og almenningsvagna liggja í gegnum Hamraborg og er svæðið miðja samgangna í Kópavogi. Kársnes og Vogatunga eru utan skipulagssvæðisins á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Fyrirhugaðar eru bættar stígatengingar frá Hamraborg til Fossvogsdals, Kópavogsdals og Kársnes. Endilega ef það eru frekari upplýsinga sem er þörf að vera í sambandi.

Bryndís Steina Friðgeirsdóttir

Ég sé ég hef ekki verið nægilega skýr með mínar spurningar. Spurningin mín er ekki tengd mannlífsás, né frá Sólartorgi niður á Hálsatorg. Það er augljóslega hægt að sjá þessa austur-vestur tengingu á teikningum ykkar. Mín spurning er varðandi göngustíg og göng sem eru undir Digranesvegi og liggja inn á skipulagssvæðið upp að Hálsatorg (norður-suður tening). Þessi göngustígur sem nú liggur milli hljóðbókasafnsins og bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar og inn á skipulagssvæðið. Mun sú göngu- og hjólatenging fyrirfinnast eftir breytingar?

Svar Kópavogsbæjar

Undirgögn undir Digranesveg er utan við skipulagssvæðis Fannborgarreits og Traðarreits-vestur. Skipulag á þeim reit hefur ekki áhrif á undirgögn undir Digranesveg. Allar athugasemdir sem hafa borist á athugasemdatíma og kringum kynningarfund verða hluti af greinagerð fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

Sölvi Páll Ásgeirsson

Mig langaði bara að koma einhverju öðru en neikvæðni á framfæri: Mér líst ótrúlega vel á fyrir-hugaðar breytingar á Hamraborg, ég hlakka til að sjá þetta verða að veruleika.

Tinna Kristín Þórðardóttir

Af hverju er einungis sýnt skuggavarp frá maí-júlí í þeim gögnum sem eru aðgengileg? Hvar er hægt að sjá restina af árinu? Algjörlega glórulaust að sýna einungis mánuðina sem sólin er sem hæðst á lofti. Gefur kolranga mynd á hvernig raunverulegt ástand verður á svæðinu.

Svar Kópavogsbæjar

Farið var yfir og gerð greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af heildartíma sólarhrings. Aðrir mánuðir eru með færri eða mun færri sólskinsstundir s.s. mars og september í kringum 10% af heildartíma sólarhrings. Áhersla í kynningargögnum er lögð á sólríkustu mánuði ársins maí, júní og júlí. Byggð verið mótuð og stöllud til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum. Greiningar á skuggavarpi eru gerðar fyrir allt árið og greiningar á sólartorgi og sólarsvæðum sýna viðvarandi aðstæður til að vera sólrík svæði frá maí til september. Aðliggjandi byggð svæðisins í dag varpar skugga á svæðið og byggð í kring þegar sól er lágt á lofti s.s á tímabil frá október til mars en þá eru sólskinsstundir að jafnaði undir 10% af heildartíma sólarhrings.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sævar Tjörvason

11. maí 2020 fóru að gefnu tilefni (fyrirspurn frá 16. ágúst 2018) fram mælingar vegna hljóðmengunar við SV-horn Fannborgar 8. Skv Heilbrigðiseftirlitinu voru niðurstöður neikvæðar:

> VSÓ ráðgjöf var fengin til verksins og fékk hún sérfræðinga frá Trivium ráðgjöf til að annast hljóðmælingar og skrifa skýrslu um niðurstöðurnar. VSÓ Ráðgjöf sendi sviðstjóra Umhverfissviðs minnisblað þann 12. júní s.l. þar sem gerð var grein fyrir helstu niðurstöðum. Það kemur fram að niðurstaða hljóðmælinga er nokkuð afgerandi neikvæð og að núverandi ástand Fannborgar 8 sé ófullnægjandi með tilliti til hljóðvistar.

(Tilvitnun úr bréfi Heilbrigðiseftirlits til UA þann 29.9.2020)

Áður hafði Heilbrigðiseftirlitið gert athugasemdir við að þessar mælingar (úrtakið 3 íbúðir um kl 16), að þær væru varla marktækar. Engar mælingar fóru fram á loftmengun (svifryki).

Ætla mætti að slíkar mælingar væru veigamikil forsenda fyrir tillögur að breytingum á skipulagi byggðar. Á bls 2 í "Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Fannborgarreitur-Traðarreitur-vestur, 11. ágúst 2020" (sjá vefslóð) er reitur fyrirhugaðra skipulagsbreytinga afmarkaður:

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

Sjá: https://www.kopavogur.is/static/files/Skipulag/Skipulagikynningu/2020/fannborgarreitur-tradarreitur-vestur_tillaga_11.8.2020_m.s.b.u.skipulagsstofnun.pdf

Framlagðar tillögur eru vissulega áhugaverðar og sennilega flestar til bóta. En ekki er stafkrók að finna um mengunina við SV-horn Fannborgar 8 þrátt fyrir nefndar athugasemdir Heilbrigðiseftilits. Og þrátt fyrir að flutnings- og dánartíðni íbúa á þessu mengunarsvæði er eflaust hærri en annarsstaðar í húsinu. Flest virðist því benda til að mengunin sé yfir hættumörkum heilsufars og þá sérstaklega fyrir aldrað, hreyfihamlað fólk sem er mikið inni fyrir og getur hvorki opnað glugga né nýtt svalir af augljósri ástæðu. Er einangrað í gíslingu mengunarskipulags.

Þetta afskipta- og aðgerðaleysi hlýtur að eiga sér einhverja bitastæða skýringu. Líf og lífsgæði búa Fannborgar 8 liggur við og þeir væru afar þakklátir að fá hana. Og niðurstöður hljóðvistarmælinganna frá 11.maí 2020. Því framundan eru miklar framkvæmdir á svæðinu sem mun valda umtalsverðu raski sérstaklega fyrir hálaldrað fólk 'á síðustu metrunum'. Væntanlega gilda einhver stjórnsýslulög hér þ.e.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

hvort þessi málsmeðferð sé hafin yfir gagnrýni, sé ekki ámælisverð og án viðurlaga. Að enginn annar kostur sé í aðþrengdri stöðu íbúa en að flytja.
PS 1
Á þeirri hæð sem ég bý á eru 6 íbúðir. Allar hafa skipt um íbúa nema ein á síðustu 30 mánuðum. Ég bý í henni og flyt á vormánuðum!. Skýringin er augljós.
Hverjum flutningi fylgir yfirhalning íbúðar og 2-3 mánaða tekjutap fyrir Sunnuhlíðarsamtökin sem reka þetta húsnæði. Þessi kostnaður er færður yfir á íbúa og gæti numið 5-10 % af mánaðargjaldi íbúa.
PS2
Samfélagsþátttaka fólks hefur alveg frá tímum gríska borgarríkisins verið skömmtuð út frá aldri, kyni, kynþætti, búsetu, eignum, menntun, o.s.frv. Ykkur er eflaust ljóst að streymistæknin er aðeins fyrir þá sem eru með tölvur og ráða við þá tækni. Í ljósi aðstæðna er hugsanlega hægt að réttlæta hana þó að hún skerði þátttökurétt þeirra sem eru ekki tölvulæsir. Líklega 50-75 % íbúa Fannborgar 8. Ekkert mun því heyrast frá þeim eru fjarri 'góðu' gamni.

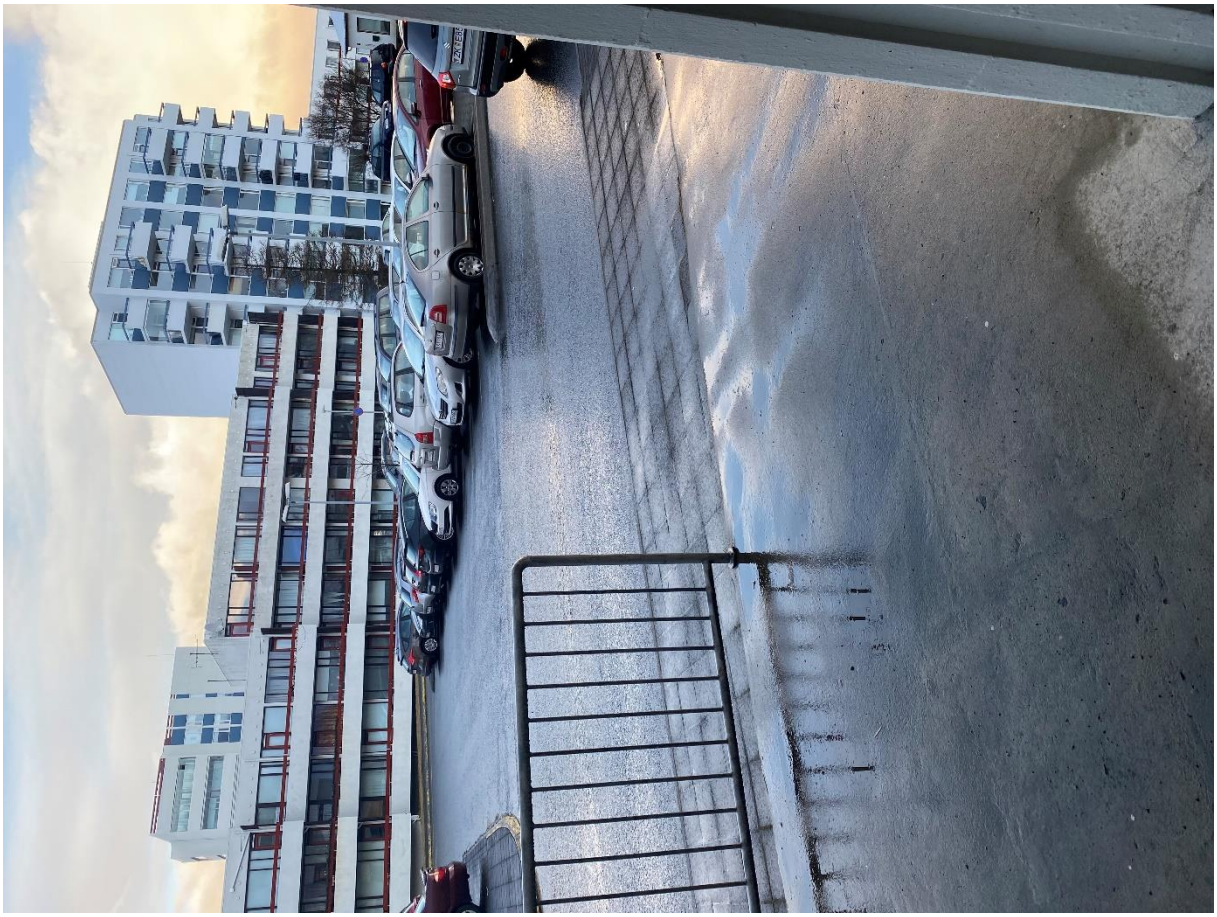
Svar Kópavogsbæjar
Umhverfissvið hefur til skoðunar hvort að mögulegar breytingar á opi yfir frárein frá Digranesvegi að Hafnafjarðarvegi geti stuðla að bættri hljóðvist á svæðinu. Bent er á að hægt er að nálgast kynningargögn fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu. Ítrekað er að frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum á póstfangið skipulag@kopavogur.is fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er nú í kynningu er til 2. mars 2021.

Melkorka Bjartmarz
1. Hvar munu íbúar geta lagt á meðan framkvæmdum stendur?
2. Þar sem nú er hægt að keyra að ofan verðu að efri inngangöngum Fannborgar sem ég nota reglulega til að afferma bílinn þegar komið er heim með mikið af vörum eða húsgögnum. Samkvæmt plani verður þetta að göngugötu því spyr ég hvort gert er ráð fyrir því að við getum ekið bílum þangað til að t.d flytja?
Eins og þetta er núna þarf ég ekki að fara upp né niður neinar tröppur til að flytja og vil vita að það sé möguleiki áfram.

Svar Kópavogsbæjar
Gætir þú veitt frekari upplýsingar um hvaða húsnæði ræðir í Fannborg til að hægt sé að veita greinagóð svör.

Melkorka Bjartmarz
Hæ ég bý í Fannborg 5, þar sem er gengið inn frá efra bílaplani. Í raun er gengið inn á þennan “pall” frá Fannborg 3. Þar sem fyrra bílaplanið er að ofanverðu (ekki þar sem torgið á að vera á planinu). Svoldið erfitt að útskýra en ég læt mynd fylgja í viðhengi...

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Svar Kópavogsbæjar

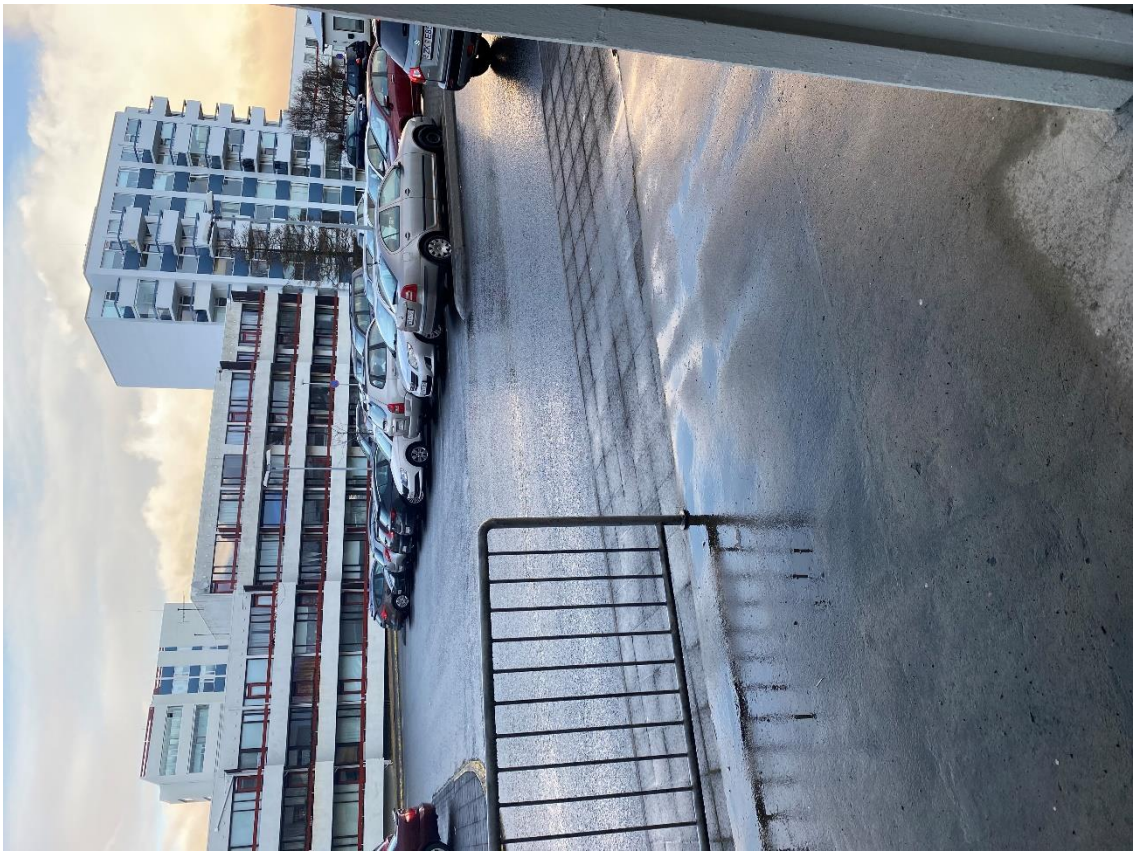
Framkvæmdum verður skipt upp í framkvæmdafasa. Megin framkvæmdum má skipta upp í þrjá fasa fyrir skipulagssvæðið. Framkvæmdafasi 1 og 2 á Fannborgarreit og framkvæmdafasa 3 á Traðarreit-vestur. Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 sem er á Traðarreit-vestur skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið. Staðsetning í fyrirspurn er ekki tilgreind nákvæmlega en mannlífsás liggur frá Vallartröð að Hálsatorgi. Gert er ráð fyrir að mannlífsásinn sé akfær fyrir akstur neyðarbifreiða. Nýjar lyftur verða á svæðinu við Fannborg 8 og við Digranesveg 5.

Melkorka Bjartmarz

Ég vil endilega ítreka þessa spurningu um aðgengi að stigapalllinum, gat bara heyrt talað um "á meðan framkvæmdum stendur" á kynningarfundinum. Eins og ég skil þetta samkvæmt skipulagi legg ég undir Fannborg og tek lyftu upp á Sólartorg . Vegalengd frá bílastæðum undir Fannborg og að íbúðinni minni verður töluvert lengri og bætast við tröppur frá jarðhæð upp á efri stigapall eftir að lyftan er tekin á torgið. Þetta gerir heimkomu með mikinn varning erfiða fyrir eldra fólk og okkur sem búum ein ef fara þarf t.d tvær ferðir úr bíl og inni í íbúð. Því spyr ég hvernig aðgengi að stigapallinum til fermingar og affermingar verði háttað fyrir íbúa í Fannborg 1-9? Geri fyllilega ráð fyrir því að sendibílar þurfi að komast inn á þetta svæði með sendingar fyrir verslanir og veitingastaði og vil ég ítreka mikilvægi þess að við íbúar fáum sömu réttindi til að koma með varning heim til okkar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Svar Kópavogsbæjar
Bílastæði sem eru á bæjarlandi á skipulagssvæðinu verða til staðar í bílakjallara eftir framkvæmdir. Stigagangur við Fannborg 3 verður óbreyttur og hægt verður að komast með lyftu eða stigahúsi upp úr bílakjallara upp á svæðið við Fannborg 3.

Arnar Freyr Helgason
Nú má áætla að Kópavogsbær ætli að borga skaðabætur til íbúa næst framkvæmda svæðinu. Þetta má áætla vegna framkvæmda, niðurrifs, sprenginga ofl sem taka munu nokkur ár.
Hvernig ætlar bærinn að snúa sér í þeim málum og hversu há upphæð mun það vera?
Einnig hvernig verða bílastæða málum háttað á meðan framkvæmdum stendur, og vænta má að núverandi íbúum í Fannborg og Hamraborg verði úthlutað að kostnaðarlausu bílastæði í bílageymslunni sem byggja á. Ekki ætlar bærinn að fjarlægja bílastæði og ekki sjá núverandi íbúum sínum fyrir því? Eða er markmiðið að huga bara að hugsanlegum nýjum íbúum og gera vel að þeim, á meðan núverandi íbúar þurfa að standa úti í kuldanum?

Svar Kópavogsbæjar
Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma.

Við sjálfa jarðvinnuna, sprengingum og fleygun er verktaka skilt að fara eftir reglugerð um meðferð og notkun sprengiefna (reglugerð 510/2018) ásamt þeim kröfum sem hönnuður setur í verklýsingu til að uppfylla kröfur sem settar eru til verksins samkvæmt þolhönnunarstöðlum. Samkvæmt reglugerðinni skal gera nauðsynlegar ráðstafanir til að koma í veg fyrir skemmdir af völdum sprengivinnu og gerðar kröfur til meðal annars víbrings vegna slíkrar vinnu og settir upp titringsmælar á mannvirki, í samráði við eigendur þeirra, til að fylgjast með sprengivinnunni og hvort farið er yfir viðmiðunarmörk.

Á svæðinu er verið að innleiða samgöngumiðað skipulag með áherslu á vistvænar samgöngur. Yfirborð sem er bílastæði á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er fært niður í bílakjallara og endurheimt fyrir fólk. Það þarf fólk til að skapa mannlíf. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæða. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara. Þétting byggðar á kjarnasvæði er til þess fallin að hækka svæðisnýtingarhlutfall byggðar við kjarnastöðvar hágæða almenningssamgangna sem gæti falið í sér að útsýni á bæjarkjarnasvæðinu breytist. Framkvæmdum verður skipt upp í framkvæmdafasa. Megin framkvæmdum má skipta upp í þrjá fasa á skipulagssvæðinu. Framkvæmdafasi 1 og 2 á Fannborgarreit og framkvæmdafasa 3 á Traðarreit-vestur. Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 sem er á Traðarreit-vestur skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið.

Kolbeinn Reginsson
Örugg verkfræðistofa framkvæmdi vindgreiningu vegna deiliskipulagstillögunnar fyrir Árkór ehf. og JáVerk ehf. Samkvæmt gögum skýrslunnar má glögglega greina hættulegt vindálag á mikilvægum stöðum svæðisins. T.d. fyrir framan íbúðainngang Gjábakkahússins ásamt fleiri stöðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Hæsta stig skalans sem notaður er í skýrslunni kallast Óþægilegt. Skilgreining þessa stigs er yfir 10m/s 5% af ári "Óþægilegt fyrir almennt aðgengi, en gæti verið í lagi þar sem fólk á almennt ekki leið". Sýnt er að sé 12 hæða háhýsi sett á þetta svæði, eins og lagt er til í núverandi deiliskipulagstillögu, má ætla að við inngang hússins Gjábakka myndist stórhættuleg slysagildra. Ofan á þá hættu bætist við að íbúar hússins eru að mestu leiti eldri borgarar sem eru hvað viðkvæmastir fyrir slíkum sviftivindum en fallslys aldraðara geta haft í för með sér lífshættulegar afleiðingar.
Fólk á almennt leið um addyri húsanna sinna og því er spurt hvort ekkert hættumat hafi verið gert til að tryggja öryggi þessara íbúa? Eru fyrirhugaðar mótvægisaðgerðir fullkomlega nægilegar (sjást hvergi í stemmingsmyndum né í þrívíðarmódeli)? Var enginn óháður aðili fenginn til að fara yfir þessar mælinar þar sem Örugg verkfræðistofan er í tegslum við Árkór og JáVerk þar sem þeir deila sama skrifstofurými í Fannborg 2? Eru engir staðlar til sem segja til um hve mikið má auka vindálag fyrir núverandi íbúa með nýbyggingum annara?

Svar Kópavogsbæjar

Fram kemur í vindgreiningum Eflu og Örugg verkfræðistofa að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vind aðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Bent er á að hægt er að nálgast kynningargögn fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu. Ítrekað er að frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum á póstfangið skipulag@kopavogur.is fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er nú í kynningu er til 2. mars 2021.

Þann 18. 09. 1991 var gerður samningur við Bæjarstjórn Kópavogs um lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10. Væntanlegur lóðarhafi skyldi fullgera 44 stæði, akstursleiðir og gangstéttir kringum húsið skv þá meðfylgjandi uppdrætti, (fskj. 1 í samningi) og magnskrá (fskj. 2) sem var hluti samnings. Helstu magnliðir komu fram í magnskrá, en þeir voru: gröftur, sprengingar, fylling, mulningur,malbik, hellulagnir, snjóbræðsla, tenging við snjóbræðslu ásamt allri hönnun (bílastæði, akstursleiðir og torg). Ákvæði voru í samningnum um framkvæmdatíma og framkvæmdalok og var verkinu skilað á umsömdum tíma. Hamraborg 10 er um 1550 m2 og hljóðaði samningurinn uppá eitt stæði fyrir hverja 35 m2, eða alls 44 stæði. Í tillögum bæjaryfirvalda að nýju skipulagi í miðbæ Kópavogs, er gert ráð fyrir að áðurnefnd bílastæði verði rifin og í staðinn komi eitt stæði fyrir hverja 100 m2 atvinnuhúsnæðis í grennd við Hamraborg 10. Hamraborg 10 mun því ekki lengur hafa aðgang að 44 stæðum eins og nú er samkvæmt umræddum samningi, sem gerður var við bæjarstjóra Kópavogs, Sigurð Geirdal, þann18.september 1991, heldur einungis 15,5 stæðum. Fækkun stæða er sem nemur 28,5. Samningurinn var gerður og undirritaður annarvegar af Sigurði Geirdal, bæjarstjóra Kópavogs, og hinsvegar af lóðarhöfum Benjamín Magnússyni,arkitekt, Sævari Geirssyni, tæknifræðingi og Jóni Eiríkssyni, lögfræðingi. Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 lítur svo á, að hér sé um hreina eignaupptöku að ræða, sem er til þess eins gerð að þjóna hagsmunum framkvæmdaaðila á svæðinu. Stjórnin mótmælir þessari eignaupptöku hér með. Við viljum einnig geta þess að eftir að samningur var gerður um umrædd bílastæði og torg, var tekin sú ákvörðun við hönnun Hamraborgar 10 að aðalinngangur að húsinu skyldi snúa að umræddu torgi. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir að aðalinngangur Hamraborgar 10 snúi að lokuðu húsasundi. Er hægt að koma svona fram og hunsa gerða samninga ?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Svar Kópavogsbæjar

Hægt er að sjá tillögur að mótvægisaðgerðum fyrir svæðið í skýrslu Verkfræðistofunnar Eflu og Örygg verkfræðistofa um vindgreiningu á skipulagssvæðinu. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vind aðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Eflu og Örygg verkfræðistofa sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Jáverk er til húsa í Hamraborg en ekki í Fannborg. Niðurstöður vindgreiningar sem gerðar voru af Eflu og Örygg verkfræðistofu sýna að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými.

Sævar Þór Geirsson

Ég tel að þessi kynningarfundur sér ólöglegur bæði skv skipulagslögum, skipulagsreglugerð svo og skv jafnræðisreglu stjórnsýslulaga þar sem hagsmunaaðilum hefur ekki verið gefin kostur á að tjá sig á fundum um málið. Sjá lögfræðiálit Hjalta Steinþórssonar hæstaréttarlögmanns. Það eru 1.500 á Facebock búnir að lýsa áhuga á þessum fundi, og 300 sem ætla að fylgjast með fundinum á netinu. Enginn getur tjáð sig á fundinum. Þess er óskað að skipulagið leiðbeini fólki hvar og hvernig kæra má þessa málsmeðferð. Gerð er athugasemd við fækkun bílastæða við húsið Hamraborg 10 úr 44 stæðum í 15 stæði. Á það skal bent að stafsgrundvöllur okkar og marga fleiri hér í húsinu er algerlega háður því að örugg stæði séu hér við húsið, annars verðum við og margir fleiri að hugsa okkar gang. Á það skal bent að í húsinu eru í dag yfir 50 starfsmenn. Hjól eru ekki boðlegur valkostur fyrir flest þetta fólk sökum aldurs. Vinsamlegast bendið á hvernig hefur verið brugðist við mörgum athugasemdum Skipulagsstofnunar frá 3 desember 2020. Vinsamlegast bendið á aðkomu verktaka og mörk framkvæmdasvæðis verktaka á framkvæmdatíma. Vinsamlegast rökstyðjið nánar hvernig vindur hefur áhrif á byggingar skv þessu nýja skipulagi, ég þekki vel eftir 45 ár hvernig vindhviður geta verið hér í miðbæ Kópavogs. Einn starfmaður hér er fjölfatlaður, hef ég oft átt í miklu basli við að koma honum inn í húsið í roki og í hálku.

Svar Kópavogsbæjar

Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt“. Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Jóhann Sigurbjörnsson

Með hve mikilli vissu getið þið sagt „það mun draga úr umferð vegna breyttra ferðavenja“ ? Vísindalega ? Einnig í þeirri „vissu“ : Er búið að gera ráð fyrir að umferðarþunganum sem tengist því að núþegar er Digranesvegurinn tengivegur á milli Reykjavíkur vestan Kringlumýrarbrautar við Smáratorg og Smáralind (Engin fer upp á Arnarneshæð) sem er að koma úr þeirri áttinni. Mun hann geta borið aukna umferð miðað við óbreyttar ferðavenju fólks ? Grunnskólar : Hvar eiga grunnskólabörnin, sem munu koma til með að flytja í þessar íbúðir eiga þau að sækja skólagöngu sína , þar sem ekki er pláss í Kópavogsskóla ? Nú er augljóst að grunnskólabörn á þessu svæði muni ganga í Kópavogsskóla : Þar er ekki er pláss fyrir alla bekki í húsnæði skólans, heldur eru tveir kofar fyrir utan þar sem mér skilst að sé kennslustofur fyrir tvo bekki. Er búið að gera ráð fyrir stækkun skólans , eða væri ekki kjörið að Kópavogsskóli og Menntaskólinn í kópavogi verði sameinaðir og byggt nýtt svæði á Traðreit Eystri ?

Svar Kópavogsbæjar

Miðbæjarsvæði Hamraborgar á Digranesi er svæði þar sem áhersla er á breyttar ferðavenjur. Breyttar ferðavenjur miðað við að stuðla að því að þær ferðir sem nú eru farnar með bifreið í dag verði farnar með vistvænum ferðamáta fyrir árið 2040. Svæðið er skilgreint sem svæði þar sem er miðað við að breyttar ferðavenjur verði 30%. Ferðavenjukönnun sem framkvæmd var af SSH árið 2018 sýnir að 81% ferða í Kópavogi sem farnar með bifreið. Samgöngumiðað skipulag, þétting byggðar, uppbygging hágæða almenningssamgangna og áhersla á vistvæna ferðamáta er til þess fallin að vinna að því að ná fram þessum breyttum ferðavenjum á svæðinu. Samkvæmt greiningu VSÓ ráðgjafar á skipulagsforsendum fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar og heildræna uppbyggingu svæðisins ræður gatnanetið við þá uppbyggingu og því ræður gatnanetið við uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er hluti af heildrænni uppbyggingu svæðisins. Gert er ráð fyrir því að byggja við Kópavogsskóla og að möguleiki sé að leikskóli verður á sömu lóð. Lóð skólans kemur til með að stækka þegar skipulag Traðarreits-eystri hefst í framkvæmd og Skólatröð verður lokað við norðurenda skólalóðarinnar. Gert er ráð fyrir að uppbygging á Fannborgarreit, Traðarreit-vestur og Traðarreit-eystri verði samhliða uppbyggingu grunnskóla og leikskóla á svæðinu. Hægt er að sjá drög að stækkun í kynningunni sem var 14. janúar 2021 og er aðgengileg inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu. Gert er ráð fyrir því að byggja við Kópavogsskóla og að möguleiki sé að leikskóli verður á sömu lóð. Lóð skólans kemur til með að stækka þegar skipulag Traðarreits-eystri hefst í framkvæmd og Skólatröð verður lokað við norðurenda skólalóðarinnar. Gert er ráð fyrir að uppbygging á Fannborgarreit, Traðarreit-vestur og Traðarreit-eystri verði samhliða uppbyggingu grunnskóla og leikskóla á svæðinu. Hægt er að sjá drög að stækkun í kynningunni sem var 14. janúar 2021 og er aðgengileg inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

Gerum ráð fyrir að allar bjartsýnustu spár rætast um breyttar ferðavenjur, breytir það ekki þeirri staðreynd að : Digranesvegurinn er tengivegur á milli Reykjavíkur vestan Kringlumýrarbrautar við Smáratorg og Smáralind (Engin fer upp á Arnarneshæð) sem er að koma úr þeirri áttinni. Sem segir mér að þrátt fyrir breyttar ferðavenjur fólks á umræddu svæði mun þessi umferð sem hér er rætt um halda áfram , nema þá að það komi til þrenging eða jafnvel lokun Digranesvegar, til þess að beina þeirri umferð upp á Arnarneshæð. Það er spurningin sem mér sýnist þú ekki svara mér hér að neðan og mikið vildi ég að þú eða aðrir þar tilbærir svörðuðu því ?

Þið svöruðuð skóla spurningunni minni á fundinum, þó ekki alveg þar sem ekki virðist vera ákveðið hvaða leið verður farin í þeim efnum. En hinsvegar var fyrri spurningu minni ekki svarað og spurning hvort að þið getið svarað henni ? Þ.e.a.s. með hve mikilli vissu….(sjá neðar spurninguna). Aftur að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

þá bý ég við Digranesveg og ef allar þessar skipulagsbreytingar á svæðinu ganga eftir hljóta íbúar Digranesvegar að fá 100% styrk til að girða með hljóðeinangrandi efni fyrir garða til að minnka hljóðmengun, ja eða hvað ? Einnig að fá mæla í byggingar til að mæla sprungur og svo framvegis, t.d. ef byggingar verða fyrir tjóni af völdum jarðsprenginga Einnig mætti bæta við hraðahindrunum við Kópavogsskóla , þannig að hraða sé haldið meira niðri en honum er gert í dag til þess að vísa umferð sem kemur frá Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar yfir og upp á Arnarneshæð sem ætla sér að fara í Smáralind eða Smáratorg.

Svar Kópavogsbæjar

VSÓ ráðgjöf hefur farið yfir og greint hljóðvarnir á svæðinu og er það niðurstaða þeirra að ekki gert ráð fyrir frekari hljóðvörnum á þessu svæði til næstu fimm ára. Umferðarspá fyrir Digranesvegi gæti farið undir mörk sem skoða þyrfti mótvægisaðgerðir. Slíkt raungerist þó ekki fyrr en að uppbyggingu lokinni á þessu svæði sem og á Kársnesi. Samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða skal endurreikna hljóðkort árið 2022. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu.

Hans Gunnarsson

Hvers vegna kom arkitekt á vegum framkvæmdaraðila að gerð varðveislumats húsanna sem ætlunin er að rífa? Hvers vegna er arkitekt á vegum framkvæmdaraðila að skipuleggja svæði sem er utan lóðamarka lóðaleigusamingsins? Hvers vegna gerir bærinn ekki athugasemd við þá framkvæmd? Hvers vegna er aðili sem er með aðstöðu í húsnæði bæjarins fenginn til að gera vindalíkan og skrifa umsögn um áhrif hárra bygginga á svæðinu? Hvers vegna er niðurstaða vindaskýrslunnar í andstöðu við vindakortin í sömu skýrslu? Hvers vegna er viðkomandi aðili með starfsstöð í húsi sem bærinn dæmdi ónothæft fyrir bæjarskrifstofur vegna myglu? Hvers vegna var ekki haldin samkeppni um skipulag Hamraborgarsvæðisins? Er það staðreynd að Kópavogsbær hefur framselt vald vegna deiliskipulags til framkvæmdaraðilanna? Sé það svo, hvenær var það ákveðið og af hvaða aðilum?

Svar Kópavogsbæjar

Húsakönnun er gerð af lóðarhafa og skilað til Minjastofnunar til yfirferðar.
Skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar vinna að breytingu á aðalskipulagi á svæðinu og í samráði við Kópavogsbæ er unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Fram kemur í vindgreiningum Eflu og Örugg verkfræðistofu að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi.
Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vind aðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Hvers vegna lýsir bæjarstjóri Kópavogs því yfir í fjölmiðlum að almenna ánægja sé með áætlaðar byggingarframkvæmdir meðan hann virðist hunsa þau andmæli sem send hafa verið? Hvers vegna virðast kjörnir fulltrúar bæjarins almennt ekki hafa kynnt sé þessi byggingaráform? Hvers vegna hefur bærinn enn ekki svarað þeim spurningum sem voru bornar upp á fundi í íþróttahúsi Snælandsskóla? Hvers vegna hefur bærinn enn ekki afhent umbeðin gögn til vina Hamraborgar? Hvers vegna vísar starfsmaður bæjarins á gögn á heimasíðu bæjarins þó ljóst sé að að ekki nema hluta gagnanna sem beðið var um megi finna á heimasíðunni? Hvers vegna hunsar bærinn ítrekanir sem hafa borist frá vinum Hamraborgar um afhendingu gagnanna? Hvers vegna telur bærinn að hann hafi rétt til að hunsa tilmæli “Úrskurðarnefndar um upplýsingamál"?

Svar Kópavogsbæjar

*Skipulagsvaldið er ávallt á hendi Kópavogsbæjar óháð framkvæmdaraðila eða lóðarhafa. Fjölmörg jákvæð viðbrögð hafa verið við uppbyggingu Hamraborgar og að Hamraborgin fái þann sess sem henni var ætlað í upphafi. Að styrkt sé við bæjarbraginn og aðdráttarafl svæðisins sem staður til að búa, starfa, læra og leika.Tekið hefur verið tillit til ábendinga og athugasemda sem bárust við vinnslutillögu I í vinnslutillögu II og við vinnslutillögu II í deiliskipulagstillögunni. Kjörnir fulltrúar Kópavogsbæjar hafa fjallað um bæði skipulagslýsingar, skipulagstillögur og tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi á fundum ráða, nefnda og stjórna bæjarins. Ekki var einstaka fyrirspurnum svarað á því skipulagsstigi þar sem um vinnslutillögu var að ræða en tekið hefur verið tillit til ábendinga og athugasemda sem bárust við vinnslutillögu I í vinnslutillögu II og við vinnslutillögu II í deiliskipulagstillögunni. Samantekt um megin innihald ábendinga og athugasemda var gert og haft til hljóðsjónar við skipulagsvinnuna.*Ekki var einstaka fyrirspurnum svarað á því skipulagsstigi þar sem um vinnslutillögu var að ræða en tekið hefur verið tillit til ábendinga og athugasemda sem bárust við vinnslutillögu I í vinnslutillögu II og við vinnslutillögu II í deiliskipulagstillögunni. Samantekt um megin innihald ábendinga og athugasemda var gert og haft til hljóðsjónar við skipulagsvinnuna. Hvers vegna vill tilgreindur bæjarfulltrúi ekki ræða grein sem hann sjálfur skrifaði en vísar í þess stað á almannatengil? Hvers vegna svarar almannatengillinn ekki fyrirspurnum heldur vísar á að skipulagið verði fljótlega kynnt? Hvers vegna birtast þau atriði sem var spurt um ekki í þeim gögnum sem birtust loks á vef bæjarins eftir að fjölmiðlar birtu hluta þeirra? Hvers vegna virðist bærinn sjá um kynningu upplýsinga frá framkvæmdaraðilum þrátt fyrir að hafa lýst því yfir að þessar vinnslutillögur séu ekki á vegum bæjarins? Hver greiðir fyrir þá umfjöllun sem við höfum verið að sjá í fjölmiðlum að undanförnu? Er bærinn reiðubúinn að kynna sjónarmið Vina Hamraborga á sambærilegan hátt verði eftir því leitað?

Svar Kópavogsbæjar

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar

Hvers vegna eru kynningarfundir um málið áætlaðir eða haldnir á tímum þegar fólk er annaðhvort í sumarleyfum eða að undirbúa jólahátíð? Hvers vegna eru kynningarfundir og aðrir atburðir auglýstir í miðlum sem fáir lesa. Þar á meðal í miðlum sem fleygt er á bak við biðskýli strætisvagna? Hvers vegna býður bærinn ekki upp á að fólk skrái sig á póstlista og fái þá slíkar tilkynningar í tölvupósti með tilvísun í viðkomandi umfjöllun á heimasíðu bæjarins?

Svar Kópavogsbæjar

Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til stjórnsýslusvið Kópavogsbæjar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Er Kópavogsbær með gæðaeftirlit? Er hægt að ná í starfsmenn bæjarins í síma? Er bærinn með varaáætlun sem almenningur getur nýtt sér ef starfsmenn bæjarins taka ekki símann dögum eða vikum saman? Er bærinn með starfsmann sem tekur við og vinnur úr kvörtunum vegna starfsmanna sem hunsa einstaklinga sem þurfa aðstoð viðkomandi starfsmanns? skipuEr það almenn stefna bæjarins að svara ekki fyrirspurnum frá almenningi í 6 -12 mánuði eða lengur?

Svar Kópavogsbæjar

Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til stjórnsýslusvið Kópavogsbæjar.

Mun bærinn bæta tjón á húseignum sem kann að verða vegna framkvæmdanna? Mun bærinn bæta tjón sem íbúðareigendur verða fyrir ef söluverðmæti eigna þeirra fellur vegna framkvæmdanna eða að þeim loknum? Mun bærinn bæta miska á fólki sem kann að verða vegna mistaka við hönnun vindvarna? Mun bærinn bæta úr öryggismálum í bílageymslum svæðisins til að koma í veg fyrir eiturlyfjasölu í þeim? Ætlar bærinn að brjóta sig niður í klöppina á svæðinu til að koma bílageymslum fyrir neðanjarðar? Ef svo, hversu langt niður fyrir jarðhæð gjábakka verður farið?

Svar Kópavogsbæjar

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Skipulagslög kveða á um greiðslu bóta en þar segir að ef skipulag leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, og hægt er að sýna fram á tjón af þeim sökum á viðkomandi aðili rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Er tölvupóstkerfi bæjarins í lagi og er það almennt notað af starfsmönnum bæjarins? Eru samskipti starfsmanna við almenning skráð í dagbækur? Notar bærinn skjalaskráningarkerfi sem gerir honum kleift að finna skjöl og svara fyrirspurnum almennings á auðveldan hátt? Eru skjöl bæjarins almennt aðgengileg á stafrænu formi?

Svar Kópavogsbæjar

Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til stjórnsýslusvið Kópavogsbæjar.

Þegar framkvæmdum er lokið…Verður þá eingöngu hægt að aka út úr bílastæðakjöllurum út á Hamraborgina? Og ef svo, verða þá umferðarljós við útaksturleiðina? Og ef svo, hvaða áhrif mun þessi aukning á umferð hafa?

Svar Kópavogsbæjar

Þegar framkvæmdum er lokið er gert ráð fyrir þremur akstursleiðum inn og út úr fyrirhuguðum bílakjallara. Útakstur inn í Hamraborg, útakstur út á Digranesveg um Neðstutröð og útakstur út á Vallartröð. Á þessu stigi er ekki gert ráð fyrir breytingum á útakstri við Hamraborg en það verður skoðað út frá umferðaröryggi og í samræmi við umferðaröryggisáætlun Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir að umferð um fyrirhugaðan bílakjallara muni að jafnaði dreifast nokkuð jafnt á alla þrjá útganga úr bílakjallara. Gert er ráð fyrir að fylgst verði með þróun umferðar samhliða þess að íbúafjöldi aukist á svæðinu komi til þess að skipulagið verði að raunveruleika og umferð um svæðið í samræmi við skipulagið. Greining VSÓ ráðgjafar á umferð um svæðið sýnir að gatnanetið ræður við heildræna uppbyggingu Hamraborgarsvæðis. Því ræður gatnanetið við þann hluta heildrænnar uppbyggingar svæðisins sem Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur er af heildar uppbyggingu svæðisins.Við höfum mikla reynslu af því að starfsmenn bæjarins svara hvorki í síma né skriflegum fyrirspurnum frá almenningi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ætlar bærinn virkilega að bæta úr því ástandi sem hefur ríkt hingað til í þessum málum? Hvernig ætlar bærinn að taka á þeim athugasemdum sem skipulagsstofnun gerði við fyrirliggjandi vinnslutillögu hins nýja miðbæjar.

Áslaug Traustadóttir

Svona mikil uppbygging tekur tíma og reikna má með að atvinnustarfsemi í byggingunum umhverfis reitinn verði fyrir talsverðu ónæði enda mestu umsvifin á dagvinnutíma. Það er því mikilvægt að verktími verði eins fyrirsjáanlegur og hægt er. Hver er áætlaður verktími á Fannborgarreit?
Í deiliskipulagi er sýndur inn og útakstur undir Hamraborg 12 og virðist þar vera um aðkomu inn í nýtt bílastæðahús að ræða. Einnig virðist verða talsverða breytingar á baklóð hússins með verulega skertri aðkomu og fækkun bílastæða ofanjarðar. Hamraborg 12 stendur á rúmlega 1.000 m2 lóð, þar af er baklóð um 670m2. Baklóð er að hluta til „yfirbyggð" þar sem aðgengi er að annarri hæð á palli frá Fannborg og er þar aðgengi fatlaðra að byggingunni.
Hvernig er gert ráð fyrir að leysa aðgengi fyrir alla og bílastæðamál við Hamraborg 12?

Svar Kópavogsbæjar

Gera má ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á árinu 2022 og að niðurrif á framkvæmdafasa 1 taki 2 mánuði. Frágangur á svæði Fannborg 2 tekur 1.5 til 3 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir í 12-16 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 2 gætu tekið 18-24 mánuði. Það er sýndar þrjár leiðir inn og út úr fyrirhuguðum nýjum bílakjallara á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Frá Hamraborg, frá Digranesveg og frá Vallartröð. Bílastæði fyrir Hamraborg 12 verða í bílakjallara eftir framkvæmdir og tvær nýjar lyftur verða út bílakjallara á svæðinu. Aðgengi hreyfihamlaðra að Hamraborg 12 verður til staðar eftir framkvæmdir á svæðinu.

Jakob Ævar Þórðarson

Hvernig verður hávaða mengun, við íbúðarreitina meðhöndluð? Sértaklega á jarðhæð?
Verður mikill fjöldi fólks á ferðum nálægt íbúðunum?

Svar Kópavogsbæjar

Búast má við að á framkvæmdatíma verði eitthvað ónæði og rask af framkvæmdum fyrir íbúa sem búa næst svæðinu. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Gera má ráð fyrir gangandi umferð á svæðum líkt og mannlífsás, almenningssvæði og torgsvæði. Sérafnotasvæði jarðhæða og inngarður eru á Traðarreit-vestur og á Fannborgarreit er almenningssvæði og torgsvæði.

Hefur verið farið yfir það hvernig tilkomandi fólks umgangur mun hafa áhrif á íbúa sem búa við mannlífsásinn, mun ekki myndast mikil hávaði? Sérstaklega fyrir íbúa sem búa á jarðhæð?

Svar Kópavogsbæjar

Neðstatröð liggur að hluta til í dag þar sem Mannlífsásinn mun verða. Um er að ræða götu sem breytt verður yfir í svæði fyrir gangandi og hjólandi. Hljóðvistarstig frá umferð miðast við hljóðgildi bifreiðar á 40 km hraða óháð orkugjafa þar sem miðað er við vegnið dekkja eða þá hljóð vélar. Hljóðvistarstig eykst ef um hröðun eða hemlun er að ræða. Að jafnaði er búist við því að hljóðvist frá göngu- og hjólaumferð hafi lægra hljóðvistarstig en umferð akandi um sama svæði. Því ætti mannlíf á Mannlífsás ekki að hafa neikvæð hljóðvistaráhrif fyrir íbúa Hamraborgar 30-38 sem snúa að mannlífsásnum. Annars staðar við Mannlífsás eru verslunar- og húsnæði á jarðhæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Steinunn Þórhallsdóttir
Ég sé fundinn en heyri ekki neitt búin að hringja í mér tölvu færari mann sem fékk heldur ekki hljóð.

Svar Kópavogsbæjar
Efst í Vimeo glugganum þarft þú að ýta á "unmute". Gáðu hvort það virkar.

Jóhann Lund Hauksson
Verður hönnunarsamkeppni fyrir svæðið þegar endanlegt skipulag liggur fyrir? Þætti það eðlilegt í ljósi mikilla áhyggja íbúa svæðisins af hagsmunaárekstrum (t.d. verktaka og fulltrúa bæjarstjórnar).

Svar Kópavogsbæjar
Lóðarhafar leggja fram tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi sem unnin er að arkitekt fyrir hönd lóðarhafa. Ætla má að arkitekt á vegum lóðarhafa skili inn byggingarnefndarteikningum fyrir hönd lóðarhafa verði skipulagstillögur fyrir svæðið samþykktar.

Gunnar Sigurjónsson
Í þeim tilfellum þar sem byggt er bæði hátt og þétt, nýtur oft ekki nægrar dagsbirtu innan- sem utanhúss, og hljóðvist er yfirleitt mjög slæm. Hvernig hefur Kópavogsbær, í ljósi lýðheilsu, tryggt að ekki verði gengið á rétt íbúa varðandi hljóðvist, birtu og umhverfi í fyrirhuguðu skipulagi? Mótmæli skipulaginu og eins mótmæli ég harðlega þessum netkynningarfundi, í miðjum heimsfaraldri, þar sem obbinn af íbúum þarna er 65 ára og eldri, og margir þeirra hafa ekki aðgang að Facebook eða kunnáttu til að taka þátt.

Svar Kópavogsbæjar
Skipulag svæðisins er samgöngumiðað skipulag þar sem áhersla er vistvænar samgöngur. Við svæðið er kjarnastöð hágæða almenningssamgangna og markmið um breyttar ferðavenjur. Verkfræðistofan Mannvit og VSÓ ráðgjöf hafa metið umhverfisáhrif tillögu að skipulagði á svæðinu og helstu umhverfisþætti. Jafnframt hafa verið gerðar skuggavarps, sólar- og vindgreiningar fyrir svæðið. Farið var yfir og gerð greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af tímanum. Byggð á skipulagssvæðinu er mótuð og stöllud til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum.

Margrét Ágústsdóttir
Hvenær eru áætluð verklok fasa1?

Svar Kópavogsbæjar
Gera má ráð fyrir að eftir að skipulags- og hönnunarferli er lokið og framkvæmdir á fasa 1 hefjist að niðurrif taki um 2 mánuði og uppbygging á framkvæmdafasa 1 taki um 12-16 mánuði.

Torfi Ólafur Sverrisson
Hefur Kópavogsbær hugsað sér að taka undir sig eitthvað af nýju húsnæði í Hamraborg og það hvaða?

Svar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til stjórnsýslusvið Kópavogsbæjar.

Hvaða áhrif munu framkvæmdir hafa á Fannborg 8 íbúðir og aðstöðu að Gjábakka?

Svar Kópavogsbæjar
Búast má við að það verði eitthvað rask og óþægindi á meðan framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir. Þegar framkvæmdum við bílakjallari í framkvæmdafasa 1 er lokið verða bílastæði aðgengileg í bílakjallara og bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við austurgafl Fannborgar 8. Nýtt anddyri verður við Fannborg 8 og nýtt lyfta úr bílakjallara upp á sólartorg.

Hverjir eiga lóðirnar á svæðinu?

Svar Kópavogsbæjar
Á Fannborgarreit þá er Árkór er eigandi Fannborgar 2, 4 og 6 og Kópavogsbær er eigandi almenningssvæða, torga, gatna og stígakerfis á svæðinu. Jáverk er stærsti eigandi að Traðareit-vestur og Kópavogsbær er hluteigandi og eigandi gatna- og stígakerfis..

Er það rétt lesið að á norðanverðu Kársnesi sé ekki verið að hugsa um samgöngustíg? Ef það er rétt vil ég koma á framfæri ósk um að þessu verið breytt, þannig að samgöngustígur verði þar.

Svar Kópavogsbæjar
Sökum aðstæðna á norðanverðu Kársnesi er gert ráð fyrir tómstundar- og útivistarstíg en tengistígur eða samgöngustígur er fyrirhugaður um Kársnesbraut með tengingu inn á brú yfir Fossvogs sem er fyrir gangandi og hjólandi.

Árni Davíðsson

1. Hversu hátt hlutfall bílastæða verður með gjaldskyldu? Það er í langtímaleiga fyrir íbúa/notendur (mánuðir - ár) eða með skammtímagjaldskyldu (klst - sólarhringur).
2. Munu notendur bílastæðanna greiða fyrir gerð, viðhald og þjónustu við bílastæðin eða er hugmyndin að láta þá sem ekki nota bílastæðin taka þátt í kostnaðinum við það?
3. Ætlar Kópavogsbær að borga fyrir gerð bílastæðanna að hluta og láta þar með skattgreiðendur niðurgreiða stæðin?

Svar Kópavogsbæjar
Ákvörðun hefur ekki verið tekin um gjaldskyldu en ekki er ólíklegt að svo verði að gjaldskylda verði á svæðinu. Það fer eftir því hvort um er að ræða hvort tekið var þátt í stofnkostnaði eða hvort það er verið að greiða fyrir afnot. Skipting á kostnaði fer eftir skiptingu stofnkostnaðar og kostnað við afnot miðað við heildarkostnað rekstrar og viðhalds.

Arna Einarsdóttir

Mig langar að fá hjá ykkur frekari lýsingu á hvar bílastæði fyrir mína íbúð verður á framkvæmdatíma og eftir að framkvæmdum verður lokið. Eftir að framkvæmdum lýkur er þá gert ráð fyrir lokaðri bílageymslu eða er þetta bílageymsla sem einnig er ætluð þeim sem nýta sér borgarlínu?
Hvernig er aðgengi sjúkrabíla/slökkvuliðs á meðan á niðurrifi stendur á Fannborg 2, 4 og 6?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Hversu langur tími er ætlaður í framkvæmdir? Hver er verkferillinn komi fram sprungur í minni íbúð þegar farið verður að sprengja fyrir bílakjallara eða aðrar framkvæmdir á svæðinu? Hver á að taka myndir? Hvernig verður hljóðvist á meðan á framkvæmdum stendur, þar sem fylgjast á með hljóðvist eftir að framkvæmd lýkur? Var aldrei skoðuð sú hugmynd að kaupa upp íbúðir í Fannborginni?

Svar Kópavogsbæjar

Aðgengi fyrir neyðarbifreiðar verður tryggt að svæðinu á framkvæmdatíma. Áætlað er að meginþungi framkvæmda gæti tekið 3-4 ár og að áfangaskiptingu allra framkvæmdafasa verði lokið innan 5-7 ára. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Skipulag svæðisins er samgöngumiðað skipulag þar sem áhersla er vistvænar samgöngur. Við svæðið er kjarnastöð hágæða almenningssamgangna og markmið um breyttar ferðavenjur. Verkfræðistofan Mannvit og VSÓ ráðgjöf hafa metið umhverfisáhrif tillögu að skipulagði á svæðinu og helstu umhverfisþætti. Jafnframt hafa verið gerðar skuggavarps, sólar- og vindgreiningar fyrir svæðið. Farið var yfir og gerð greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af tímanum. Byggð á skipulagssvæðinu er mótuð og stölluð til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum.

Birki Ingibjartsson

Afhverju eru bílakjallarar svona stórir? þe. afhverju liggja þeir undir götum og utan byggingareita húsa. Til að tryggja góðar aðstæður fyrir gróður þarf að vera jarðtenging á einhverjum hluta svæðisins. Nú er bílakjallari undir öllu byggingarsvæðinu.

Svar Kópavogsbæjar

Skipulag svæðisins er samgöngumiðað skipulag þar sem áhersla er vistvænar samgöngur.Það er verið að endurheimta svæði ofanjarðar sem er bílastæði í dag og færa bifreiðar neðanjarðar í bílakjallara og fá mannlíf á almenningssvæði, torgsvæði og göngu- og hjólagötur sem verða til í staðinn. Gerð er krafa um að plata yfir bílakjallara á Fannborgarreit geri jarðvegslag og akstur neyðarbifreiða til að stuðla að innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna og grænu yfirbragði byggðar.

Bergur Þorri Benjamínsson

Munu fyrirhugaðir framkvæmdir hafa áhrif á núverandi umferðarleiðir akandi umferðar um Hamraborg ? Hefur leitað til samtaka fatlaðs fólks um ráðgjöf varandi staðsetningu bílastæði fatlaðra á framkvæmdatíma ?

Svar Kópavogsbæjar

Á framkvæmdatíma má gera ráð fyrir einhverju raski á umferð um svæðið og tilkomu hjáleiða. Ekki er talið að framkvæmdir á svæðinu hafa bein áhrif á akandi umferð um Hamraborg sjálfa nema aðkomu að Geislagarði um Neðstutröð sem aðgengi verður tryggt fyrir neyðarakstur.

Jóhann Ólafur Benjamínsson

Þegar farið var kynningu á skipulagi á Auðbrekkureit fyrir nokkrum árum var talað um að breyta Auðbrekku í verslun og þjónustu með kaffihúsum og verslunum. Þetta átti að verða nýji miðbær kópavogs með hellulögðum gangstéttum og trjám Spurningin er: Er hætt við þau áform að gera Auðbrekku að miðbæ kópavogs?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Svar Kópavogsbæjar
Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til stjórnsýslusvið Kópavogsbæjar.

Konráð Konráðsson
Ég er að fylgjast með fundinum um skipulagsmál. Mér finnst ekki koma nægilega vel fram hvernig aðkoma á að vera að bílastæðum á sólartorgi á meðan verið er að vinna að bílastæðakjallara þar sem nú er Fannborg 2? Mér skilst að ekki verði hægt að keyra milli Fannborgar 1-7 og Fannborgar 2 á meðan á þeim framkvæmdum stendur. Það væri gott ef þetta kæmi fram

Svar Kópavogsbæjar
Framkvæmdum verður skipt upp í framkvæmdafasa. Megin framkvæmdum má skipta upp í þrjá fasa á skipulagssvæðinu. Framkvæmdafasi 1 og 2 á Fannborgarreit og framkvæmdafasa 3 á Traðarreit-vestur. Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 sem er á Traðarreit-vestur skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið.

Á rafræna fundinum um skipulag Fannborgarreits sem var að ljúka var boðið upp á fund með íbúum/eigendum íbúða í Fannborg og Hamraborg. Er búið að hugsa um framkvæmd þeirra funda og hvenær þeir verða. Getum við í Hússtjórn Fannborgar 1-9 fengið svona fund með ykkur þar sem farið verður betur yfir ýmis mál í þessu skipulagi og varða Fannborg 1-9? Hvenær gæti sá fundur orðið? Best væri að það yrði sem allra fyrst. Annars vil ég þakka fyrir fundinn, hann skýrði ýmsa hluti en alls ekki allt.

Svar Kópavogsbæjar
Við fyrsta tækifæri verður haft samband við forsvarsmenn hagsmunaðila á svæðinu og boðið verður upp á samtal, samráð og upplýsingagjöf.

Sigurður Hannesson
Hversvegna er skuggavarp bara sýnt á svona stuttum tímabili ársins? Það er aldrei sýnt um vetur, vissulega er minnst birta þá fyrir, en það er þá hægt að bera saman fyrir og eftir.

Svar Kópavogsbæjar
Gerð var greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af heildartíma sólarhrings. Aðrir mánuðir eru með færri eða mun færri sólskinsstundir s.s. mars og september í kringum 10% af heildartíma sólarhrings. Áhersla fyrir kynningu var lögð á sólríkustu mánuði ársins maí, júní og júlí og hefur byggð verið mótuð og stölluð til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum. Greiningar á skuggavarpi eru til fyrir allt árið og greiningar á sólartorgi og sólarsvæðum sýna viðvarandi aðstæður til að vera sólrík svæði þegar sól er frá maí til september. Aðliggjandi byggð svæðisins í dag varpar skugga á svæðið og byggð í kring þegar sól er lágt á lofti s.s á tímabilinu október til mars en þá eru sólskinsstundir að jafnaði undir 10% af heildartíma sólarhrings.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Laurent Somers

Hvernig samræmist heimild fyrir 400 aukabílastæðum stefnu Kópavogsbæjar um að fækka bílum per íbúð?

Svar Kópavogsbæjar

Heimild fyrir 200 bílastæðum í bílakjallara á Fannborgarreit B1-1 og heimild fyrir 200 bílastæðum í bílakjallara á Traðarreit-vestur fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu er í samræmi við heildar áætlanir um uppbyggingu svæðisins og framboð í bílastæðum fyrir svæðið í heild sinni miðað við svæðisnýtingarhlutfall og áhrifasvæði hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu. Yfirborð bílastæða í dag er endurheimt fyrir mannlíf. Í deiliskipulagi fyrir Traðarreit-eystri er gert ráð fyrir að Skólatröð breytist í göngusvæði og möguleiki á að svæði skólalóðar Kópavogsskóla stækki til austurs. Fyrir liggur að verið er að skoða mögulegar útfærslur á Vallartröð með það að leiðarljósi að tryggja aðgengi mannlífás frá svæðinu og yfir Vallartröð. Skoðað verður möguleikar á stiglausu aðgengi og aðrar útfærslur.

Hefur verið skoðað það að taka burtu, mjókka eða breyta götunum sitt hvoru megin við Kópavogsskóla (Vallartröð og Skólatröð), fyrst það á hvort sem er að endurskipuleggja byggð sitt hvoru megin, til að gefa skólanum meira pláss?

Svar Kópavogsbæjar

Í deiliskipulagi fyrir Traðarreit-eystri er gert ráð fyrir að Skólatröð breytist í göngusvæði og möguleiki á að svæði skólalóðar Kópavogsskóla stækki til austurs. Fyrir liggur að verið er að skoða mögulegar útfærslur á Vallartröð með það að leiðarljósi að tryggja aðgengi mannlífás frá svæðinu og yfir Vallartröð. Skoðað verður möguleikar á stiglausu aðgengi og aðrar útfærslur.

Íris Björnsdóttir

Takk fyrir góða kynningu hingað til. Mikil og þörf upplyfting þessa svæðis loks á dagskrá :)
Mér finnst vanta að nefna tímasetningar, þ.e. hvenær er áætlað að hefja/ljúka framkvæmdum.

Svar Kópavogsbæjar

Mögulega getur tímalína skipulagsferlis verið að ljúka um mitt sumar en það fer eftir ábendingum og athugasemdum sem berast á auglýsingartíma. Eftir að skipulagsferli líkur tekur við hönnunarferli sem getur tekið 2-4 mánuði eftir flækjustigi og umfangi hönnunar. Þegar hönnunarferli er lokið hefst þá framkvæmdaferli og því má skipta upp í þrjá megin framkvæmdafasa. Framkvæmdafasi 1 og 2 á Fannborgarreit og framkvæmdafasa 3 á Traðarreit-vestur. Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið.

Pétur Hrafn Sigurðsson

Hver er ábyrgur fyrir mögulegum skemmdum á húsnæði sem fyrir er á framkvæmdatíma. Ef það er verktakinn verður óskað eftir að hann leggi fram tryggingu.

Svar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Skipulagslög kveða á um greiðslu bóta en þar segir að ef skipulag leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega. umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, og hægt er að sýna fram á tjón af þeim sökum á viðkomandi aðili rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Guðrún Lilja Ólafsdóttir

Er vitað hvar Velferðasvið Kópavogs verður til húsa og hvenær fasi 1 byrjar?

Svar Kópavogsbæjar

Húsnæðismöguleikar Velferðarsviðs hafa verið skoðaðir og eru í ferli í samráði við forsvars- og hagsmunaaðila Kópavogsbæjar og Velferðarsviðs.

Kristín Jónsdóttir

Verður gæsla í umræddum bílakjallari ? Vil minna á vandamál á Skipti stöðinni forðum daga og núverandi vandamál í bílageymslu við Hamraborg.

Svar Kópavogsbæjar

Gera má ráð fyrir að svæðið sé aðgangsstýrt og með myndavélaeftirliti en útfærsla á því liggur ekki fyrir að svo stöddu. Bent er á að hægt er að nálgast kynningargögn fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

Ingi Hafliði Guðjónsson

Í öllum þessum framkvæmdum. Eru einhverjar áætlanir með húsin á Digranesvegi 6-10 sem eru fyrir ofan Vogatungu 22-26? Fara þau eða?

Svar Kópavogsbæjar

Heildar skipulag Hamraborgarsvæðis gerir ráð fyrir uppbyggingu á ákveðnum svæðum og skilgreindum þróunarreitum á svæðinu. Í kynningu 14. janúar 2021 var farið yfir mögulega uppbyggingar og þéttingarreiti á svæðinu í heild sinni. Hægt er að nálgast kynninguna á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

Arna Einarsdóttir

Er ekki í gildi reglugerð um hversu stórt svæði þarf að vera girt af þegar brjóta á niður hús? Tekst að uppfylla þessi skilyrði við niðurrif þessara þriggja húsa?

Svar Kópavogsbæjar

Fyrirspurn tengist ekki beint efnistökum skipulagstillagna sem kynntar voru á fundinum og er vísað til byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar og Heilbrigðiseftirlits Hafnafjarðar og Kópavogssvæðis sem heimila niðurrif húsa og fara með umsýslu framkvæmdar á niðurrifi og að uppfylla gildandi byggingarreglugerð varðandi slíka framkvæmd.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Sólveig Helga Jóhannsdóttir

Hvers vegna var samráðsfundur ekki haldinn áður en skipulagsvinna fór fram? Hvenær á að vinna deiliskipulag fyrir restina af miðbæjarsvæði Kópavogs? Hvað verður um velferðarsvið Kópavogs þegar núverandi hús verður rifið? . Á deiliskipulagsuppdrætti er ekkert sem tekur á borgarlínu. Hefði ekki verið þörf á að vera með stærra svæði eða fleiri deiliskipulagsáætlanir þar sem aðstaða borgarlínu hefði fengið ítarlegri útfærslu.

Svar Kópavogsbæjar

Kynnt var skipulagslýsing miðbæjar Hamraborgar í heild sinni fyrir bæjaryfirvöldum og íbúum í september 2018. Vinna við deiliskipulag svæðisins hófst 2019 og í kjölfarið á mörgum spurningum sem vöknuðu varðandi útfærslu á öðrum verkefnum s.s. hágæða almenningssamgöngum var ákveðið af bæjaryfirvöldum að halda áfram með Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda skipulagslýsingar og deiliskipulagstillögu fyrir miðbæjarsvæðið í heild sinni. Vinnslutillaga I var kynnt maí 2020 og haldnir voru kynningarfundir í kjölfarið. Vinnslutillaga II var kynnt í júlí 2020 og haldnir voru kynningarfundir í kjölfarið. Aðal- og deiliskipulagstillaga var kynnt fyrir bæjaryfirvöldum og samþykkt í auglýsingu í október 2020. Búast má við að það verði eitthvað rask og óþægindi á meðan framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir. Þegar framkvæmdum við bílakjallari í framkvæmdafasa 1 er lokið verða bílastæði aðgengileg í bílakjallara og bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við austurgafl Fannborgar 8. Nýtt anddyri verður við Fannborg 8 og nýtt lyfta úr bílakjallara upp á sólartorg. Í heildar skipulagi Hamraborgarsvæðis er gert ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum. Hamraborgarsvæðið er skipulagt sem samgöngumiðað skipulag útaf nálægð og áhrifasvæðis hágæða almenningssamganga í Hamraborg. Í kynningu 14. janúar 2021 var farið yfir mögulega uppbyggingar og þéttingarreita á svæðinu í heild sinni og þær spurningar sem vöknuðu við gert deiliskipulags fyrir heildar Hamraborgarsvæðið og af hverju haldið var áfram með Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda heildar skipulags Svæðisins. Hægt er að nálgast kynninguna á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu. Búast má við að það verði eitthvað rask og óþægindi á meðan framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir. Þegar framkvæmdum við bílakjallari í framkvæmdafasa 1 er lokið verða bílastæði aðgengileg í bílakjallara og bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við austurgafl Fannborgar 8. Nýtt anddyri verður við Fannborg 8 og nýtt lyfta úr bílakjallara upp á sólartorg.

Eiríkur Þ. Einarsson

Hver er munurinn á tómstundastíg og samgöngustíg? Er ætlast til að strætó gangi eftir samgöngustígum?

Svar Kópavogsbæjar

Samgöngustígur er skilgreindur sem hjólastígur þar sem eingöngu eru hjólandi. Stígur sem þarf að vera greiðfær líkt og stofnbrautir bifreiða og í forgangi 1 varðandi vetrarþjónustu og sópun. Samgöngustígur þarf að standast öryggisrýni Vegagerðarinnar og þarf að vera ákveðið breiður og aðgreindur frá annarri umferð. Útivistar- og tómstundastígur er skilgreindur sem stígur með blandaðri umferð gangandi og hjólandi þar sem gangandi eru í forgangi. Gera má ráð fyrir hægari umferð og mjórri stíg en ef um samgöngustíga er að ræða. Báðir stígar taka mið af útfærslu á kennisniði samkvæmt Hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar 2019. Samgöngustígur er eingöngu fyrir hjólreiðar. Þar sem almenningsvagnar ganga við hlið samgöngustígs fyrir hjólreiðar þarf samgöngustígur hjólreiða að vera í öðru plani eða vera aðgreindur með öryggis hindrun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Einar Kristinn Hauksson

Nú er gert ráð fyrir að Mannlífsás sé fyrir reiðhjól síðan enda ég á miklu tröppumannvirki við enda Mannlífsás vestan megin eða er ég eitthvað að misskilja
Síðan sínið þið alltaf fjölda hæða á tilvonandi byggingum í samanburði við eldri byggingar en nýjar byggingar eru með meiri salarhæð en þær eldri þannig að þegar er talað er um 12 hæða byggingu er hún í raun 14 hæðir

Svar Kópavogsbæjar

Sunnan megin við Fannborg 8 er gert ráð fyrir hjólarampa. Gert er ráð fyrir að salarhæð jarðhæða sé 4,5 m við mannlífsásinn og salarhæð efri hæða fylgir byggingarreglugerð. Í kynningargögnum eru uppgefnar salarhæðir og leiðbeinandi gólfkóti.

Var ekki boðað að fundurinn stæði til kl 18.00 og þá gæfist tími til að svara frekari fyrirspurnum eða voru sumar spurningarnar óþægilegar

Svar Kópavogsbæjar

Öllum spurningum verður svarað. Frestur er til 2 mars. 2021 til að senda ábendingar og athugasemdir á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Jóhann Sigurbjörnsson

Grunnskólar : Hvar eiga grunnskólabörnin, sem munu koma til með að flytja í þessar íbúðir eiga þau að sækja skólagöngu sína , þar sem ekki er pláss í Kópavogsskóla ?
Nú er augljóst að grunnskólabörn á þessu svæði muni ganga í Kópavogsskóla : Þar er ekki er pláss fyrir alla bekki í húsnæði skólans, heldur eru tveir kofar fyrir utan þar sem
mér skilst að sé kennslustofur fyrir tvo bekki. Er búið að gera ráð fyrir stækkun skólans , eða væri ekki kjörið að Kópavogsskóli og Menntaskólinn í kópavogi verði sameinaðir og byggt nýtt svæði á Traðreit Eystri ?

Svar Kópavogsbæjar

VSÓ ráðgjöf hefur farið yfir og greint hljóðvarnir á svæðinu og er það niðurstaða þeirra að ekki gert ráð fyrir frekari hljóðvörnum á þessu svæði til næstu fimm ára. Umferðarspá fyrir Digranesvegi gæti farið undir mörk sem skoða þyrfti mótvægisaðgerðir. Slíkt raungerist þó ekki fyrr en að uppbyggingu lokinni á þessu svæði sem og á Kársnesi. Samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða skal endurreikna hljóðkort árið 2022.

Þið svöruðuð skóla spurningunni minni á fundinum, þó ekki alveg þar sem ekki virðist vera ákveðið hvaða leið verður farin í þeim efnum. En hinsvegar var fyrri spurningu minni ekki svarað og spurning hvort að þið getið svarað henni ? Þ.e.a.s. með hve mikilli vissu….(sjá neðar spurninguna). Aftur að þá bý ég við Digranesveg og ef allar þessar skipulagsbreytingar á svæðinu ganga eftir hljóta íbúar Digranesvegar að fá 100% styrk til að girða með hljóðeinangrandi efni fyrir garða til að minnka hljóðmengun, ja eða hvað ? Einnig að fá mæla í byggingar til að mæla sprungur og svo framvegis, t.d. ef byggingar verða fyrir tjóni af völdum jarðsprenginga Einnig mætti bæta við hraðahindrunum við Kópavogsskóla , þannig að hraða sé haldið meira niðri en honum er gert í dag til þess að vísa umferð sem kemur frá Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar yfir og upp á Arnarneshæð sem ætla sér að fara í Smáralind eða Smáratorg .

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Svar Kópavogsbæjar

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu.

Hanna Dóra Pétursdóttir

1.

Á kynningarfundinum var nefnt að krafa yrði gerð um að leggja fram myndir sem sýndu ástand nærliggjandi húsa fyrir framkvæmdir. Einnig að mælar (skjálftamælar?) yrðu settir upp í þeim. Þetta yrði fagfólk væntanlega að annast. Hver sér um þetta og hvert á að snúa sér?

2.

Talað var um blágrænar ofanvatnslausnir, og því lýst stuttlega í hverju þær væru fólgnar, meðal annars vatnsheldu yfirborði sem bæri 60 cm jarðvegslag. Á Geislatorgi (sem áður hét Geislagarður) er áratuga reynsla af svipaðri lausn og hefur reynst afar illa. Hellan míglekur, niðurföll eru sum hver lokuð, og bæði bílageymslan undir torginu og útveggir húsanna umhverfis liggja undir skemmdum. Verður tekið mið af þessari reynslu, og stendur til að laga þetta?

3.

Framtíðardraumar skipuleggjenda eru að á svæðinu búi billaust fólk, en sem stendur eiga flestar fjölskyldur, og raunar flestir fullorðnir einstaklingar, bíl. Það er því fyrirséð að stæðin í bílakjallaranum undir Geislatorgi verða notuð miskunnarlaust af öllum almenningi a.m.k. á framkvæmdatímanum og fyrstu árin þar á eftir. Íbúar Hamraborgar 14-36, sem ævinlega hafa borgað fasteignagjöld af stæði fyrir hverja íbúð, munu því iðulega þurfa að leita að bílastæðum úti á víðavangi. Hvaða lausn verður á því máli?

Svar Kópavogsbæjar

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Farið var í greiningu á jarðvegsþykkt og undirlagi fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Niðurstaða greiningar var send á verkfræðistofu sem reiknaði út kröfu um burðarþol á plötu til að bera blautan jarðveg fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Bætt var við viðbótaeigiðálagi fyrir aksturslínum og á grassvæðum. Plötuþykkt er því miðuð við akstur neyðarbifreiða og blautan jarðveg fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og gróðurþekju til að skapa grænt yfirbragð svæðisins. Á svæðinu er verið að innleiða samgöngumiðað skipulag með áherslu á vistvænar samgöngur. Það þarf fólk til að skapa mannlíf. Því er það yfirborð sem er bílastæðasvæði á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur endurheimt fyrir fólk. Þau bílastæði sem fara af yfirborði færast niður í bílakjallara á svæðinu. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæðis. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara á hvorum reit fyrir sig. Ákvörðun hefur ekki verið tekin um gjaldskyldu en ekki er ólíklegt að svo verði að gjaldskylda verði á svæðinu. Hamraborgarráðið hefur fundar með bæjaryfirvöldum Kópavogsbæjar og lagt fram óskir um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

að gjaldskylda verði í bílakjallara undir Hamraborg 14-36 þar sem íbúar hafi aðgang og kostnaðarliði í samræmi við stofnkostnað og hlutdeild í heildar bílastæðum í bílakjallara.

Tryggvi Felixson

1) Hvernig hefur Kópavogskaupstaður tryggt að framboð verði á Íbúðum á viðráðanlegu verði fyrir tekjulága á Fannborgarreit og Traðarreit vestur? Um hve margar íbúðir er að ræða? Hvað er viðmiðunarverðið? Hvernig er þetta tryggt í bindandi samningi við Árkór og Jáverk?

2) Á kynningarfundi var hæð bygginga í skipulagstillögu borin saman við meðalhæð núverandi bygginga á svæðinu. Hvernig var það meðaltal fundið? Voru allar byggingar á bæði Fannborgarreit og Traðarreit vestur meðtalar? Voru byggingar í sunnanverðri Hamraborg meðtaldar?

3) Það var erfitt að átta sig á tölum um bílastæði sem bornar voru fram á fundinum. Það var talað um bílastæði sem tengjast nýju húsnæði, og væntanlega fyrirliggjandi húsnæði, og svo var talað um viðbótarbílastæði gætu komið til. Er hægt að fá nákvæmt yfirlit yfir bílastæðamálin og hvar á að byggja bílastæðin og hve djúpt þarf að sprengja eða fleyga í klöppina til að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar miðað við mismunandi fjölda þeirra?

4) Upplýsingar um framkvæmdatíma, aðkomu núverandi íbúa að heimilum sínum og bílstæði fyrir þá á ólíkum stigum framkvæmdatíma voru afar óljósar. Sama er að segja um skjal sem kynnt er á heimasíðu Kópavogsbæjar. Hér þyrfti að fá nákvæma tímasetta framkvæmdaáætlun sem sýni á tímakvarða framkvæmda hvernig íbúar (Fannborg 1 til 9 og 8) geta geymt ökutæki sín, hve mörg stæði á verður að finna á tilgreindum stað í samanburði við núverandi fjölda, og hvernig íbúarnir hafa aðgang að heimili sínu frá bílastæðinu. Sérstaklega þarf að tilgreina aðgang fatlaðara en um 11 stæði fyrir fatlaða eru á svæðinu í dag ef ég skil rétt. Einnig þarf að hafa í huga aðkomu tækja og tóla sem nýtt verða við framkvæmdir og flutnigna á efni sem og bílaflota starfsmanna. Eftir þessum upplýsingum hefur verið lýst frá því vorið 2020 og því löngu tímabært að upplýsa þennan grundvallar þátt málsins afar vel og þannig að skiljanlegt sé fyrir aðra en fagfólk.

5) Á fundinum var talað lítilega um innviði. Ekkert koma fram um hvort núverandi fráveitukerfi getur afkastað þeirri viðbót sem fylgir yfir 1.000 nýjum íbúum, til viðbótar við allt annað sem er pípunum. Sagt var frá grænum fráveitulausnum en ekki var upplýst hvert því vatni verður veitt og hvort það fer um settjarnir þar sem það hreinsast að einhverju leyti.

Ein spurning til viðbótar! Hvernig er reiðhjólafærið á mannlífsásnum. Mér virtist sem að það þyrfti að fara niður tröppur eða taka lyftu. Er það rétt athugað. Þá virtist mér sem byggingar á Traðarreit vestur lægu því sem næst að Digranesvegi þannig að lítið pláss yrðir fyrir hjólreiðleið þar. Er þetta rétt athuga hjá mér?

Svar Kópavogsbæjar

Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt". Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar. Í stórum uppbyggingu er það almenn regla að gert er sérstakt samkomulag við framkvæmdaaðila er varðar fyrirhugaða uppbyggingu á viðkomandi skipulagssvæði, þar er m.a. sett skilyrði er varðar hlutfall félagslegra íbúða sem og íbúðir fyrir fyrstu kaupendur í samræmi við þau markmið sem sett voru fram í húsnæðisskýrslu Kópavogsbæjar. Á kynningarfundi 21.janúar 2021 var sýnt miðgildi sem er fengið með því að raða öllum tölum í talnabil eftir vægi og miðgildi fundið. Þar sem tvær tölur voru miðgildi var það með því að reikna meðaltal miðgildis. Í kynningunni er sýnt á yfirlitsmynd hæðir bygginga á svæðinu og yfirlitsmynd sem sýnir hæðir byggingar nærliggjandi byggðar. Á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu er að finna deiliskipulagstillögu, sneiðingar, snið og hægt er að sjá kóta. Á svæðinu er verið að innleiða samgöngumiðað skipulag með áherslu á vistvænar samgöngur. Það þarf fólk til að skapa mannlíf. Því er það yfirborð sem er bílastæðasvæði á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur endurheimt fyrir fólk. Þau bílastæði sem fara af yfirborði færast niður í bílakjallara á svæðinu. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæðis. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara á hvorum reit fyrir sig. Framkvæmdum verður skipt upp í framkvæmdafasa. Megin framkvæmdum má skipta upp í þrjá fasa á skipulagssvæðinu. Framkvæmdafasi 1 og 2 á Fannborgarreit og framkvæmdafasa 3 á Traðarreit-vestur. Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið. Gera má ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á árinu 2022 og að niðurrif á framkvæmdafasa 1 taki 2 mánuði. Frágangur á svæði Fannborg 2 tekur 1.5 til 3 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir í 12-16 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 2 gætu tekið 18-24 mánuði. Áætlað er að meginþungi framkvæmda gæti tekið 3-4 ár og að áfangaskiptingu allra framkvæmdafasa verði lokið innan 5-7 ára. Samráð er við Vatnsveitu Kópavogs og Veitur um að styrkja við stofn rafveitu og fráveitu fyrir skipulagssvæðið. skipulagsskilmálar tilgreina blágrænar ofanvatnslausnir og uppdráttur sýnir skematíska staðsetningu. Blágrænar ofanvatnslausnir verða útfærðar á hönnunarstigi. Aðgengi fyrir hjólandi umferð verður sunnan megin verið Fannborg 8 niður ramp sem sýndur er á uppdrætti. Gert er ráð fyrir tengistíg fyrir hjólandi og gangandi um Digranesveg fyrir framan Traðarreit-vestur. Upprættir sem sýna ofangreint er að finna á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

3.6 Athugasemdir og ábendingar – Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur – Auglýst skipulagstillaga – Aðal- og deiliskipulag - Umsagnir

Samtals bárust 28 athugasemdir og ábendingar á kynningartíma frá:

1. Bjarni Helgason, erindi dags. 4. janúar 2021.
2. Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 31. janúar 2021.
3. Stefán Vilbergsson – ÖBI, erindi dags. 1. febrúar 2021.
4. Bryndís Steina Friðgeirsdóttir, dags. 4. febrúar 2021.
5. Edda Sigvaldadóttir, dags. 5. febrúar 2021.
6. Jakob Ævar Þórðarson, dags. 9. febrúar 2021.
7. Guðbjörg Emilsdóttir, dags. 12. febrúar 2021.
8. Sjúkraþjálfun Kópavogs, dags. 17. febrúar 2021.
9. Tryggvi Felixson, dags. 23. febrúar 2021.
10. Sunnuhlíðarsamtökin, dags. 26. febrúar 2021.
11. Einar E. Sæmundsen, dags. 28. febrúar 2021.
12. Konráð Konráðsson, dags. 28. febrúar 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

13. Stefán Vilbergsson – ÖBI, dags. 1. mars 2021.
14. Benjamín Magnússon, dags. 1. mars 2021.
15. Þórður St. Guðmundsson – Sögufélag Kópavogs, dags. 1. mars 2021.
16. GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs, dags. 1 mars 2021 erindi dags. 28. febrúar 2021.
17. Kolbeinn Reginsson, dags. 1. mars 2021.
18. Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel, dags. 1. mars 2021.
19. Sigríður R. Skúladóttir, dags. 1. mars 2021.
20. Sigurjón Vilhjálmsson, dags. 2. mars 2021.
21. Jónína Hallgrímsdóttir, dags. 2. mars 2021.
22. Ólafur Björnsson, dags. 2. mars 2021.
23. Gunnar kr. Sigurjónsson, dags. 2. mars 2021.
24. Einar Kristinn Hauksson, dags. 2. mars 2021.
25. Hans Gunnarsson, dags. 2. mars 2021.
26. Skarphéðinn Pétursson, dags. 2. mars 2021.
27. Sævar Geirsson, dags. 2. mars 2021.
28. Landmótun, dags. 2. mars 2021.

Bjarni Helgason

Ég hefði áhuga á að vita hvort Skautasvellið sem sést hefur á myndum af breytingum á Hamraborginni sé eitthvað sem verður að veruleika.

Umsögn Kópavogsbæjar – Bjarni Helgason

Um er að ræða hugmyndavinnu sem við myndum vilja sjá verða að raunveruleika. Útfærsla á skautasvelli verður skoðuð á hönnunarstigi með tilliti hvort að möguleiki sé að það verði að raunveruleika.

Bjarni Helgason

Frábært að heyra. Yrði þetta svell í fullri stærð, 30x60 m - upp á möguleikann á því að nýta það til keppnis í skautaíþróttum og leggja grunn að skautaíþróttum í Kópavogi?

Umsögn Kópavogsbæjar – Bjarni Helgason

Viðmiðum um stærð svells sem væri þá hæft til að nýta fyrir keppni í skautaíþróttum verður komið til arkitekts og vinnu á hönnunarstigi.

Melkorka Bjartmarz

Ég vil endilega ítreka þessa spurningu um aðgengi að stigapalllinum, gat bara heyrt talað um “á meðan framkvæmdum stendur” á kynningarfundinum. Eins og ég skil þetta samkvæmt skipulagi legg ég undir Fannborg og tek lyftu upp á Sólartorg. Vegalengd frá bílastæðum undir Fannborg og að íbúðinni minni verður töluvert lengri og bætast við tröppur frá jarðhæð upp á efri stigapall eftir að lyftan er tekin á torgið. Þetta gerir heimkomu með mikinn varning erfiða fyrir eldra fólk og okkur sem búum ein ef fara þarf t.d tvær ferðir úr bíl og inni í íbúð. Því spyr ég hvernig aðgengi að stigapallinum til fermingar og affermingar verði háttað fyrir íbúa í Fannborg 1-9? Geri fyllilega ráð fyrir því að sendibílar þurfi að komast inn á þetta svæði með sendingar fyrir verslanir og veitingastaði og vil ég ítreka mikilvægi þess að við íbúar fáum sömu réttindi til að koma með varning heim til okkar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn Kópavogsbæjar við Melkorka Bjartmarz

Gera má ráð fyrir að framkvæmdum á svæðinu verði skipt upp í framkvæmdafasa og að breyta þurfi aðgengi og aðlaga það að þeim framkvæmdum sem eiga sér stað að hverju sinni. Ef litið er til stærri skiptingar framkvæmdafasa þá má gera ráð fyrir að á meðan framkvæmdir eru við svæði milli Fannborgar 8, Digranesvegar 5 og Fannborgar 1-9 þá verði aðgengi um lyftu upp á stigagang á 2. hæð fyrir Fannborg 1-9 en það er háð samráði við forsvarsmenn húsfélagsins og íbúa í Fannborg 1-9. Gera má ráð fyrir lyftum norðan og sunnan megin við Fannborg 1-9 ásamt bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og almennum bílastæðum. Þegar bílastæðakjallari verður byggður á svæði fyrir framan Fannborg 8, Digranesveg 5 og Fannborg 1-9 þá verða bílastæði í bílakjallara og gengið upp á sólartorgið.

Stefán Vilbergsson

Fyrirhugaðar eru gríðarmiklar framkvæmdir á Fannborgarreit og Traðarreit vestur í Kópavogi undir kjörorðinu „Mannlíf í forgang.“ Um er að ræða framkvæmdir í miðjum íbúa- og þjónustukjarna, sem gert er ráð fyrir að standi yfir í 5-7 ár. Ekki er ólíklegt að framkvæmdartíminn lengist þó nokkuð miðað við áætlanir. Eftirfarandi athugasemdir eiga fyrst og fremst við ástand á svæðinu á framkvæmdartíma. Á reitnum búa nú þegar á þriðja hundrað manns, margir hverjir aldraðir og fatlaðir. En þangað sækir einnig fjöldi fólks, sem einnig er að stórum hluta aldrað og fatlað, þjónustu daglega. Þarna má m.a. finna heilsugæslu, Hljóðbókasafnið, Greiningar- og ráðgjafastöð ríkisins, félagsmiðstöðina Gjábakka og mæðrastyrksnefnd Kópavogs. Þetta svæði er því afar viðkvæmt fyrir raski sem fylgir stórvægilegum byggingaframkvæmdum. Erfitt er að gera sér í hugarlund að það verði vistlegt að búa á svæðinu meðan framkvæmdir standa yfir í hátt í áratug. Gríðarlegt niðurrif á byggingum mun bera með sér mikinn hávaða og loftmengun auk þungaflutninga á efni til og frá svæðinu, hávaða frá vinnuvélum, o.s.frv. Bílastæði hreyfihamlaðra verða alls 10 talsins á framkvæmdartíma, skv. áætlunum sem kynntar hafa verið. Sex við Landsbanka og fjögur við Neðstutröð. Þau verða öll í jaðri svæðisins, alllangt frá áfangastað í mörgum tilfellum. Það er t.d. ljóst að leiðin frá bílastæðum hreyfihamlaðra að þjónustu Hljóðbókasafnins, Greiningarmiðstöðvar og félagsmiðstöðvarinnar Gjábakka er ekki innan við 25 m, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Vegalengd frá bílastæðum að inngangi á Fannborg 9 verður hátt í fimm sinnum lengri en hámarksviðmið. Ofan á það leggst halli á stæðum og umferðarleið og umferð vinnuvéla sem skerðir aðgengi. Almenn stæði eru hins vegar rúmlega 140 talsins á fimm svæðum sem oftast eru mun nær þjónustu og íbúðum. Ekkert bílastæði hreyfihamlaðra er á þeim bílastæðareitum í áætlunum. Það blasir við á áætlunum að aðgengi fyrir fatlaða íbúa að heimilum sínum verður afar slæmt. Ekki lítur út fyrir að hægt verði að komast að íbúðum á 2. hæð í Fannborg 3, 5, 7 og 9 nema um tröppur. Þá er vert að hyggja að því að Hamraborg er þegar þriðja stærsta strætóstoppistöðin á höfuðborgarsvæðinu og er mikilvæg í áætlunum um borgarlínu. Í áætlunum er gert ráð fyrir að talsverðri fjölgun íbúða, sem ætla má að verði eftirsóknarverðar vegna nálægðar við þessa mikilvægu samgönguæð. Einnig er líklegt að íbúar annarra sveitarfélaga muni kjósa að leggja bílum sínum á svæðinu og taka borgarlínuna til vinnu í borginni til að forðast umferðartafir. Nú þegar er skortur á almennum bílastæðum og bílastæðum hreyfihamlaðra á reitnum. Mikilvægt er að nægilegt framboð verði á þeim í áætlunum. Samkvæmt upplýsingum frá bæjarfulltrúum verða byggingarleyfi ekki gefin út fyrr en fundist hefur ástættanleg lausn á bílastæðum og aðgengismálum og samkvæmt verkefnastjóra munu nýjar áætlanir verða kynntar innan skamms sem uppfylli kröfur um aðgengi, m.a. um hámarksfjarlægð að bílastæðum hreyfihamlaða og sem sýni fram á að ekki verði farið yfir ásættanleg mörk um loftgæði og hljóðvist. Þessi umsögn byggir hins vegar á þeim gögnum sem fyrir liggja. Í nýjum áætlunum þarf m.a. að svara eftirfarandi spurningum: Hvar verða bílastæði hreyfihamlaðra staðsett svo að hámarksfjarlægð að aðalinngangi sé aldrei meiri en 25 m? Hvernig verður það tryggt að aðkomuleiðir að byggingum verði hindrunarlausar, m.a. af byggingarefnum? Hvernig verður það tryggt að íbúar og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

notendur þjónustu hafi tryggan aðgang að bílastæðum á framkvæmdartíma? Hvernig verður löggjöf um bæði loftgæði og hljóðvist virt á framkvæmdartíma?

Umsögn Kópavogsbæjar – Stefán Vilbergsson

Í fyrsta framkvæmdafasa á Fannborgarreit er gert ráð fyrir niðurrifi á Fannborg 2, 4 og 6 og að byggingar- og lóðarreit Fannborgar 2 sé breytt í bílastæði á meðan framkvæmdum í framkvæmdafasa 1 stendur. Í framkvæmdafasa 2 er opnað fyrir bílastæði í bílakjallara á Fannborgarreit og framkvæmdir hefjast á svæði Fannborgar 2. Framkvæmdafasi 3 skarast við framkvæmdafasa 1 og 2. Bílastæði eru jafnframt á og við svæðið. Gera má ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á árinu 2022 og að niðurrif á framkvæmdafasa 1 taki 2 mánuði. Frágangur á svæði Fannborg 2 tekur 1.5 til 3 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 1 standa yfir í 12-16 mánuði. Framkvæmdir á framkvæmdafasa 2 gætu tekið 18-24 mánuði. Áætlað er að meginþungi framkvæmda gæti tekið 3-4 ár og að áfangaskiptingu allra framkvæmdafasa verði lokið innan 5-7 ára.
Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Aksturslei vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu.

Bryndís Friðgeirsdóttir

Takk fyrir að senda mér tölvupóst. Verð samt að benda á að tenging við Digranesveg er ekki það sem ég var að spyrjast fyrir um. Heldur er ég að reyna að fá svar við hvort undirgöngin séu ekki örugglega áfram. Það er mikilvægt að þeim verði ekki lokað. Jafnvel mætti bæta við eða setja býr þar sem göturnar á þessu svæði eru ekki mjög öruggar. En spurningu minni um hvort göngin undir Digranesveg muni fyrirfinnast eftir breytingar með tengingu við Hálsatorg og samgöngumiðstóð hamraborgar hefur ekki verið svarað.

Umsögn Kópavogsbæjar – Bryndís Friðgeirsdóttir

Undirgöng undir Digranesveg er utan við skipulagssvæðis Fannborgarreits og Traðarreits-vestur. Skipulag á þeim reit hefur ekki áhrif á undirgöng undir Digranesveg.

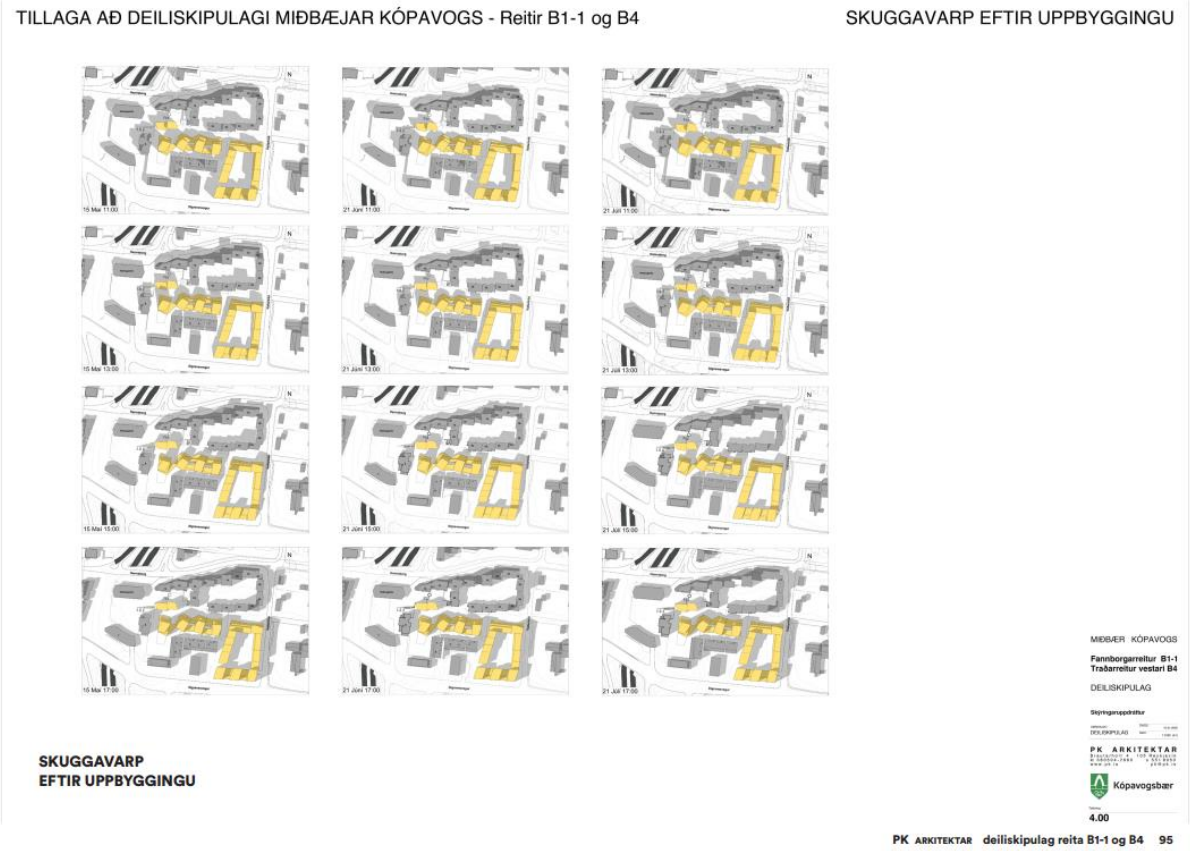
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Edda Sigvaldadóttir

Eru til upplýsingar um skuggamyndun af nýrri byggð yfir raðhúsalengjuna Vallartröð 2-12 og garðana sunnan við húsin, eða mun skuggavarp þangað ekki breytast? Eru einhver áhrif sem íbúar þessarar lengju (og bílskúralengju) þurfa að hugsa um, svo sem götulokanir eða skert aðgengi að bílaplani, bílskúrum eða görðum (frá göngustíg neðan við Kópavogsskóla)?

Umsögn Kópavogsbæjar – Edda Sigvaldadóttir

Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði.



Jakob Ævar Þórðarson

Hefur verið farið yfir það hvernig tilkomandi fólks umgangur mun hafa áhrif á íbúa sem búa við mannlífsásinn, mun ekki myndast mikil hávaði? Sérstaklega fyrir íbúa sem búa á jarðhæð?

Umsögn Kópavogsbæjar – Jakob Ævar Þórðarson

Þar sem mannlífsás er fyrirhugaður er í dag umferðargata (Neðstatröð) sem er aðkomuleið að Hamraborg 14-36 að inngarði og að Fannborg 1-9, Fannborg 2,4,6 og Fannborg 8 frá Vallartröð. Umferð um götuna er á við húsagötu en þar fara líka um stærri bifreiðar og verslun og þjónusturekstur er á Traðarreit í dag með tilheyrandi umferðarsköpun. Mannlífsás er fyrir gangandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

og hjólandi og verður breiðara svæði en núverandi götustæði. Reiknað er með að gróður sé meðfram mannlífsásnum við lóðarmörk við Hamraborg 14-36 sem veitir ákveðna hljóðvörn og sköpun á einkarými. Reiknað er með að hljóðvist frá mannlífi gangandi og hjólandi sé önnur og að jafnaði lægri en frá umferð bifreiða og þeirrar gönguleiðar sem liggur við lóðarmörk Hamraborgar 14-36 við Neðstutröð í dag en það er háð útfærslu á hönnunarstigi og samsetningu mannlífsins sem verður á svæðinu.

Guðbjörg Emilsdóttir

Mig langar að gera athugasemd við Hamraborgarskipulagið. Ég tel mikilvægt að laga til á Hamraborgarsvæðinu. Það hefur alla tíð verið óaðlaðandi og óaðgengilegt og því miður orðið slummlegt með tímanum. Tek fram að ég er alin upp og hef búið þarna í nágrenninu nánast alla mína ævi). Mikilvægt er að gefa sér góðan tíma í að skipuleggja svæðið. Það sem ég geri aðallega athugasemd við er að byggingamagnið er alltof mikið. Húsin of há og of þröngt á milli þeirra. Einnig vildi ég sjá bílastæðamálin leyst örðuvísi en að sprengja fleiri metra niður í klöppina. Hef mikla samúð með núverandi íbúum þarna þegar sú framkvæmt hefst! Mikið er talað um skugga og að ekki sjáist til sólar víða. Vil ég benda á að núverndi byggð í Hamraborginni skyggir á sólina víða í kring m.a.s. margar vikur á ári allt niður á Sæbólsbraut. Hvað er fyrirhugað að gera við þær stofnanir bæjarins sem eru í þeim húsum sem á að fjarlægja? Mig langar í leiðinni að spyrjast fyrir um áætlaða byggð á Skólatröðinni og Álftröðinni. Eigendur húsa þar voru neyddir til að selja hús sín og flytja fyrir meira en 3-4 árum síðan og ekkert gerist þar ennþá annað en bæjarbúum er boðið upp á að horfa á húsin grotna niður. Þetta svæði var mjög fallegt svæði á sínum tíma með góðum húsum og fallegum görðum og prýði í bænum. En því miður hef ég ekki orðið vör við að nokkurn tímann hafi verið áhugi hjá bæjaryfirvöldum á að halda við gömlum húsum í bænum nema kannski núna þar sem aðeins virðist vera verið að reyna að halda við húsum á Kópavogstúninu sem er gott. Væri ekki nær að byrja á að byggja upp Skólatraðar- og Álftraðarsvæðið og gefa Hamraborgarsvæðinu og þar í kring meiri tíma í undirbúning. Einnig þarf að halda áfram með Auðbekku/Nýbýlavegarsvæðið.
Ég sé ekki að hægt sé að ráða við þetta allt í einu, við höfum almennt ekki iðnaðarmenn í alla þá vinnu sem þyrft að framkvæma og þarf því að forgangsraða verkefnum. Gangi ykkur vel með þetta sem ykkur er treyst fyrir.

Umsögn Kópavogsbæjar – Guðbjörg Emilsdóttir

Í aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 kemur fram að stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Í vinnslutillögu I var lagt fram byggingarmagn 28.000 m2 á Fannborgarreit og 25.000 m2 á Traðarreit-vestur. Í framlagðri deiliskipulagstillögu í dag er byggingarmagn á Fannborgarreit 18.000 m2 og 22.000 m2 á Traðarreit-vestur. Ein leið til að meta byggingarmagn er að skoða viðmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 m.s.b. og þau viðmið um svæðisnýtingarhlutfall sem sett eru fram fyrir mikilvægar tengistöðvar á þróunarsvæðum sem Hamraborg er og verður með tilkomu norður-suður og austur-vestur tengingum Borgarlínu um svæðið. Þar er sett fram að miða skuli við þéttingarstuðul 1.3 – 1.5 miðað við mikilvæga tengistöð á þróunarsvæðum. Í dag er Hamraborg þriðja stærsta skiptistöð á Höfuðborgarsvæðinu með núverandi svæðisnýtingarhlutfall miðað við 400 metra um 0.5 og eftir uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verður svæðisnýtingarhlutfall svæðisins um 0.8 miðað við 400 metra. Því er ljóst að frekari þéttingar er þörf á svæðinu innan 400 metra áhrifasvæðis mikilvægrar skiptistöðvar þróunarsvæðis til að nálgast viðmið svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 m.s.b. um 1.3 – 1.5. Á Fannborgarreit eru húsin tengd saman líkt og Fannborg 1-9 og á Traðarreit-vestur er um randbyggð að ræða. Því eru húsin á báðum skipulagsreitunum tengd saman

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

að mestum hluta og því ekki bil á milli þeirra en þau eru stölluð í hæð og inntekin sem skapar uppbrot í byggðinni. Gerðar verða ráðstafanir fyrir þá starfsemi sem er að finna í þeim húsum sem verða fjarlægð áður en framkvæmdir hefjast.

Sjúkraþjálfun Kópavogs

Sjúkraþjálfun Kópavogs, Hamraborg 12 er elsta sjálfstætt starfandi fyrirtæki sjúkraþjálfara á Íslandi. Félagið hefur frá upphafi haft starfsemi sína í miðbæ Kópavogs. Félagið hóf starfsemi í Fannborg, en frá árinu 1994 hefur hún verið til húsa á 2. hæð að Hamraborg 12. Dag hvern koma 150-180 einstaklingar til að fá þjónustu sjúkraþjálfara félagsins. Hreyfigeta einstaklinga þessara er mjög misjöfn og margir bundnir hjólastólum eða öðrum hjálpartækjum. Viðskiptavinir þessir hafa orðið að nota sérstakan inngang sunnanvert við húsið frá – Fannborg -, sem er beint inn á 2. hæð. Aðgengi þetta að Hamraborg 12 er starfsemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs því bráð nauðsynlegt. Hugmyndir þær að breyttu aðalskipulagi Kópavogs sem varða bæjarhluta 2 að hluta – Hamraborg – miðbær, Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur, hafa í för með sér mikla röskun á starfsemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs. Þannig er ljóst af tillögunni að ekkert aðgengi verðar að starfseminni frá suðri, eins og nú er. Þá liggur fyrir að framkvæmdirnar munu hafa í för með sér mikið ónæði fyrir alla atvinnustarfsemi í Hamraborg og fækkun bílastæða með tilheyrandi vandræðum fyrir viðskiptavini og starfsmenn. Sjúkraþjálfun Kópavogs leggst ekki gegn því, að bæjarhluti 2 samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs eða sá hluti hans sem nú stendur til að breyta, fái breytta nýtingu eða aðra ásýnd. Sjúkraþjálfun Kópavogs verður hins vegar ekki gert að þola það að möguleikar félagsins til að veita sem besta og víðtækasta þjónustu á sviði sjúkraþjálfunar verði skert til að ná fram markmiðum bæjarstjórnar um breyttan og betri miðbæ. Með vísan í framangreinds er þess óskað að við undirrituð, sem höfum staðið fyrir þessari atvinnustarfsemi frá upphafi og eigum í gegnum einkahlutafélag hluta í fasteigninni Hamraborg 12, fáum fundi með bæjarstjóra til að ræða þessa nýju skipan og áhrif hennar á atvinnustarfsemi okkar og eign.

Umsögn Kópavogsbæjar - Sjúkraþjálfun Kópavogs

Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sem sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Aksturleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Ósk ykkar um fund hefur verið komið áleiðis til bæjarstjóra. Mælt er með að hafa beint samband við stjórnsýslusvið og /skrifstofu bæjarstjóra til að ítreka ósk um fund. Farið hefur verið yfir aðgengismál á framkvæmdatíma og verður gengið frá því að aðgengi verður til staðar á framkvæmdatíma í samráði við íbúa. Aðgengi verður í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Tryggvi Felixson

Í inngangi segir að stærð skipulagssvæðisins sé 4,4 ha. en í kafla 1.1. að Fannborgarreitur sé 9000 m2 og Traðarreitur vestur 9.100 m2 (samtals um 1,8ha) .Þessum tölum ber ekki saman og það vekur spurningar um hvað sé rétt. 2.1. um afmörkun reits segir að skipulagssvæðið til vesturs sé við vesturenda Fannborgar 6 og 4. Ef marka má skipulagsuppdrátt nær það alveg að Gjábakka. Aftur: villandi framsetning. Á bls. 4 er greint frá markmiðum. Þar segir m.a. að skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa. Miðað við þær raddir sem heyrst hafa frá íbúum er fyrst og fremst tekið mið af þörfum og óskum annarra en íbúa. Á bls. 4 segir að stuðlað skili að vernd og viðhaldi menningarsölulegs arfs. Áform um að rífa söguríkasta hús Kópavogs skjóta því skökku við. Þess þá heldur að óvilhöllum aðila hefur ekki verið falið að framkvæma úttekt og mat eins og vera ber ef stuðst er við leiðbeiningar Minjastofnunar. Á bls. 8 segir að stefnt sé að félagslegum íbúðum, húsnæði fyrir eldri borgara og húsnæði á viðráðanlegu verði. Blönduð búseta er þetta stundum nefnt. Þetta er frómt markmið en lítils virði ef ekki er bæði greint frá magni og hvernig á að koma þessum ákvæðum til leiðar. Ekki er að búast við að lóðarhafar fari að almennum markmiðum og samningar þurfa að vera skýrir og fela í sér viðurlög ef út af ber. Á bls. 12 segir að samtals hugsanleg uppbygging á svæðinu verði 640 íbúðir og er þá vísað til Fannborgarreits, Traðarreits vestur-austur og norður og Auðbrekkusvæðis og endanlegrar uppbyggingar í Lundi. Þessi tala er fjarstæðukennd og í engu samræmi við töflu á bls. 35 (Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjöld íbúa). Þetta er reyndar bar eitt dæmi af mörgum um ósamræmi í greinagerðinni, sem vekur áleitnar spurningar um vinnubrögð bæjarins. Á bls. 12 segir að við heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 verði skipulag Hamraborgar skoðað heildstætt. Þessi vinna er í bígerð og því vekur það furðu að verið sé að breyta aðalskipulagi fyrir tvo búta af Hamraborgarsvæðinu. Í almennu tali um skipulag kallast þetta „bútasaumur“ og þykir ekki góð vinnubrögð. Oft er iðulega er vísað í áform um Borgarlínu en erfitt er að sjá að um hana sé fjallað í skipulagsuppdráttum. Er það ekki einn ein vísbending um „bútasaum“ sem er annað orð fyrir „fúsk“ í skipulagsmálum. Í bréfi Skipulagsstofnunar til Kópavogs dagsett 13. maí 2020 koma fram sömu sjónarmið og tilmæli um að úr þessu verði bætt. Kópavogsbær virðist hafa valið hunsað þau tilmæli. Á teikningum sem birtast á bls. 15, 16 og 17, virðist vanta Fannborg 2. Á mynd á bls. 17 virðist vera ranglega merkt bílastæði á lóð íbúa í Hamraborg. Gæti verið prentvilla eða yfirsjón. Gæta þarf að þessu. Á bls. 19 er vísað í 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010 þar sem heimilað er að tillaga að deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi séu auglýst samhliða. Þetta ber að túlka sem undantekningar ákvæði þegar mikið liggur á eða ef breyting er minniháttar. Hvorugt á við í þessu tilfelli. Því ber að fylgja þeirri megin reglu, að aðalskipulag sé samþykkt áður en kemur að deiliskipulagi. Til að halda heildstæðri sýn á skipulagið þarf aðalskipulagsbreytingin að ná til allra þátta er varðar lagningu Borgarlínu yfir Fossvog og austur um Kársnesnið að Hamraborgarsvæðinu. Upplýsingar um bílastæðamál eru á víð og dreif og erfitt að henda reiður á þeim. Þó virðist sem hlutfallið eigi að vera 1,25 á íbúa í Traðarreit vestur og 1 á Fannborgarreit. Auk þess er talað um 2x200 bílastæði fyrir þjónustuhúsnæði og þá íbúa og þjónustu sem fyrir er á svæðinu. Alls gerir þetta liðlega 1.000 bílastæði. Sumt eru lögbundin bílastæði en önnur valkvæð. Hvergi segir neitt um sérmerkt bílastæði og fjölda þeirra. Umfjöllun um bílastæði er með öðrum orðum mjög ruglingsleg. Eitt dæmi um það er á bls. 37 þar sem segir að bílastæðin verði 550, sem er aðeins um helmingur þess sem heimilað er verði tillögunar samþykktar. Vandvirkni getur sparað vinnu þegar til lengri tíma er litið. Gera þarf gott og skiljanlegt bókhald fyrir bílastæði svo þetta fari ekki allt út og suður. Á bls. 30 segir að 825 íbúar komi til með að búa á svæðinu miðað við 2,4 íbúa á íbúð þegar svæðið er full byggt. Nú þegar búa vel á þriðja hundrað íbúa á svæðinu þannig að þessi tala getur tæplega verið rétt ef byggja á 550 íbúðir til viðbótar. Á bls. 38 er fjallað um aðkomuleiðir og ónæði á framkvæmdatíma og að setja skuli fram skýr framkvæmdaskilyrði. Rétt er að hafa í huga að framkvæmdatími getur orðið mörg ár og vegna áformaðs niðurrifs er gengið mjög nærri íbúum á svæðinu, sem margir hverjir eru fatlaðir og njóta sérstakra réttinda þess vegna. Margir íbúar gagnrýna að pósthúsgarðinum sem veitir þeim bæði skjól og sól, verði breytt í bílastæði á framkvæmdatíma. Verði skipulagið fest í sessi áður en sýnt hefur verið fram á hvernig má leysa lögbundinn rétt þeirra til aðgengis getur myndast bótaréttur. Kópavogsbúar hafa fengið nægju sína af

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

slíkum bótareikningum, bæði við Vatnsenda og Glaðheima. Því er heillavænlegast að gerð skipulags og aðgengisáætlun haldist í hendur, og tryggt sé að skipulagið gangi ekki gegn lögvörðum rétti íbúa til aðgengis og sómasamlegs lífs á meðan á framkvæmdum stendur. Í Glaðheimum var hægt að færa hestana í nýtt húsnæði, en það er fólk en ekki hestar sem á heimili sitt í Fannborg. Ekki gleyma því! Á bls. 42 til 61 er fjallað um valkostamat þar sem reynt er að leggja mat á ýmsa umhverfisþætti. Það er virðingaverð viðleitni, en algjörlega ófullnægjandi. Borið er saman við núllkost, sem enginn er ánægður með, og valkostir 1 og 2 eru yfirgengileg áform sem engum helvita manni dytti í huga að leiða yfir bæjarfélagið og íbúa á svæðinu. Auk þess var búið að dæma þá úr leik vegna þess að þeir myndu trufla aðflug að Reykjavíkurflugvelli. Svo er það valkostur 3 sem er líkur deiliskipulagstillögunni sjálfri, en þó ekki sambærilegur hvað varðar Traðarreit vestur. Hér vantar raunverulegan valkost, valkost sem tekur mið af þörfum og óskum íbúa. Ekki var farið að tilmælum Skipulagsstofnunar í bréfi til Kópavogsbæjar þann 13. maí 2020 þar sem lýst var eftir raunhæfum valkostum. Skipulagsstofnun segir í sama bréfi að ekki hafi verið tekið tillit til fyrri ábendinga um það sama. Valkostamatið er því í raun einskis virði og ábendingar Skipulagsstofnunar þar um hafa verið hunsaðar. Í kafla 6 er lýst samráði og kynningarferli. Þegar betur er að gáð fer lítið fyrir samráði, en nokkuð er um kynningu. Lykilskjal í vinnuferlinu, skipulagslýsingin, er auglýst til kynningar og umfjöllunar frá því um miðjan desember 2018 til janúar 2019, þegar allir íbúar bæjarfélagsins eru með hugann við hátíðarhöld eða í ferðlögum. Enda fór það svo að ekki einn einast bæjarbúi mætti á opið hús sem auglýst var 9. og 15. desember 2019. Með vali á dagsetningu mætti ætla að það væri ásetningur bæjaryfirvalda að hindra aðkomu bæjarbúa að málinu. Ef vilji væri til samráðs, ef vilji væri til að hlusta á raddir íbúa, hefði verið beðið fram yfir jól, málið kynnt vel og upplýst hvaða hlutverki skipulagslýsingin gegnir, enda er það markmið laga að tryggja almenningi aðkomu að skipulagsferlinu á fyrstu stigum. Fæstir bæjarbúa skilja hugtakið „skipulagslýsing“ og mikilvægi less. Leiðbeiningaskylda stjórnavalda er tilgreind í stjórnsýslulögum og á við í þessu tilfelli. Það stuðlar síst að trausti íbúa til bæjaryfirvalda að lóðarrétthafar eru með puttana í skipulagsgerðinni frá A til Ö án less að íbúar fái tækifæri til less að fylgjast með. Á bls. 66 er vísað í fund á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi Kópavogs og hefur því engu formlegu hlutverki að gegna í skipulagsferlinu. Fundir á hennar vegum hafa engin áhrif á skyldu bæjaryfirvalda til formlegra auglýsinga og samráðs sem kveðið er á um í skipulagslögum. Á bls. 66 er vísað til funda með húsfélögum á svæðinu. Frásögn þeirra sem þar mættu að hálfu húsfélaganna er á einn veg; þetta var kynningarfundur en ekki til þess fallin að eiga samráð í skilningi laga. Á bls. 66 er minnst á opinn fund 30. júní 2020. Þangað kom utanaðkomandi arkitekt til að kynna tillögur, en kjörnir fulltrúar voru ekki á svæðinu. Þá er ekki vitað til less að tekið hafi verið saman minnisblað um þær mörgu ítarlegu og rökstuddu ábendingar sem þar komu fram. (Hefur það verið kannað?)
Í kafla 6 er þeim breytingum sem gerðar voru á vinnutillögum lýst. Þar er beitt þekktustu aðferðinni í „skipulagsblekkingarbókinni“. Yfirgengileg upphafstillaga sem lagfærð er lítillega til að geta sagst hafa komið til móts við ábendingar. Það verkur líka athygli að síðustu ábendingar frá bæjarbúum bárust yfirvöldum 2. júlí og þær var búið að afgreiða á fundi 7. júlí. Þetta eitt sýnir hve alvarlega var unnið með ábendingar íbúa. Á bls. 70 segir frá rýni Yrkis arkitekta og Arkís. Rýnin var lögð fram á fundi skipulagsráðs 19. október 2020, sama dag og sama ráð samþykkti að visa tillögu að skipulagi til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Skipulagsráð virðist því hafa brugðist þeirri skyldu sinni að rýna vel þær ábendingar sem þar koma fram og gera breytingar í ljósi vel rökstuddra athugasemda. Það verður ekki gert á einum fundi! Eftir fjögurra mánaða eftirgrennslan tókst Vinum Kópavogs að fá afrit af rýniskýrslum. I rýniskýrslum er að finna fjölþætta gagnrýni sem ekki verður séð að tillit hafi verið tekið til. Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020. Megin forsendur eru óljósar. Á bls. 21 er vísað til less að meginforsenda deiliskipulagslýsingar sé m.a. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014. Deiliskipulagslýsing Hamraborgar og Miðsvæðisskipulag, Kópavogs dags. 14.08.2018 (líklega ekki rétt dagsetning) Tillaga PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.2.2019 og 20.05.2019. (á bls. 27 er vísað í tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu skipulagi sem ekki hefur komið fram svo undirritaður viti til).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Gerðar eru fjórar athugasemdir sem tengjast framangreindum atriðum. Í fyrsta lagi, að aðalskipulagsbreyting fer fram samhliða deiliskipulagsbreytingu. Hér er vísað í gildandi aðalskipulag sem forsendu en samhliða er boðað nýtt aðalskipulag. Þetta gengur ekki upp.
Í öðru lagi, að vísað er í deiliskipulagslýsingu sem ekki hefur verið kynnt og fjallað um í samræmi við 12. gr. skipulagslaga, þar sem segir að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Gerð var tilraun til að leita álits íbúa í árslok 2019 en hún mistókst. Þá ber að gera ítrekaða tilraun! Deiliskipulagslýsing mótar forsendur sjálfs deiliskipulagsins og því eru framangreind ákvæði afar mikilvæg, ekki síst þegar í hlut á svæði þar sem nú þegar búa hátt í 300 manns. Í þriðja lagi að deiliskipulagslýsingin sem vísað er til, veiti ekki skýra leiðsögn um væntanlegt byggingarmagn sem hlýtur þó að vera ein megin forsenda fyrir vinnu við sjálf deiliskipulagið. Lykilstærð kemur því ekki fram í skipulagslýsingu svo hún er í raun gagnslaus. (Margir magnreitir eru merktir með XXX). Í fjórða lagi er vísað til einkafyrirtækis sem unnið hefur tillögu að heildstæðu deiliskipulagi, skjal sem ekki hefur hlotið kynningu eða umfjöllum3, og uppfyllir því ekki 12. gr. skipulagslaga um að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Í gögnum er vísað í fundi sem Markaðsstofa Kópavogs hefur átt með fyrirtækjum á svæðinu. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi bæjarins, og er því ekki marktæk sem samráðsvettvangur. Þeir tæplega þrjúhundruð íbúar sem búa við Fannborg og 400 sem búa í Hamraborg liggja óbættir hjá garði. Jafnræðisreglan er því ekki í heiðri höfð. Samráð við íbúa er þeim mun brýnna, þar sem framkomin tillaga mun hafa afar mikil áhrif á búsetuskilyrði, aðgengi að fyrirtækjum4 og verðmæti eigna íbúa og fyrirtækja á svæðinu. Við slíkar aðstæður er samráðsskyldan enn mikilvægari en ella.
Hugmyndafræði, Í kafla 4 er lýsing á hugmyndafræði og þar segir m.a. að grunngildi deiliskipulagsins sé að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Þetta er afar mikilvægt nálgun. Því miður eru fyrirliggjandi tillögur í fullu ósamræmi við hana. Aðgangur að dagsljósi, skjól fyrir veðri og vindum og góð hljóðvist eru forsendur fyrir því að sessi atriði verði í góðu lagi. Skipan bygginga á byggingareiti og hæð bygginga kemur í veg fyrir að sessi markmið náist og þetta mun hafa neikvæð áhrif á búsetuskilyrði núlifandi og framtíðar kynslóða. Margar fyrirmyndir eru til um hvernig haga má byggingum til að mynda skjól og til að dagsljós berist inn í allar íbúðir því sem næst allt árið um kring. Að þeim er ekki leitað í þessari tillögu. Skuggamyndunarkort eru á svo litlum skala að þau eru tæplega læsileg og geta jafnvel talist villandi. Þá miðast þau eingöngu við bjartasta tíma ársins eins og helmingur ársins skipti ekki máli hvaða skuggavarp varðar.
Almenn ákvæði, Í kafla 5 er að finna almenn ákvæði. Hér er lagður grunnur að því að ná megi ýmsum markmiðum sem bæjarfélagið hefur sett sér. Þess vegna er mikilvægt að orðalag sé skýrt og ekki boðið upp á undankomuleiðir frá skilyrðum. Undir þessum kafla vantar skýra leiðsögn og formlegar kröfur um visthæfi bygginga. Einfaldast og skilvirkast er að gera kröfu um að byggingar skuli þannig úr garði gerðar að þær fái vottun, t.d. Svansmerkisins. Þá vantar ákvæði um sólarbirtu í íbúðum. Gera þarf mun meiri kröfur en gerðar eru í byggingarreglugerð, t.d. að allar íbúðir skuli njóta sólarljóss í allt að 10 mánuði ársins. Þá þarf að tilgreina skilmerkilega ástæður fyrir því að rífa byggingar (Fannborg 2, 4 og 6, sem eru liðlega 5.000 m2 að stærð og húsnæði á Traðarreit vestur, alls um 2000 m* að stærð) og hvernig niðurrifi verði háttað. Jafnframt þarf að skilgreina kröfur um endurnýtingu á verðmætu byggingarefni sem myndast við niðurrif. Tilvísun í sjálfbærni markmið Sameinuðu þjóðanna er marklaus ef framkvæmd í verki er í þveröfuga átt. Ekki verður séð að sjálfstæður kunnáttuaðili hafi gert úttekt á framangreindum byggingunum eins og leiðbeiningar gerða ráð fyrir 5. Úr því þarf að bæta. Sú húsakönnun sem vísað er til (reyndar vantar dagsetningu í textann í kafla 8.23) er unnin af aðila sem vinnur fyrir Ióðarhafa og uppfyllir því ekki leiðbeiningar Minjastofnunar. Eins og fram hefur komið í umræðum þarf að skipuleggja niðurrif þannig að þeir mörgu íbúar sem þurfa bílastæði fyrir fatlaða haldi þeim réttindum sem lög segja til um. Þrátt fyrir eftirgrennslan hefur skýrsla um ástand félagsheimilisins okkar í Fannborg 2 enn ekki fundist en hún er sögð forsenda less að húsið er metið fokhelt. Margoft hafa íbúar og fyrirtæki á svæðinu lýst eftir upplýsingum um hvernig er áformað standa að broti klapparinnar sem er á framkvæmdasvæðinu án less að nærliggjandi hús verði fyrir tjóni og starfsemi þar raskist. Ekki er leitast við að svara því í greinargerð um deiliskipulagið. Og eins og áður hefur verið minnst á er búið að halda því fram að það teljist eðlilegt að Ióðarhafi komi að framkvæmd varðveislumats. Í kafla 5.25 er fjallað um veitur. Par segir að gert sé ráð fyrir nýjum veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins. Nú þykir sjálfsagt að nota

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

settjarnir til að hreinsa yfirborðsvatn. Engin umfjöllun er um þetta mikilvæga atriði og úr því þarf að bæta. Einnig þarf að liggja fyrir hve mikill kostnaður fylgir því endurbæta veitukerfið fyrir svæðið.
Í kafla 63. er fjallað um svokallaðan mannlífsás og honum er lýst sem líflegri, öruggri og þægilegri göngu og hjólaleið fyrir bæjarbúa. Vindmælingar sýna þó að þetta markmið verður erfitt að uppfylla. þá eru verslanir og önnur þjónusta staðsett á jarðhæð sunnan megin mannlífsássins svo lítið verður um sól, skjól og birtu þar rétt eins og sunnanmegin í Hamraborginni. Eins og alkunna er er sólarljósið nauðsynlegt til fyrir gott mannlíf. Mannlífsásinn stendur því ekki undir nafni. Athyglisvert er að lesa rýni Arkís frá september 2020 hvað þetta varðar: „Norðurhlið [mannlífsássins] verður alltaf í skugga og varpar síðan skugga á götu“. Í kafla 7 um byggingar segir að reyna skuli eftir því sem hægt er að nota blágrænar ofanvatnslausnir og gróður. Í málflutningi bæjaryfirvalda hefur því verið haldið fram að þetta sé skilyrði. Að sjálfsögðu þarf að taka af allan vafa svo að byggingaraðila sé ljóst hvort hann á að reyna eða hvort honum ber að tryggja blágrænar ofanvatnslausnir. Í kafla 7.12 er fjallað um virkar og opnar jarðhæðir. Þar segir m.a. að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Ekki verður sé að gerð hafi verið þarfgreining fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á Hamraborgarsvæðinu sem heild. Varasamt hlýtur að teljast að bæta við umtalsverðu húsnæði fyrir verslun og þjónustu án less að slík greining hafi farið fram. Aukin hlutdeild vefverslunar undanfarið gæti t.d. haft víðtæk áhrif á húsnæðisþörfina á næstu árum. Rétt er að staldra við og gera vandaða úttekt áður en lagt er upp í þá vegferð sem her er lýst. Í kafla 8.2. er fjallað um bílastæðaskilmála. Lýsingin er afar ruglingsleg og nauðsynlegt að bílastæðabókhald sé lagt fram.
Deiliskipulagsuppdráttur, uppdrættir í deiliskipulagi benda til less að markmiðum um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð verði alls ekki náð. Nokkur dæmi: Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12 verður spillt (nyrst hluti reits B1-1). Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan mannlífsássins njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum (sjá ábendingu Arkís). Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem er staðsettar alveg við götuna. Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum. Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg. Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra.
Kópavogsbær hefur ekki ráðstafað verulegum hluta lóðarréttinda á Traðarreiti vestur. Par væri unnt að skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum. Ástæðan fyrir þessum göllum á skipulagstillögunni er að byggingarmagn eru miklu meiri en góðu hófi gegnir og geir það óviðráðanlegt verkefni að búa mannvænt umhverfi. Skipulagsstofnun segir í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að byggingarmagnið sé án fordæmis. Sá grunur læðist að vegar allur málatilbúnaður er skoðaður, sem og samningar Weir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. Þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum vegar þær liggja fyrir. Niðurstaða, eins og lýst hefur verið hér að framan, eru svo margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á framangreindum tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur að ekki verður undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum sem bærinn á að tryggja íbúum sínum og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum S.Þ. Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun. Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi. Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulíf. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi.

Umsögn Kópavogsbæjar - Tryggvi Felixson

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur). Innan svæðis eru reitir B1-1 og B4 líkt og er vísað í en einnig reitur B2 og B1 í heild sinni. Líkt og kemur fram á bls. 1 í kafla 2.1 Afmörkun svæðis er svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Fannborgarreitur afmarkast af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Svæðið, Fannborgarreitur, er hluti af miðsvæði, M-1, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 2, hér á eftir. Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Traðarreitur-vestur, er hluti af íbúðarbyggð, ÍB-2, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram í kafla 4.3.3. Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu upptalning þar sem farið er yfir tillögu að breytingum á Fannborgarreit - B1-1 – miðsvæði – M-1 og Traðarreit-vestur- B4 – íbúðarsvæði – ÍB-2 upptalning þar sem fyrir Fannborgarreit – B1-1 kemur fram að Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B1-1 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á svæði B1-1 á reit B1 í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Fyrir Traðarreit-vestur – B4 að hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 – 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B4 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Brugðist var við athugasemd Skipulagsstofnunar um að sýna valkostagreiningu sem hafði farið fram með því að valkostagreiningu er að finna í greinagerð dags. ágúst 2020. Er þetta gert í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 13. maí 2020 og því hefur verið brugðist við þeim og ekki kemur þessi athugasemd fram í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 2. desember 2020. Valkostir 1 og 2 eru ekki í öllum efnisatriðum sambærilegir við vinnslutillögu I og II sem lagðar hafa verið fram til kynningar og samráðs. Engir valkostir hafa truflað aðflug að Reykjavíkurflugvelli, sjá umsögn Isavia. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ábendingum eftir þann tíma. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18. Vinnslutillaga I og II var kynnt m.a. á fundi á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi, á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum, með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 26. maí 2020 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga II að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Frá og með 27. maí 2020 var upptaka af kynningu á vinnslutillögu II aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu. Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Samráðsfundir í samvinnu við Markaðsstofu Kópavogsbæjar hafa verið haldnir tvisvar í skipulagsferlinu. Kópavogsbær og Markaðsstofa Kópavogsbæjar héldu vinnufund með rekstraraðilum í Hamraborg fimmtudaginn 17. maí 2018. Á samráðsfundinn mættu fulltrúar verslunar- og þjónustuaðila í Hamraborg. Fundurinn fór fram í formi útbótavinnustofu þar sem leitast var við að ná fram tillögum um hvað mætti fara betur í umhverfi miðsvæðisins til lengri og skemmri tíma. Markaðsstofa Kópavogs sendi erindi til Kópavogsbæjar varðandi þau atriði sem talinn eru öryggisatriði og mikilvæg fyrir ásýnd og ímynd bæjarins og þróun á miðbæjarsvæðinu. Samhugur var í þeim sem á vinnufundinn mættu að efla þyrfti verslun- og þjónustu í Hamraborg og að þétta byggð á svæðinu. Rekstraraðilum í Hamraborg gafst tækifæri til að koma sínum ábendingum á framfæri á sérstökum fjarfundi þriðjudaginn 31. mars nk. kl. 13:00 2020. Á fundinum fóru forsvarsmenn skipulagsmála í Kópavogi fara yfir málið og svara spurningum. Fundur á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavog 31.3.2020 í formi fjarfundar kl. 13:00. Breyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur þar sem Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu. Samráðsfundir með arkitekt tillögu að deiliskipulagi og starfsmanni skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar voru haldnir á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi og á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II voru samræmi við ábendingar og umsagnir. Þær ábendingar og umsagnir eru hér taldar upp og viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt, hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4 og stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1, byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1 og byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4. Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn, dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum, setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur og bætt við Sólartorgi. Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38, F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir. Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu, bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6.

Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið, bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara. Ábending um að þörf sé á „park and ride“ bílastæðum á svæðinu, bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf. Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36, byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og þar sem bílastæði austan megin er í dag. Það svæði er lækkað. Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu, öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk og tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s. Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla, byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

byggðar á vestur hluta byggðar og lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið. Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu, vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar. Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8, nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra. Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg, gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg. Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið, sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8 og tengingu við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar gangandi og hjólandi frá mannlífsás niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu II yfir í deiliskipulagstillögu í samræmi við ábendingar og umsagnir. Viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar. Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1, lögð fram húsakönnun af lóðarhafa. Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlut-falls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum. Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8, farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram og bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga. Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás, ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum. Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu, samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4. Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar, o Vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína 2019 og tilkomu og samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls. Athugasemd um vind og skjól á svæðinu, lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu og í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi. Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma, arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma. Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu, skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu sett fram. Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist, sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðgengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga. Athugasemdir um skuggavarp á mannlífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð. Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var kynnt og farið yfir rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins. Rýni hafði verið send skipulags- og byggingardeild í byrjun september og því var búið að greina að bregðast við þeim ábendingum sem fram komu í rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins er varða tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðareit-vestur þegar og var það kynnt og farið yfir á greinagóðan hátt á sama fundi skipulagsráðs 5. október 2020. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Við gerð svæðisskipulags- eða aðalskipulagstillögu, þarf sveitarstjórn að taka saman lýsingu á verkefninu og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Lýsingar getur átt við á öllum skipulagsstigum. Skylt er að vinna lýsingu fyrir nýjar svæðis- og aðalskipulagsáætlanir, endurskoðun og verulegar breytingar á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að unnin sé lýsing fyrir óverulega breytingu á aðalskipulagi. Settar eru fram áherslur og markmið fyrir svæðið ásamt stefnu aðalskipulagsins fyrir viðkomandi svæði með meginforsendum. Lýsing skal innihalda upplýsingar sem gefa skýra og góða mynd af skipulagsáformum og skipulagsferlinu. Í lýsingu á jafnframt að gera grein fyrir hvernig staðið verður að umhverfismati við mótun skipulagstillögunnar, hvort heldur sem það byggir á skipulagslögum eða lögum um umhverfismat áætlana. Efni lýsingar þarf að taka mið af viðkomandi skipulagsstigi og þurfa eftirfarandi atriði að koma fram: Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar, helstu viðfangsefni og meginmarkmið og rökstuðning fyrir samræmi tillögunnar við svæðis og/eða aðalskipulag, lýsing á umhverfi og staðháttum á skipulagssvæðinu svo sem upplýsingar um landnotkun, starfsemi, náttúruvá, náttúruverndarsvæði o.þ.h. helstu forsendur fyrir skipulagsgerðinni svo sem um byggðarþróun, atvinnuþróun, íbúaþróun, þjónustuþörf og tengsl við grunnkerfi tengsl tillögu við Landsskipulagsstefnu og nánari útfærsla á einstökum þáttum hennar tengsl tillögu við aðrar áætlanir þ.e. aðrar skipulagsáætlanir og ýmsar áætlanir stjórnvalda, t.d. um samgöngur, þjónustukerfi, svæðisbundna vernd, loftslagsmál, líffræðilegan fjölbreytileika, og hvernig skipulagsáformin samræmast þeim. Lýsing á því hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar og skilgreining helstu umhverfis- og áhrifaþátta, helstu umsagnaraðilar, þ.e. fagstofnanir og aðrir opinberir aðilar sem fara með málaflokka er varðar skipulagsgerðina, hvernig og hvenær kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað, upplýsingar um skipulagsferlið og tímasetningu helstu verkáfanga og aðrar upplýsingar sem taldar eru skipta máli fyrir almenning og aðra hagsmunaaðila.

Reitur	B1	B1–1 - Þ
Íbúar	205 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	125 + 30 þj.íb.	300 íbúðir
m2 íbúða	7.669 m2	18.000 m2
m2 versl./skrifst.	11.958 m2	10.000 m2
m2 sérh.h.	4.006 m2	0 m2
All fermetrar	23.633 m2	28.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	280 bílastæði

Í greinagerð aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag, breyting á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, nýtt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur, lýsing á skipulagsverkefni dags. 11. nóvember 2019, sem samþykkt var í skipulagsráði Kópavogs 18. nóvember 2019 og bæjarstjórn Kópavogs 26. nóvember 2019 er fyllt út í alla magnreiti. sjá neðangreindir myndi úr greinagerð á bls. 21 og 22. Samráðsfundir hafa verið haldnir í tvígang í skipulagsferli miðbær Hamraborg og Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur þar sem á tengiliðalista Markaðsstofu Kópavogs í Hamraborg eru um 140 tengiliðir þar sem Markaðsstofa Kópavogs virkjar samráð að tengja saman bæjaryfirvöld og skráði tengiliði hjá Markaðsstofu Kópavogs í miðbæ Kópavogs Hamraborg. Niðurstöður vindgreiningar sem gerðar voru af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sýna að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Þörf er að útfæra mótvægisaðgerðir á ákveðnum svæðum á hönnunarstigi. Farið var yfir og gerð greining á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af tímanum. Aðrir mánuðir eru með færri eða mun færri sólskinsstundir s.s. mars og september í kringum 10% af tímanum. Áhersla er lögð á sólríkustu mánuði ársins maí, júní og júlí og hefur byggð verið mótuð og stölluð til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum. Greiningar á skuggavarpi eru til fyrir allt árið og greiningar á sólartorgi og sólarsvæðum sýna viðvarandi aðstæður til að vera sólrík svæði þegar sól er frá maí til september. Aðliggjandi byggð svæðisins í dag varpar skugga á svæðið og byggð í kring þegar sól er lágt á lofti s.s á tímabilinu október til mars en þá eru sólskinsstundir að jafnaði undir 10% af tímanum. Í kynningargögnum skýringarskilmálum eru stærri skuggavarpsmyndir sem aðgengilegar voru á kynningartíma á heimasíðu Kópavogsbæjar. Byggingar á báðum reitum munu uppfylla byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt því að gera má ráð fyrir að byggingar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verði byggðar í samræmi við Svansvottun. Í minnisblaði Ferils verkfræðistofu dags. 15.8.2018 er farið yfir burðarhæfni Fannborg 2. Helstu niðurstöður eru að miðað við að setja eina hæð ofan á bygginguna, þ.e. steypa eina plötu og setja létt burðarvirki þar ofan á, er að byggingin þolir það miðað við lóðrétta krafta í brotmaksástandi. Aftur á móti þolir byggingin ekki þessa breytingu gagnvart jarðskjálftakröftum. Felst það einkum í að lárétt sker er ófullnægjandi í veggjum og brotþol gagnvart lóðréttum kröftum veggja er ábótavant mjög víða. Til að byggingin uppfylli núgildandi staðla og reglugerðir þyrfti að styrkja hana umtalsvert gagnvart láréttum kröftum. Það yrði helst að gerast með nýjum steyptum veggjum og að styrkja núverandi veggi í einhverjum tilvikum. Í grein 8.1.3 í byggingarreglugeð er kveðið á um breytingar á þegar byggðu mannvirki eða breytta notkun þess. Samkvæmt því sem þar kemur fram er gert ráð fyrir að málsgrein b. eigi ekki við í þessu tilfelli og því þurfi byggingin að uppfylla núgildandi staðla og reglugerðir.

8.1.3. gr.

Breyting á þegar byggðu mannvirki eða breytt notkun.

Við lagfæringu á burðarvirki, breytingu á þegar byggðu mannvirki, viðbyggingu við það eða við breytta notkun þess skal burðarvirkishönnuður staðfesta með undirritun á aðaluppdrátt að burðarþol mannvirkisins sé fullnægjandi. Slík staðfesting skal fela í sér eftirfarandi:

a. Við breytta notkun mannvirkis skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþol þess fullnægi öllum þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna hinnar nýju notkunar skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
b. Sé minniháttar breyting gerð á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. þegar breyting varðar ekki meginburðarvirki, skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþolið eftir breytinguna sé fullnægjandi miðað við kröfur sem giltu þegar mannvirkið var reist og að breytingin hafi ekki leitt til þess að burðarþol mannvirkisins eða einstakra hluta þess sé skert.
c. Séu gerðar breytingar eða lagfæringar á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. aðrar en þær sem falla undir b-lið, skal burðarvirkið sem breytt er eða lagfært fullnægja þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
d. Sé byggt við mannvirki, hluti þess eða heild endurnýjuð eða burðarvirki breytt ber hönnuði að staðfesta að burðarvirki hinnar nýju, breyttu eða endurnýjuðu þátta fullnægi þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er í mannvirkinu skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til. Jafnframt skal staðfest að breytingin hafi ekki leitt til skerðingar á burðarþoli annarra þátta mannvirkisins.

Tekið skal fram að skoðun þessi nær ekki til burðarhæfni undirstaða og loftaplatna eins og áður er greint heldur einungis til veggja og súlna. Miðað við það sem hér er reifað má gera ráð fyrir að byggingin þoli ekki núgildandi staðla og reglugerðir eins og hún er í dag. Þyrfti því að styrkja burðarvirki hennar óháð því hvort byggt yrði ofan á bygginguna eða ekki miðað við grein 8.1.3 í byggingarreglugerð. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Blágrænar ofanvatnslausnir eru sýndar í skýringaruppdráttum og eru útfærðar nánar á hönnunarstigi þar sem farvegir ofanvatns eru útfærðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Samráð hefur verið og verður við Veitur og Vatnsveitu Kópavogs um lagnakerfi (rafmagn, heitt vatn, kalt vatn eða fráveitu) að og frá svæðinu. Brugðist hefur verið verið ábendingum Arkís frá september 2020 með því að stalla enn fremur byggð frá mannlífsás og að við mannlífsás er hæð bygginga 1.hæð að öllu leiti við Fannborgarreit og 1 til 2 hæðir við Traðareit-vestur. Því er það skuggavarp sem er inn á mannlífsás yfir sólríkasta tíma ársins takmarkað við 1-2 hæðir við mannlífás sjálfan, sjá mynd hér að neðan.

Stöllun frá Mannlífsásnum

Í greinagerð að tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur kemur fram í kafla 4.3.2. að útfæra skal blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins í heild sinni með sérstakri áherslu á lausnir á mannlífsásnum þannig að það skapist grænt yfirbragð á svæðinu og mannlífsásnum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4. Þarfagreining fyrir verslun- og þjónustu verður endanlega gerð þegar samþykkt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur liggur fyrir en grunnathugun hefur farið fram og fyrir liggur að hugmynd um uppskiptingu verslunar- og þjónustueininga. Rétt er að upplýsa að í deiliskipulagi Skuggahverfis stgr. 1. 152. 3. Eimskipafélagsreitur sem samþykkt var í 11. janúar 2006 er á lóð sem er 6.989 m2 eða 0.69 ha. Heildarbyggingarmagn er 31.830 m2. Til samanburðar er heildarbyggingarmagn á Fannborgarreit er 31.400 m2 á lóð sem er um 8.900 m2 og 35.500 m2 á Traðarreit-vestur sem er á lóð sem er um 9.100 m2. Nýtingarhlutfall á Eimskipafélagsreit er 4.55 til samanburðar við nýtingarhlutfall 3.56 á Fannborgarreit og 3.90 á Traðarreit-vestur. Fjöldi íbúða á ha er því um 260 íb/ha á Eimskipafélagsreit en um 225 íb/ha á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Gengið hefur verið lengra í samráði, kynningu og samvinnu en lögformlegt skipulagsferli tiltekur. Í greinagerð fyrir breytingar á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að finna samantekt og yfirlit yfir skipulagsskilmála sem margir hverjir eru tilkomnir út af stefnumótun Kópavogsbæjar um innleiðingu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna eða tengjast þeim á einn eða annan hátt. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborg miðar að sama markmiði og hefur verið unnið heildrænt að innleiðingu heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Í grunninn er skipulagið skilgreint sem samgöngumiðað og loftlagsmiðað skipulag í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um samdrátt í losun á gróðurhúsaloftlags tegundum, breyttar ferðavenjur, þéttingu byggðar og vaxtarmörk, orkuskipti, áherslu á virka ferðamáta, skipulagningu 20 mín hverfis þar sem nærþjónusta er í nánasta umhverfi, góðar samgöngutengingar fyrir almenningssamgöngur og þá til framtíðar innleiðingu hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu á svæðinu, blágrænar ofanvatnslausnir, græna þakgarða, uppbrot og inndregnar byggingar svo dæmi sé tekin. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborgar var gerð fyrir svæðið og uppbyggingu á heilrænan hátt. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið. Grunngildi deiliskipulags fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Deiliskipulagið mun endurspegla Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins.

Sunnuhlíðarsamtökin

Nauðsynlegt er að rannsaka burðarþol hússins áður en framkvæmdir hefjast til að kanna hvort húsið þolir sprengingar og þetta rask. Niðurstöður þeirrar könnunar verði sendar til formanns stjórna Sunnuhlíðarsamtakanna Gunnsteins Sigurðssonar um leið og þær liggja fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Stjórnin óskar eftir að fá að sjá samning um hver sér um að tryggja húsið, ef það verður fyrir skemmdum eða innbú. Slíkan samning þarf að leggja fyrir stjórn Sunnuhlíðarsamtakana áður en framkvæmdir hefjast. Aðalinngangur að Fannborg 8 yrði ekki nothæfur á framkvæmdatímabilinu svo Birkir sagði að íbúar ættu að fara inn á jarðhæð í gegnum Gjábakka. Stjórn og íbúar telja það algjörlega óviðunandi að íbúar og gestir geti ekki gengið um aðalinnganginn. Sú hugmynd kom fram hjá Birki að hægt væri að setja upp bráðarbirgðar lyftu utan á húsið svo íbúar gætu farið inn um aðalinngang. Stjórnin óskar eftir nánari útskýringu á þessari hugmynd.
Rétt er að það komi fram að samkvæmt samningi við Kópavogsbæ á Fannborg 8 tuttugu og níu bílastæði sem við óskum eftir að verði merkt og staðsett sem næst inngangi hússins þegar bílakjallarinn er tilbúinn. Óskað er eftir að ekki verið fleygað vegna óþæginda fyrir hið aldna fólk sem býr í húsinu. Ef sprengja þarf klöppina er farið fram á að íbúum verði tilkynnt um það fyrirfram með góðum fyrirvara á hvað tíma fyrirhugað er að sprengja. Ljóst er að samkvæmt útreikningum um vindmælingar mun verð mikill vindstrengur við austurgafl Fannborgar 8 þegar háhýsin hafa verið byggð. Vindstrengurinn er því við aðalinngang hússins sem er algjörlega óásættanlegt því það gæti skapað mikla slysahættu fyrir íbúana því í húsinu býr eingöngu aldrað og oft lasburða fólk.

Umsögn Kópavogsbæjar - Sunnuhlíðarsamtökin

Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Kynnt var á kynningarfundi í Gjábakka tvískipt aðgengi að Fannborg 8, íbúðum með inngang á 2.hæð og að Gjábakka, félagsmiðstöð eldri borgara í Kópavogi. Aðgengi að Gjábakka félagsmiðstöð eldri borgara í Kópavogi verður tryggt á framkvæmdatíma og bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við inngang á norðurhlið Fannborg 8, líkt og er í dag, og bætast við milli svæði frá Fannborg 8 að húsnæði Landsbankans við Hálsatorg. Að loknum framkvæmdatíma eru bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir Gjábakka við austurhlið Fannborg 8 í bílakjallara, líkt og er í dag, ásamt almennum bílastæðum. Við núverandi inngang í Gjábakka, félagsmiðstöð eldri borgara í Kópavogi, bætist við nýtt anddyri þar sem hægt er að ganga innandyra frá bílakjallara inn í Gjábakka. Aðgengi á framkvæmdatíma að Fannborg 8, íbúðum með inngang á 2.hæð, á meðan framkvæmdafasa 1 stendur þarf að vera um lyftu frá jarðhæð að inngangi á 2. hæð eða nýttur verður núverandi inngangur og lyfta innandyra við austurhlið á Fannborg 8 og tímabundnir dyrasímar eru settir upp á framkvæmdafasa 1. Á öðrum framkvæmdastigu verður aðgengi inn á 2.hæð í gegnum bílakjallara og lyftu. Bílastæði sem eru á svæðinu í dag eru hluti af sameign bílastæða á svæðinu sem er sameign þeirra sem eiga rétt á bílastæðum samkvæmt lóðarleigusamningi eða þátttöku í stofnkostnaði við gerð bílastæða á svæðinu. Þau stæði eru ekki sérmerkt í dag nema bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru við innganga Fannborgar 8. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða við inngang Fannborg 8 að framkvæmdum loknum og í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 m.s.b. en önnur bílastæði verða með sama fyrirkomulagi og er í dag. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Gerðar hafa verið vindgreiningar fyrir skipulagið af Verkfræðiskrifstofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilega niðurstöðu. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Þörf er á mótvægisaðgerðum á ákveðnum svæðum sem útfærðar verða á hönnunarstigi meðan annars við austurenda Fannborg 8. Lagðar eru fram greiningar og tillögur að útfærslum á hönnunarstigi í áður greindum vindgreiningum. Gerður verður samningur við lóðarhafa/framkvæmdaraðila um uppbyggingu á skipulagsreitnum áður en framkvæmdir hefjast. Í slíkum samningi er kveðið á um framkvæmdir, framkvæmdartíma, framkvæmdarsvæði og aðgengi á framkvæmdartíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Einar E. Sæmundsen

Mína persónulega athugasemdir eru mótmæli við bútsaumsskipulag bæjarins sem eru skaðleg fyrir þróun byggðar á miðbæjarsvæðinu. Eins mótmæli ég niðurrifi Fannborgar 2, Félagsheimilis Kópavogs sem er menningarsögulegt slys.

1. Athugasemd við vinnubrögð og bútaskipulag í byggðinni við miðbæ kópavogs. Almennar athugasemdir mínar snúa að því að þessar tillögur sem breyta aðeins hluta af upprunalegum miðbæ Kópavogs. Breytingin nær ekki til skipulagsheildar sem er milli Kópavogsskólalóðar í austri og að menningarmiðbæ Kópavogs við Kirkjuholtið, norður fyrir byggðina við Hamraborg og suður fyrir Digranesveg. Allt það svæði á að vera viðfangsefni við endurskoðun skipulags á miðbæ Kópavogs. Hætt nú við þetta bútaskipulag og vinna eitt HEILDAR SKIPULAG FYRIR miðbæjarsvæði kópavogs. Þetta viðbót skipulag er svo takmörkuð og er skólabókar dæmi um einsýni bæjaryfirvalda og viðkomandi verktaka og fjárfesta, sem fengu að kaupa tvær götur með einbýlishúsum (Traðarreit vestur og austur) og síðan Fannborg 2,4 og 6. Kaupendur svæðisins fengu einkarétt að skipuleggja þröngt skilgrein hverfi inni í fullbyggðu íbúaða- og þjónustuíbúða hverfi. Undarlegur undirbúningur að fela frummótun skipulags í hendur Markaðsstofu Kópavogs.
aðHluti hverfisins telst viðkvæm og krefjandi byggð. Síðan þessi uppkaupa gjörningur hófs 2015 hafa þessi mannvirki mörg hver staðið auð og tóm. Þessi aðgerðir hafa holað út gamalgróna íbúðabyggð – umhverfi hefur drabbast niður og íbúar, skólabörn sem sækja Kópavogsskóla tala um hverfin sem draugabyggð. Með skipulaginu hverfur af svæðinu mikill gamalgróinn trjágróður sem telst gæðaumhverfi. Á tímum og aðstæðum, þar sem þjóðir heims reyna að lagfæra með aðgerða í loftslagsmálum. Heimsmarkmið SÞ. Kynning skipulagsins allan þennan tíma hefði getað verið miklu meiri og íbúar sem búa að væntanlegu „byggingasvæði“ hefðu þurft að koma fyrr að undirbúning eða um leið og Markaðsnefndi hóf skipulagsundirbúning. Skipulagslög nr. 123, 2010 og skiplagsreglugerð, predika samráð og aftur samráð milli gerenda og þolenda skipulags aðgerða.
Vísa að öðru leiti til nákvæmari athugasemda „VINA KÓPAVOGS“ við skipulagstillögur dags. 22.02.2021. Eins vísa ég til vídeós „HAMRABORG EÐA HARMABORG“ sem gerð var af Kolbeini Reginssyni. 2. AHUGASEMD MÓTMÆLI NIÐURRIFI FANNBORGAR 2 EÐA FÉLAGSHEIMILIS KÓPAVOGS. Félagsheimili Kópavogs að Fannborg 2 er eitt sögufrægasta hús Kópavogs. Húsið er samofið sögu Kópavogsbæjar var vígt 1959 en Kópavogur var stofnaður formlega 11.maí 1955.
Húsið var sett í söluferil 2015 og selt til niðurrifs 2017. Sex félagasamtök komu að uppbyggingu félagsheimilisins í upphafi, Framfarafélagið Kópavogur, Kvenfélag Kópavogs, Ungmennafélagið Breiðablik, Skátafélagið Kópar, Slysavarnarfélag Kópavogs og Leikfélag Kópavogs. Í félagsheimilinu var löngum samastaður menningarstarfsemi bæjarins, bíósalur/leikhús sem tók 300 manns í sæti og veislusalir þar sem voru haldin böll og fundir og hverskonar mannfagnaður fram undir aldamótin síðustu. Bæjarskrifstofurnar flutt á áttundaáratugnum fyrst á efri hæðirnar. Árið 1964 fluttist Bókasafn Kópavogs inn á aðra hæð í 150 fermetra sal. Leikfélag Kópavogs starfaði með blóma um árabil í húsinu og sýndi í salnum. Í Félagsheimilinu voru haldnir tónleikar og segir í Lesbók Morgunblaðsins að Kópavogsbær hafi verið „pönkbær” og að Félagsheimilið hafi verið miðstöð íslenskra pönkara til að byrja með. Léku þar meðal annars Fræbblarnir, Snillingarnir, Dordingull með Dr. Gunna og fleiri íslensk pönkbönd. Nú er saga þessa merkilega samastaðar bæjarbúa og bæjarins í rúm 60 ár kannski að baki. Hefur saga hússins verið skráð? Það hefur verið sagt á kynningarfundum að gerð hafi verið úttekt á húsinu áður en þau voru seld og það dæmt ónýtt og fært á stig „fokheldis“ hjá Byggingarfulltrúa. Skýrslan með dauðadómi hefur ekki fengist afhent. Menningarsöguleg úttekt á byggingunni liggur ekki fyrir að því er best vitað. Í október 2020 var unnin Húsaskráning skýrsla upp á 17 síður, unnin af PK arkitektum, arkitektastofunni sem vann deiliskipulag hverfisins. Þar fær menningarsaga hússins ekki mörg prik, kannski vegna þess að fyrir lág að það á að brjóta það niður og því ekki á stæða að gera mál úr því. Er kjörnum fulltrúum íbúa Kópavogs alveg sama um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

menningarsögu Kópavogs? Það hefur verið farið mjög illa með húsið og aðeins 6-7 árum áður en það var dæmt úr leik fór fram aðal breyting hússins (eyðilegging) sem bæjarfulltrúar samþykktu þegar „bíósalurinn“ var eyðilagður og jarðhæðin var innréttuð með fundarsölum og þjónustuveri. Framkvæmd upp á hundruð miljóna. Þó skipulagsyfirvöld Kópavogi hafi nýlega fengið það umtal í Mbl. að vera „konungsdæmi úthverfanna“ fyrir að byggja nýja byggðir um hæðir og dali bæjarlandsins. Þá þarf að vinna öðruvísi á „þróunarsvæði“ í byggðu svæði bæjarins. Deiliskipulagið sem hér er í kynningu er eins og byggt sé í holti og móa. Eldri byggð hefur verið máð út. Þetta þarf ekki að vera svo - það má lagfær það sem úrskeiðis hefur farið í viðhaldi og „síðari tíma endurbótum“ og koma Félagsheimilinu í endurnotkun. Að vinna nýtt deiliskipulag umhverfis menningarsögu, er bara áskorun fyrir skipulagshöfunda.

Umsögn Kópavogsbæjar - Einar E. Sæmundsen

Hér gætir misskilnings, fummótun skipulags var ekki á höndum Marksstofu Kópavogs en haldnir voru samráðsfundir í samvinnu við Markaðsstofu Kópavogs. Kópavogsbær og Markaðsstofa Kópavogsbæjar héldu vinnufund með rekstraraðilum í Hamraborg fimmtudaginn 17. maí 2018. Á samráðsfundinn mættu fulltrúar verslunar- og þjónustuaðila í Hamraborg. Fundurinn fór fram í formi útbótavinnustofu þar sem leitast var við að ná fram tillögum um hvað mætti fara betur í umhverfi miðsvæðisins til lengri og skemmri tíma. Markaðsstofa Kópavogs sendi erindi til Kópavogsbæjar varðandi þau atriði sem talinn eru öryggisatriði og mikilvæg fyrir ásýnd og ímynd bæjarins og þróun á miðbæjarsvæðinu. Samhugur var í þeim sem á vinnufundinn mættu að efla þyrfti verslun- og þjónustu í Hamraborg og að þétta byggð á svæðinu. Rekstraraðilum í Hamraborg gefst tækifæri til að koma sínum ábendingum á framfæri á sérstökum fjarfundi þriðjudaginn 31. mars nk. kl. 13:00. Á fundinum munu forsvarsmenn skipulagsmála í Kópavogi fara yfir málið og svara spurningum. Fundur á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavog 31.3.2020 í formi fjarfundar kl. 13:00. Breyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur þar sem Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu. Kaup á fasteignum á Traðarreit-vestur og ráðstöfun og nýting þess húsnæðis er ekki á forræði eða vegum Kópavogsbæjar. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Traðarreit-vestur gerir ráð fyrir að uppbygggin verði á reitnum og núverandi byggð á reitnum víki fyrir nýrri byggð. Hér gætir misskilnings, markaðsnefnd fór ekki með skipulagsundirbúning á Fannborgarreit og Traðareit-vestur heldur var lagði skipulags- og byggingardeildar fram tillögu að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Deiliskipulagslýsingin var dags. 14. september 2018 þar sem fyrirhugað deiliskipulagssvæði afmarkast í austur af Vallartröð, Digranesvegi í suður, Borgarholti í vestur og Hamrabrekku í norður. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar í skipulagsráði 17. september 2018. Sjá umsögn 5.1.10. Í minnisblaði Ferils verkfræðistofu dags. 15.8.2018 er farið yfir burðarhæfni Fannborg 2. Helstu niðurstöður eru að miðað við að setja eina hæð ofan á bygginguna, þ.e. steypa eina plötu og setja létt burðarvirki þar ofan á, er að byggingin þolir það miðað við lóðrétta krafta í brotmaksástandi. Aftur á móti þolir byggingin ekki þessa breytingu gagnvart jarðskjálftakröftum. Felst það einkum í að láréttt sker er ófullnægjandi í veggjum og brotþol gagnvart lóðréttum kröftum veggja er ábótavant mjög víða. Til að byggingin uppfylli núgildandi staðla og reglugerðir þyrfti að styrkja hana umtalsvert gagnvart láréttum kröftum. Það yrði helst að gerast með nýjum steyptum veggjum og að styrkja núverandi veggi í einhverjum tilvikum. Í grein 8.1.3 í byggingarreglugeð er kveðið á um breytingar á þegar byggðu mannvirki eða breytta notkun þess. Samkvæmt því sem þar kemur fram er gert ráð fyrir að málsgrein b. eigi ekki við í þessu tilfelli og því þurfi byggingin að uppfylla núgildandi staðla og reglugerðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

8.1.3. gr.

Breyting á þegar byggðu mannvirki eða breytt notkun.

Við lagfæringu á burðarvirki, breytingu á þegar byggðu mannvirki, viðbyggingu við það eða við breytta notkun þess skal burðarvirkishönnuður staðfesta með undirritun á aðaluppdrátt að burðarþol mannvirkisins sé fullnægjandi. Slík staðfesting skal fela í sér eftirfarandi:

a. Við breytta notkun mannvirkis skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþol þess fullnægi öllum þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna hinnar nýju notkunar skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
b. Sé minniháttar breyting gerð á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. þegar breyting varðar ekki meginburðarvirki, skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþolið eftir breytinguna sé fullnægjandi miðað við kröfur sem giltu þegar mannvirkið var reist og að breytingin hafi ekki leitt til þess að burðarþol mannvirkisins eða einstakra hluta þess sé skert.
c. Séu gerðar breytingar eða lagfæringar á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. aðrar en þær sem falla undir b-lið, skal burðarvirkið sem breytt er eða lagfært fullnægja þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
d. Sé byggt við mannvirki, hluti þess eða heild endurnýjuð eða burðarvirki breytt ber hönnuði að staðfesta að burðarvirki hinnar nýju, breyttu eða endurnýjuðu þátta fullnægi þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er í mannvirkinu skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til. Jafnframt skal staðfest að breytingin hafi ekki leitt til skerðingar á burðarþoli annarra þátta mannvirkisins.

Tekið skal fram að skoðun þessi nær ekki til burðarhæfni undirstaða og loftaplatna eins og áður er greint heldur einungis til veggja og súlna. Miðað við það sem hér er reifað má gera ráð fyrir að byggingin þoli ekki núgildandi staðla og reglugerðir eins og hún er í dag. Þyrfti því að styrkja burðarvirki hennar óháð því hvort byggt yrði ofan á bygginguna eða ekki miðað við grein 8.1.3 í byggingarreglugerð.

Konráð Konráðsson

Athugasemdir við auglýsingu að breyttu aðal- og deiliskipulagi varðandi skipulagsreitina, Fannborg og Traðarreit vestur, B1-1 og B4. Ég undirritaður, Konráð Konráðsson, er formaður stjórnar í Húsfélaginu Fannborg 1-9 og er auk þess eigandi íbúðar í Fannborg 7, áamt konu minni, Örnu Einarsdóttur
Við viljum með bréfi þessu gera athugasemdir við ofangreindar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur, sem bæjarstjórn Kópavogs samþykkti á fundi sínum þann 27. október 2020 að auglýsa. Frestur til að koma að athugasemdum er til 2. mars 2021.
Við viljum taka það fram að stjórn Húsfélagsins Fannborg 1-9 hefur fengið lögmann til að skila inn athugasemdum við ofangreindar tillögur að breytingum á skipulagi fyrir sína hönd og allra íbúa/íbúðareiganda, en við sendum þetta bréf til að ítreka þær athugasemdir sem snúa mest að okkar hagsmunum. Einnig viljum við gera athugasemdir við, eða öllu heldur lýsa furðu okkar á þeim samskiptamáta sem bæjaryfirvöld hafa notað gangavart okkur. Athugasemdir okkar snúa að eftirfarandi: Aðgengismál: Eins og fram kemur hér að framan þá eigum við íbúð í Fannborg 7. Sú íbúð er nyrst í byggingunni og á því glugga út á götu og að Fannborg 2 og 6. Við búum úti á landi og nýtum íbúðina þegar við komum á höfuðborgarsvæðið, en auk þess nýtir sonur okkar íbúðina á meðan hann er í skóla. Tillögurnar sem hér eru til umræðu gera ráð fyrir verulegri breytingu á bílastæðum fyrir Fannborgina. Stæðum á yfirborði fækkar verulega, en óljóst er hve mikið þeim fjölgar í bílakjallara, auk þess sem ekki er skilgreint hvernig nýting á þeim verður. Er þetta mjög bagalegt fyrir fólk sem verður að reiða sig á bíl til að komast milli landshluta.
Er þetta enn alvarlegra, en þá verða bílastæði miklu færri en þau eru nú. Þó svo að hugmyndir bæjaryfirvalda um aðgangsstýringu að þessum stæðum verði að veruleika, (sem er alls ekki víst, enda liggja þær tillögur ekki fyrir) þá duga þau stæði sem gert er ráð fyrir að verði á framkvæmdatíma engan veginn fyrir alla þá íbúa sem þarna eru. Er þessi framgangsmáti bæjaryfirvalda með öllu óskiljanlegur og hrein og klár aðför að íbúum á svæðinu, sérstaklega í ljósi þess hve framkvæmdatími er langur. Einnig virðist sem götunni Fannborg verði lokað og girðingar sem afmarka eiga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

framkvæmdasvæðið nái alveg að gangstétt við Fannborg 1-7 og hindri þannig aðgang neyðarbíla, sem þó er gert ráð fyrir að eigi að aka þarna um. Ég fæ ekki séð að slökkvilið komist að norð-vestur horni Fannborgar 7 og vestur hlið Fannborgar 7-9 á meðan á niðurbroti á bílastæða vestan við Fannborg 7-9 og uppbyggingu sólartorgs stendur. Vilja bæjaryfirvöld taka á sig þá ábyrgð að manntjón verði vegna takmarkana á aðgengi slökkviliðs ef til eldsvoða kemur? Ég bara spyr. Burðarþol Fannborgar 1-9. Samkvæmt auglýstu skipulagi virðist sem að það þurfi að sprengja/fleyga niður klöpp um 3-5 metra til að koma fyrir bílakjallara sem vera á undir húsunum sem nú eru Fannborg 2 og Fannborg 6. Þessar framkvæmdir virðast vera nær en 10 metra frá húsunum við Fannborg 1-7. Þrátt fyrir ítrekaðar óskir okkar hafa bæjaryfirvöld ekki ennþá kannað hvort Fannborg 1-9 þoli það að klöppin sem húsið stendur á verði sprengd/fleyguð til að koma þessum bílakjallara fyrir. Finnst okkur íbúðareigendum það óforsvaranlegt af hálfu bæjarins að framkvæma ekki slíka athugun áður en deiliskipulag er samþykkt.
Við deiluskipulagsvinnu er almennt ekki ráðist í jarðkönnun áður en deiluskipulag er lagt til samþykktar. Það ferli fer í gang þegar hönnunarferlið tekur við, eftir samþykkt deiluskipulags. Í hönnunarferlinu er hönnuður skildugur að fara eftir evrópskum þolhönnunarstöðlum, meðal annars Eurocode 7 sem fjallar um jarðtæknilega hönnun. Samkvæmt stöðlum skal hönnuður framkvæma jarðkönnun á öllum stigum hönnunar til að afla upplýsinga um meðal annars berggæði og útbúa jarðtæknihönnunarskýrslu með mati á sprengivinnu í nálægð við önnur mannvirki og burðarhæfi klappar ásamt öðrum þáttum sem geta haft áhrif á núverandi mannvirki og ný mannvirki.

Við sjálfa jarðvinnuna, sprengingum og fleygun er verktaka skilt að fara eftir reglugerð um meðferð og notkun sprengiefna (reglugerð 510/2018) ásamt þeim kröfum sem hönnuður setur í verklýsingu til að uppfylla kröfur sem settar eru til verksins samkvæmt þolhönnunarstöðlum. Samkvæmt reglugerðinni skal gera nauðsynlegar ráðstafanir til að koma í veg fyrir skemmdir af völdum sprengivinnu og gerðar kröfur til meðal annars víbrings vegna slíkrar vinnu og settir upp titringsmælar á mannvirki, í samráði við eigendur þeirra, til að fylgjast með sprengivinnunni og hvort farið er yfir viðmiðunarmörk.

Þá viljum við benda á að við fáum ekki séð að settar séu fram neinar kvaðir eða skuldbindingar í skipulaginu um sérstakar tryggingar eða annað sem verja á íbúa/eigendur Fannborgar 1-9 fyrir tjóni af völdum framkvæmda samkvæmt þessu skipulagi. Það hlýtur að vera á ábyrgð Kópavogsbæjar að sjá til þess að svo sé, þar sem bærinn er að heimila þessar framkvæmdir ef skipulagið verður samþykkt. Ónæði á framkvæmdatíma: Ljóst má vera að framkvæmdir samkvæmt þessu skipulagi muni standa yfir í langan tíma. Á streymisfundi sem haldinn var þann 14. janúar 2021, þar sem þessar tillögur voru kynntar, kom fram að áætlaður framkvæmdatími yrði um 5-7 ár. Á þeim tíma þurfum við og aðrir íbúar að búa við verulega skerðingu á lífsgæðum sem stafar m.a. af ryki og drullu sem leggst yfir allt, hávaða af völdum niðurbrots, sprenginga, fleygunnar og notkunar stórra vinnuvéla, stór aukna hættu vegna umferðar vinnuvéla og vörubíla, þrenginga vegna girðinga umhverfis framkvæmdasvæði sem ná langt út fyrir byggingarreiti og lóðarmörk. Fyrir okkur og aðra íbúa eru þessi atriði algjörlega óásættanleg. Ekki er í umræddum skipulagstillögum gerð nein tilraun til þess að útlista hvernig þessu skuli mætt. Einnig höfum við áhyggjur af því að ef bæjaryfirvöld setja ekki ströng skilyrði í skipulagið fyrir því sem að framkvæmdum lýtur, en hefur þau aðeins í samningi/framkvæmdaleyfi, þá sé mun erfiðra að fylgja því eftir að eftir þeim sé farið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Tafla IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.				
			Upphaf framkvæmda	Lok framkvæmda
Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalarrýma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	Háværar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	21:00
		Helgar og almennir frídagar	10:00	19:00
		Aðrir dagar	Ekki heimilt	
	Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	19:00
		Aðrir dagar	Ekki heimilt	

Útsýni, ljóst er að verði af þeim framkvæmdum sem lýst er í skipulaginu, þá mun útsýni úr íbúð okkar skerðast veruleg til norðurs og norð-vestur. Teljum við að þessi skerðing valdi verulegri rýrnum á verðmæti íbúðarinnar. Áskiljum við okkur rétt til þess að krefjast bóta síðar af hálfu bæjarins, verði af því að skipulagið verði samþykkt óbreytt og byggt samkvæmt því. Samskipti við bæjaryfirvöld (eða samskiptaleysi) Bæjaryfirvöld kyntu vinnslutillögu 1 fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur vorið 2020. Ekki var haft neitt samráð við íbúa í Fannborg 1-9 vegna þeirrar tillögu. Vegna athugasemda sem þá bárust var kynnt/auglýst vinnslutillaga 2 fyrir sama svæði um mánuði síðar. Sú tillaga var lítillega breytt frá fyrri tillögu. Á meðan sú tillaga var í kynningarferli var boðað til fundar með forráðamönnum Fannborgar 1-9. Á þeim fundi var mættur arkitekt verktakans sem kynnti lauslega tillögurnar. Auk þess var einn starfsmaður skipulagssviðs bæjarins á staðnum. Fátt var um svör á þeim fundi, þrátt fyrir að spurt væri sömu spurninga og oft höfðu verið nefndar og jafnframt komu fram í athugasemdum við vinnslutillögu 1. Ekkert heyrðist frá bæjaryfirvöldum fyrr en ofangreind tillaga var auglýst. Er því ljóst að hún er unnin algjörlega án samráðs við hagsmunaaðila í Fannborg og Hamraborg. Á streymisfundi þann 14. janúar sl., þar sem þessar skipulagsbreytingar voru kynntar, var þeim sem hlustuðu gefinn kostur á að senda spurningar í tölvupósti varðandi skipulagið. Jafnframt var tilgreint að ekki væri víst að það tækist að svara öllum spurningum á fundinum, en sérstaklega tekið fram að þeim yrði öllum svarað. Við hjónin sendum hvort um sig tvo pósta með spurningum varðandi skipulagið og samráð vegna þess. Það verður að segjast eins og er að svörin voru alls ekki bæjaryfirvöldum til sóma, auk þess sem einum pósti var alls ekki svarað. Þau svör sem bárust voru svo útþynnt og almenns eðlis að þau svöruðu engu varðandi það sem um var spurt, aðallega vísað í skipulagstillögurnar á netinu. Einn pósturinn var fyrirspurn um hvort Húsfélagið Fannborg 1-9 gæti fengið fund með bæjaryfirvöldum eins og kynnt var á streymisfundinum að stæði til. Eftir nokkra daga frétti formaðurinn að haft hefði verið samband símleiðis við einn stjórnarmann Húsfélagsins og honum boðið á fund. Mætti formaðurinn með þessum stjórnarmanni ásamt tveimur öðrum á þann fund, án þess að neitt nýtt kæmi í raun þar fram annað en verið væri að vinna í tillögum að bílatæðum og aðgengi á framkvæmdatíma. Nokkru eftir þennan fund barst svo svarpóstur við pósti okkar með beiðni um fund og var svarið þess efnis að öllum hagsmunaaðilum yrði boðið til fundar. Ekki var neitt tekið tillit til þess í svarinu að fundurinn hafði þá þegar verið haldinn. Á framangreindum fundi Húsfélagsins með bæjaryfirvöldum var boðað að okkur yrði boðið á annan fund þegar tillögur um aðgengismál á framkvæmdatíma yrðu betur mótaðar. Formaður hafði samband við starfsmann skipulagssviðs sem lofað hafði fundinum og var fundardagur festur þann 24. febrúar enda þá lítið eftir að andmælafresti. Þegar tímasetning fundarins lá ekki fyrir að morgni 22. febrúar hafði formaður samband við starfsmanninn og var fundartími staðfestur og aðilum sent fundarboð. Í framhaldi af því óskaði formaður eftir því að fá sendar þær tillögur sem ræða ætti á fundinum og kom þá fram að þær væru ekki tilbúnar en yrðu tilbúnar fyrir fundinn og þær yrðu sendar. Tillögurnar bárust ekki fyrir fundinn og hafa ekki borist okkur ennþá. Fundurinn sjálfur var ekki eins efnismikill og til stóð. Starfsmaður skipulagssviðs bæjarins sem var með umræddar tillögur, kom of seint á fundinn. Hann kynnti tillögur um aðgengi fatlaðra, sem voru lítið breyttar frá fyrri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

fundi. Þegar við vorum rétt byrjuð að ræða þær og við að reyna að koma athugasemdum okkar að, þá var hann kallaður á annan fund og fór og tók tillögurnar með sér. Eftir sáum við og einn fulltrúi í skipulagsráði og lögfræðingur bæjarins og reyndum aðeins að fara yfir málin án nokkurrar niðurstöðu. Svona framkoma við fólk sem tekur sér frí frá vinnu til þess að reyna að eiga samskipti við bæjaryfirvöld er óvirðing. Með hliðsjón af ofangreindu eru kröfur okkar þær að bæjaryfirvöld dragi til baka ofangreindar skipulagstillögur og hefji gerð nýrra með samráði við íbúa á svæðinu, með það að markmiði að mynda fallegan miðbæ í Kópavogi.

Umsögn Kópavogsbæjar - Konráð Konráðsson

Á svæðinu er verið að innleiða samgöngumiðað skipulag með áherslu á vistvænar samgöngur. Yfirborð sem er bílastæði á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er fært niður í bílakjallara og endurheimt fyrir fólk. Það þarf fólk til að skapa mannlíf. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæðis. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara. Samráðsfundur hefur verið haldin með fulltrúa Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs. þar sem farið hefur verið yfir aðkomuleiðir slökkvi- og sjúkrabíla á framkvæmdatíma og að framkvæmdum loknum. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Búast má við að á framkvæmdatíma verði eitthvað ónæði og rask af framkvæmdum fyrir íbúa sem búa næst svæðinu. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Þétting byggðar á kjarnasvæði er til þess fallin að hækka svæðisnýtingarhlutfall byggðar við kjarnastöðvar hágæða almenningssamgangna sem gæti falið í sér að útsýni á bæjarkjarnasvæðinu breytist. Vinnslutillaga I og drög að vinnslutillögu II var kynnt meðal annars á samráðsfundum með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi og á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum. Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Samráðsfundir voru haldnir meðal annars með forsvarsaðilum Hamraborgar 10-12 þann 22. janúar 2021 í bæjarskriftstofum Kópavogs að Digranesvegi 1, með fulltrúum Fannborgar 1-9 þann 29. janúar 2021 í bæjarskriftstofum Kópavogs að Digranesvegi 1 og fulltrúum Hamraborgarráðsins þann 5. febrúar 2021 í bæjarskriftstofum Kópavogs að Digranesvegi 1. Tillagan hefur verið kynt og auglýst í samræmi við gildandi lög um málsmeðferð aðal og skipulagtillaga. Á samráðsfundi voru lagðar fram hugmyndir að aðgengi fyrir framkvæmdatíma sem skipt var upp í framkvæmdafasa. Fjallað var um aðgengi og tekið við ábendingum og athugasemdum á fundinum og unnið með þær í frekari útfærslu á hugmyndum að aðgengi á framkvæmdatíma sem hafa verið sendar á forsvarsmann húsfélagsins Fannborg 1-9 og kynnt í notendaráði Kópavogsbæjar. Kópavogsbær leitast við að eiga samráð og samtal við íbúa á svæðinu og hefur haldið fjölmarga samráðfundi og gengið lengra en skipulagslög segja til um varðandi kynningu, auglýsingu og samráð á aðal- og deiliskipulagstillögu. Bæjaryfirvöld hafa boðið forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborgar 1-9 upp á fund og sent gögn sem sýna hugmyndir að aðgengi. Aðgengi á framkvæmdatíma hefur verið og verður unnið í samráði við núverandi íbúa á svæðinu. Gerður verður samningur við lóðarhafa/framkvæmdaraðila um uppbyggingu á skipulagsreitnum áður en framkvæmdir hefjast. Í slíkum samningi er kveðið á um framkvæmdir, framkvæmdartíma, framkvæmdarsvæði og aðgengi á framkvæmdartíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Stefán Vilbergsson - ÖBI

Fyrirhugaðar eru gríðarmiklar framkvæmdir á Fannborgarreit og Traðarreit vestur í Kópavogi undir kjörorðinu „Mannlíf í forgang.“ Um er að ræða framkvæmdir í miðjum íbúa- og þjónustukjarna, sem gert er ráð fyrir að standi yfir í 5-7 ár. Ekki er ólíklegt að framkvæmdartíminn lengist þó nokkuð miðað við áætlanir. Eftirfarandi athugasemdir eiga fyrst og fremst við ástand á svæðinu á framkvæmdartíma. Á reitnum búa nú þegar á þriðja hundrað manns, margir hverjir aldraðir og fatlaðir. En þangað sækir einnig fjöldi fólks, sem einnig er að stórum hluta aldrað og fatlað, þjónustu daglega. Þarna má m.a. finna heilsugæslu, Hljóðbókasafnið, Greiningar- og ráðgjafastöð ríkisins, félagsmiðstöðina Gjábakka og mæðrastyrksnefnd Kópavogs. Þetta svæði er því afar viðkvæmt fyrir raski sem fylgir stórvægilegum byggingaframkvæmdum. Erfitt er að gera sér í hugarlund að það verði vistlegt að búa á svæðinu meðan framkvæmdir standa yfir í hátt í áratug. Gríðarlegt niðurrif á byggingum mun bera með sér mikinn hávaða og loftmengun auk þungaflutninga á efni til og frá svæðinu, hávaða frá vinnuvélum, o.s.frv. Bílastæði hreyfihamlaðra verða alls 10 talsins á framkvæmdartíma, skv. áætlunum sem kynntar hafa verið. Sex við Landsbanka og fjögur við Neðstutröð. Þau verða öll í jaðri svæðisins, alllangt frá áfangastað í mörgum tilfellum. Það er t.d. ljóst að leiðin frá bílastæðum hreyfihamlaðra að þjónustu Hljóðbókasafnins, Greiningarmiðstöðvar og félagsmiðstöðvarinnar Gjábakka er ekki innan við 25 m, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Vegalengd frá bílastæðum að inngangi á Fannborg 9 verður hátt í fimm sinnum lengri en hámarksviðmið. Ofan á það leggst halli á stæðum og umferðarleið og umferð vinnuvéla sem skerðir aðgengi.

Almenn stæði eru hins vegar rúmlega 140 talsins á fimm svæðum sem oftast eru mun nær þjónustu og íbúðum. Ekkert bílastæði hreyfihamlaðra er á þeim bílastæðareitum í áætlunum. Það blasir við á áætlunum að aðgengi fyrir fatlaða íbúa að heimilum sínum verður afar slæmt. Ekki lítur út fyrir að hægt verði að komast að íbúðum á 2. hæð í Fannborg 3, 5, 7 og 9 nema um tröppur.
Þá er vert að hyggja að því að Hamraborg er þegar þriðja stærsta strætóstoppistöðin á höfuðborgarsvæðinu og er mikilvæg í áætlunum um borgarlínu. Í áætlunum er gert ráð fyrir að talsverðri fjölgun íbúða, sem ætla má að verði eftirsóknarverðar vegna nálægðar við þessa mikilvægu samgönguæð. Einnig er líklegt að íbúar annarra sveitarfélaga muni kjósa að leggja bílum sínum á svæðinu og taka borgarlínuna til vinnu í borginni til að forðast umferðartafir. Nú þegar er skortur á almennum bílastæðum og bílastæðum hreyfihamlaðra á reitnum.
Mikilvægt er að nægilegt framboð verði á þeim í áætlunum. Samkvæmt upplýsingum frá bæjarfulltrúum verða byggingarleyfi ekki gefin út fyrr en fundist hefur ástættanleg lausn á bílastæðum og aðgengismálum og samkvæmt verkefnastjóra munu nýjar áætlanir verða kynntar innan skamms sem uppfylli kröfur um aðgengi, m.a. um hámarksfjarlægð að bílastæðum hreyfihamlaða og sem sýni fram á að ekki verði farið yfir ásættanleg mörk um loftgæði og hljóðvist. Þessi umsögn byggir hins vegar á þeim gögnum sem fyrir liggja. Í nýjum áætlunum þarf m.a. að svara eftirfarandi spurningum: Hvar verða bílastæði hreyfihamlaðra staðsett svo að hámarksfjarlægð að aðalinngangi sé aldrei meiri en 25 m? Hvernig verður það tryggt að aðkomuleiðir að byggingum verði hindrunarlausar, m.a. af byggingarefnum? Hvernig verður það tryggt að íbúar og notendur þjónustu hafi tryggan aðgang að bílastæðum á framkvæmdartíma? Hvernig verður löggjöf um bæði loftgæði og hljóðvist virt á framkvæmdartíma

Umsögn Kópavogsbæjar - Stefán Vilbergsson - ÖBI

Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu.
Á framkvæmdatíma er gert ráð fyrir að skipta framkvæmdum upp í tvö framkvæmdafasa með tilliti til aðgengis. Á framkvæmdafasa 1 er gert ráð fyrir 52 bílastæðum í bílakjallara undir Hamraborg 14-36 sem verða aðgangsstýrð á framkvæmdatímanum, 90 bílastæðum á reit Fannborg 2, 20 bílastæðum milli Digranesvegar 5 og 7 og 21 bílstæði við austurenda Digranesvegar 7 eða alls 183 bílastæði á svæðinu fyrir utan önnur bílastæði í Hamraborg eða við Digranesveg.
Almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða á staðnum í dag eru í samræmi við gildandi byggingareglugerð þess tíma sem húsin voru byggð og aukning verður á bæði almennum bílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á svæðinu eftir framkvæmdir þar sem þær miðað við gildandi byggingareglugerð nr. 112/2012.

Benjamín Magnússon

1) Ég undirritaður, Benjamín Magnússon, sendi Markaðsstofu Kópavogs athugasemdir við vinnslutillögu 1, fyrir miðbæ Kópavogs, 30. mars 2020. Athugasemdir voru settar fram á 4 blaðsíðum og sendar Markaðsstofu Kópavogs innan tilskilins frests sem veittur var til að skila inn athugasemdum. Mér hafa ekki borist nein svör við athugasemdum mínum og var mér tjáð að svör yrðu ekki gefin við athugasemdum við gerð vinnslutillagna.
2) Ég sendi bréf til bæjarfulltrúa Kópavogs, 2. apríl 2020, þar sem ég greindi frá framkomu fulltrúa Kópavogs á fjarfundi, sem haldinn var 31. mars 2020. Á þeim fundi kom fram að enginn fulltrúa Kópavogs á fjarfundinum hafði lesið athugasemdir mínar, sem ég hafði þó sent þeim tímanlega fyrir fundinn eins og óskað var af hálfu Markaðsstofu Kópavogs.
Fundurinn fór út um þúfur, enda ekki hægt að ræða um innsendar athugasemdir sem enginn fulltrúa bæjarins höfðu haft fyrir að lesa fyrir fundinn. Þetta gerist á sama tíma þar sem oft kemur fram í texta, sem fylgir skipulagstillögunni um nauðsyn þess að hafa gott samráð við alla hagsmunaaðila í miðbænum við gerð skipulagstillögu fyrir miðbæ Kópavogs.
3) Þann 27. apríl 2020, skrifaði ég ásamt Sævari Geirssyni og Kolbeini Reginssyni bréf til bæjarstjórnar Kópavogs. Í bréfinu eru gerðar verulegar athugasemdir við fyrirhugað nýtt skipulag fyrir miðbæ Kópavogs. Þetta bréf ásamt fleiri bréfum frá eigendum í Hamraborg 10 og 12 sem og undirskriftalistar íbúa og hagsmunaaðila í miðbæ Kópavogs var afhent Margréti Friðriksdóttur, forseta bæjarstjórnar Kópavogs, 28. apríl 2020. Frestur til að skila inn athugasemdum var 29. apríl 2020. Einum virkum degi síðar kynnti Bæjarstjórn Kópavogs vinnslutillögu 2 fyrir miðbæ Kópavogs. Vinnslutillaga 2 var fullmótuð áður en tími til að senda inn athugasemdir var útrunninn. Ekki var tekið tillit til athugasemda að neinu leyti og augljóst að ekki hafi staðið til að bíða eftir innsendum athugasemdum. Í texta með vinnslutillögu 2, er mikið fjallað um nauðsynlegt og náið samráð við íbúa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

og hagsmunaaðila í miðbæ Kópavogs. Mjög lítið tillit var tekið til athugasemda hagsmunaaðila við gerð seinni vinnslutillögu. Hér er rétt að árétta að kynning á tillögum og samráð við gerð þeirra er ekki það sama.

4) Eins og fram kemur í innsendum athugasemdum, sem getið er um hér að framan, var vinnslutillögum 1 og 2 mótmælt harðlega. Lóðarhafar Hamraborgar 10, hönnuðu og byggðu 44 bílastæði og torg fyrir sunnan Hamraborg 10 samkvæmt verksamningi við Kópavogsbæ. Þessi bílastæði veita aðkomu að Hamraborg 8 og 10 og Fannborg 8 (Gjábakki). Á bílastæðinu eru nokkur sérmerkt stæði fyrir fatlað og hreyfihamlað fólk. Nokkur fyrirtæki í Hamraborg 10 treysta á gott aðgengi fyrir fatlað fólk, og er hér um að ræða tannlæknastofur, snyrtistofu, líkamsræktarstofu og hárgreiðslustofu. Nýja skipulagstillagan gerir ráð fyrir að umrætt torg og bílastæði hverfi undir allt að 5-6 hæða byggingu (byggingin er jafnhá og Fannborg 8, Gjábakki). Þessi bygging liggur þétt upp að og samhliða suðurhlið Hamraborgar 10 og 12. Aðkoma að Hamraborg 10, sem nú er frá sólríku og opnu torgi, er færð inn í dimmt húsasund sem er að mestu lokað í annan enda.
Engin aðkoma fyrir fatlaða verður að aðalinngangi Hamraborgar 10. Aðalinngangurinn er færður inn í dimmt skot, þar sem sólarleysi mun ríkja flesta daga ársins frá morgni til síðdegis. Aðalinngangur í Hamraborg 10 verður því hulinn öllum þeim sem ætla að koma akandi að húsinu. Kaffihúsið á jarðhæð mun ekki geta notið sólríkra morgna hér eftir. Aðkoma að torginu og torgið sjálft ásamt núverandi bílastæðum er gert upptækt og fært í hendur framkvæmdaaðila. Veruleg röskun er fyrirsjáanleg á starfsemi nokkurra fyrirtækja í Hamraborg 10, og þau fyrirtæki munu verða fyrir efnahagslegu tjóni. Atvinnurekendur í Hamraborg 10 mótmæla harðlega þessum breytingum. Gera má ráð fyrir að fyrirtæki sem fá til sín hreyfihamlað og fatlað fólk verði að hætta rekstri. Í næstu grein hér á eftir fer tilvitnun í bréf sem ég sendi Skipulagsstjóra Kópavogs 14. Janúar 2021 vegna fyrirhugaðra framkvæmda á miðbæjarsvæði Kópavogs.
5) Þann 18. september 1991 var gerður samningur við Bæjarstjórn Kópavogs um lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10. Væntanlegur lóðarhafi skyldi fullgera 44 stæði, akstursleiðir og gangstéttir kringum húsið samkvæmt þá meðfylgjandi uppdrætti, (fskj. 1 í samningi) og magnskrá (fskj. 2) sem var hluti samningsins. Helstu magnliðir komu fram í magnskrá, en þeir voru: gröftur, sprengingar, fylling, mulningur, malbik, hellulagnir, snjóbræðsla, tenging við snjóbræðslu ásamt allri hönnun (bílastæði, akstursleiðir og torg). Ákvæði voru í samningnum um framkvæmdatíma og framkvæmdalok og var verkinu skilað á umsömdum tíma. Hamraborg 10 er um 1550 m2 og hljóðaði samningurinn uppá eitt stæði fyrir hverja 35 m2, eða alls 44 stæði. Í tillögum bæjaryfirvalda að nýju skipulagi í miðbæ Kópavogs, er gert ráð fyrir að áðurnefnd bílastæði verði rifin og í staðinn komi eitt stæði fyrir hverja 100 m2 atvinnuhúsnæðis í grennd við Hamraborg 10. Hamraborg 10 mun því ekki lengur hafa aðgang að 44 stæðum eins og nú er samkvæmt umræddum samningi, sem gerður var við bæjarstjóra Kópavogs, Sigurð Geirdal, 18. september 1991, heldur einungis 15,5 stæðum. Fækkun stæða er sem nemur 28,5. Samningurinn var gerður og undirritaður annars vegar af Sigurði Geirdal, bæjarstjóra Kópavogs, og hins vegar af lóðarhöfum Benjamín Magnússyni, arkitekt, Sævari Geirssyni, tæknifræðingi og Jóni Eiríkssyni, lögfræðingi. Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 lítur svo á, að hér sé um hreina eignaupptöku að ræða, sem er til þess eins gerð að þjóna hagsmunum framkvæmdaaðila á svæðinu. Stjórnin mótmælir þessari eignaupptöku hér með. Við viljum einnig geta þess að eftir að samningur var gerður um umrædd bílastæði og torg, var tekin sú ákvörðun við hönnun Hamraborgar 10 að aðalinngangur að húsinu skyldi snúa að umræddu torgi. Nýtt skipulag gerir hins vegar ráð fyrir að aðalinngangur Hamraborgar 10 snúi að lokuðu húsasundi. Er hægt að koma svona fram og hundsa áðurgerða samninga?

6) Meginaðkoma akandi umferðar til Hamraborgar 10, Fannborgar 1 til 9 og Gjábakka ásamt að Greiningarstöðinni, er um veg vestan við Hamraborg 10, að hringtorgi og svo áfram inn að bílastæðum. Í skipulagstillögunni er þessi vegtenging lögð af og allri umferð beint undir Hamraborg 12, í gegnum bensínstöðina. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að aðalaðkoma að bílastæðakjallara fyrir nýtt byggingarsvæði verði undir Hamraborg 12. Hér er um að ræða mörg hundruð ný bílastæði,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

auk þeirra bílaumferðar sem var áður um veg vestan Hamraborgar 10. Í skipulagstillögunni er fyrirhuguð ný og aukin kvöð fyrir um 3 metra breiða gangstétt undir Hamraborg 12 fyrir gangandi umferð og hjólaumferð auk akreina fyrir akandi umferð. Væntanlega mun þá ein akrein að bensínstöðinni verða aflögð. Gera má ráð fyrir mikilli umferð undir Hamraborg 12, langt umfram það sem nú er. Þessari umferð mun fylgja mikil mengun, álag á byggingu og tæringu burðarvirkis ásamt auknum óþrifnaði og hávaða. Ekkert samráð er haft við eigendur Hamraborgar 12 um þessar auknu kvaðir. Menn víla ekki fyrir sér að setja fram nýjar kvaðir um gönguleið og stóraukna umferð án samráðs við lóðarhafa. Ég sem einn af eigendum Hamraborgar 12 mótmæli þessum breytingum.

7) Í skipulagstillöguninni er ekki gerð tilraun að mínu viti til að samtengja austurhluta miðbæjarins við Hálsatorg. Svonefndur mannlífsás er láréttur og hallalaus frá Vallartröð að Hálsatorgi og endar þar með lóðréttum hæðamun. Þessi hæðarmunur er svo leystur með miklu tröppuvirki sem nær niður á Hálsatorg. Aðkoma að Gjábakka og ásýnd hverfur á bak við þetta tröppuvirki. Ég sendi hér með í pdf skjali eldri tillögu mina að skipulagi miðbæjar Kópavogs frá 1979. Í þeirri tillögu er sýnt hvernig tengja má Hálsatorg og austurhluta miðbæjarins, með skábraut og tröppum og mynda um leið opið, sólríkt svæði, hálfhringleikahús sem gæti hæglega gagnast vel til að auðga mannlíf í miðbænum. Ég læt líka fylgja með ljósmynd af samskonar tröppu- og skábrautarlausn sem er að finna við höfnina Í Þórshön í Færeyjum. Þar er jafnan mikið mannlíf. Myndin var tekin í júní 2020.
8) Í skipulagstillögunni er sagt frá því að rík krafa sé til staðar um aukið byggingarmagn í miðbæ Kópavogs vegna tilkomu Borgarlínu. Ekki er gerð frekari grein fyrir hvernig það aukna byggingarmagn er reiknað. Ég hef áður bent á eldri hugmyndir um þéttingu byggðar meðfram Borgarholtsbraut að sunnanverðu frá sundlauginni að hringtorginu í miðbænum. Að auki sömuleiðis þéttingu byggðar meðfram Digranesvegi að sunnanverðu, frá gamla prestshúsinu um gamla sparisjóðshúsið og framsóknarhúsið í austurátt. Þá er fyrirhugað að auka byggingarmagn austan Vallartraðar og sömuleiðis eru uppi hugmyndir um að þétta byggð við Hamraborg 1 til 11. Unnið er við tillögur að nýrri byggð við Auðbrekku og niður Skeljabrekku. Er ekki hægt að líta á þessi svæði sem hluta af miðbæ Kópavogs? Ef svo er þá væri hægt að draga úr fyrirhuguðu byggingamagni í skipulagstillögunni og jafnvel fækka bílastæðum og hætta við að sprengja niður fyrir millihæð í bílastæðahúsi. Ég tel þá tillögu illframkvæmanlega og óhemju dýra lausn þar sem sprengja verður fyrir fráveitukerfi miðbæjarins til suðurs að Vogatungu og líka til norðurs niður í Skeljabrekku. Að lækka yfirborð bílastæða fyrir framan Gjábakka, Greiningastöðina og Fannborg 1 til 9 er mikill afleikur í mínum huga. Að þurfa fyrst að fara niður um hálfa hæð í bílastæði til þess svo að fara upp sömu hæð á þar til gerðum skábrautum að inngöngum í áðurnefndar byggingar. Ég hef einnig efasemdir um að rétt sé að gera þarna ráð fyrir bílastæðum á tveimur hæðum. Lofthæðir í slíkum tveggja hæða bílastæðum verða væntanlega takmarkaðar enda er hæðakóti ofan á þakplanið þegar ákveðinn sá sami og er fyrir í dag. Hér þarf að gera ráð fyrir aðkomu þjónustubíla fyrir fatlað fólk og sömuleiðis flutninga- og sendibíla. Þjónustubílar nú til dags eru orðnir miklu hærri en áður fyrr.

9) Mannlífsásinn liggur austur vestur. Sólar nýtur því á honum aðeins á morgnana og á kvöldin. Ríkjandi vindáttir úr suðaustri (landsynningur) og suðvestri (útsynningur) munu finna sér farveg inn eftir mannlífsásnum og þröngva sér inn á milli hárra nýbygginga annars vegar og núverandi húsa í Hamraborg hins vegar. Vindasamt verður því stundum á svæðinu og skuggsælt vegna hárra nýbygginga. Í því sambandi bendi ég á að öll húsin í Hamraborginni sem snúa að mannlífsásnum eru þar með sínar suðursvalir. Hér er því ekki aðeins girt fyrir allt útsýni úr þessum húsum heldur einnig fyrir alla sólarbirtu meginhluta ársins.

10) Með þessu bréfi sendi ég eftirfarandi fylgiskjöl: a) Þrívíddarteikningu af miðbæ Kópavogs frá 1979 sem sýnir aðkomu frá Hálsatorgi til austurhluta miðbæjarins. Teikningin er tekin frá suð-austur horni Hamraborgar 8 (Landsbankinn) og er horft til austurs. Hér er sýnt mannvirki sem hefur að geyma tröppur, skábrautir, setsvæði og gróður. Setsvæðið býður upp á annað og meira en að ganga upp beinar og háar tröppur í einni striklotu án hvíldar og ánægju. Hér er búið um mannlíf í víðu og sólríku umhverfi. b) Ljósmynd af sams konar tröppu-og skábrautar mannvirki sem er við höfnina í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Þórshöfn í Færeyjum. c) Tillaga að breytingu á framsettri skipulagstillögu. Hér er í fyrsta lagi lagt til að bílastæði vestan Fannborgar 2 (áður Bæjarskrifstofur) verði ein hæð, sbr. skýringar hér að framan, og bílastæðum þar með fækkað um 65 til 70. Fækkun bílastæða hefur í för með sér að draga má úr byggingarmagni á svæðinu um 6000-7000 m2 með hliðsjón af bílastæðaþörf sem er reiknuð í skipulaginu: eitt stæði fyrir hverja 100 m2. Ég legg til í þessari tillögu að húsahæðum fækki og að hæsta nýbygging verði að hámarki 7 hæðir. Þá legg ég til að aðrar byggingar verði bæði lægri og að hluta til minni um sig. Þetta er gert til að draga úr fyrirsjáanlegum vindstrengjum sem myndast gjarnan umhverfis háar byggingar. d) Varðandi lögun og stefnu mannlífsássins legg ég til að hann verði sveigður og taki á sig s-laga form með það í huga að tvístra megi og draga úr væntanlegum vindstrengjum á svæðinu. Mannlífsásinn er þannig klofinn og er annar helmingurinn áfram göngugata á meðan hinn helmingurinn, næst Hamraborginni, verði bæði göngu- og akstursleið fyrir þjónustubíla fyrir fatlaða og vörur. Sú leið næði inn að Hamraborg 12 og Geislagarði og mundi tryggja aðkomu fyrir slökkvilið, fatlað fólk og aðra þjónustubíla og skapa bílaaðkomu að norðurhlið nýrra húsa við mannlífsásinn. Hér er einnig gert ráð fyrir nýjum miðgarði sem tengir saman garðinn í Hamraborginni (Geislagarðurinn) og nýtt og bætt gróðursvæði sunnan við Hamraborg 12. Lækkun húsa, aukin fjarlægð og víkkun bils milli Hamraborgar og nýrra bygginga við mannlífsásinn mun færa meiri birtu inn á svæðið og draga úr vindágangi. Mannlífsásinn mun falla til vesturs niður í átt að Hálsatorgi annars vegar og að nýju torgi sunnan Hamraborgar 10, hins vegar, um nýtt tröppu- og skábrautarmannvirki, eins og áður segir hér að framan. Nýtt torg sunnan Hamraborgar 10 mun veita aðkomu að Hamraborg 10 og Gjábakka (Fannborg 8), og eru á þessu torgi fyrirhuguð nokkur bílastæði sem einkum munu ætluð fötluðu- og hreyfihömluðu fólki. Gera má ráð fyrir að aðkoma að austurhluta miðbæjarins muni ekki einungis koma frá Hálsatorgi heldur einnig frá Hamraborginni milli Hamraborgar 8 og 10. e) Ég vil einnig gera það að tillögu minni að aðkoma þjónustubíla og leigubíla að austurenda mannlífsássins verði tryggð með aðkomu- og biðstæðum við upphaf mannlífsássins við Vallartröð. Að lokum legg ég til að hinn mjög svo lokaði garður í byggingunum á milli Vallartraðar og Neðstutraðar verð opnaður meira til vesturs. Með slíkri opnun mun meiri birta berast inn í garðurinn sem fyrir vikið verður sýnilegri þeim sem þar fara hjá.

Umsögn Kópavogsbæjar - Benjamín Magnússon

Hér gætir misskilnings. Starfsmenn skipulags- og byggingardeildar höfðu kynnt sér umræddar athugasemdir og ábendingar og farið var yfir þær á fundinum og þær ræddar ásamt öðrum athugasemdum og ábendingum frá öðrum sem á fundinum voru. Breytingar voru gerðar á vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II og frá vinnslutillögu II yfir í tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í samræmi við athugasemdir og ábendingar sem bárust og frá samráðsfundum. Breytingar voru gerðar á vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II og frá vinnslutillögu II yfir í tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í samræmi við athugasemdir og ábendingar sem bárust og frá samráðsfundum. Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila: Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt, hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4 og Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1, byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1 og byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4. Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn, dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum, setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur, og bætt er við Sólartorgi. Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38, F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir. Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu, bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6. Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið, bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara. Ábending um að þörf sé á „park and ride“ bílastæðum á svæðinu, bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf. Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36, byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og

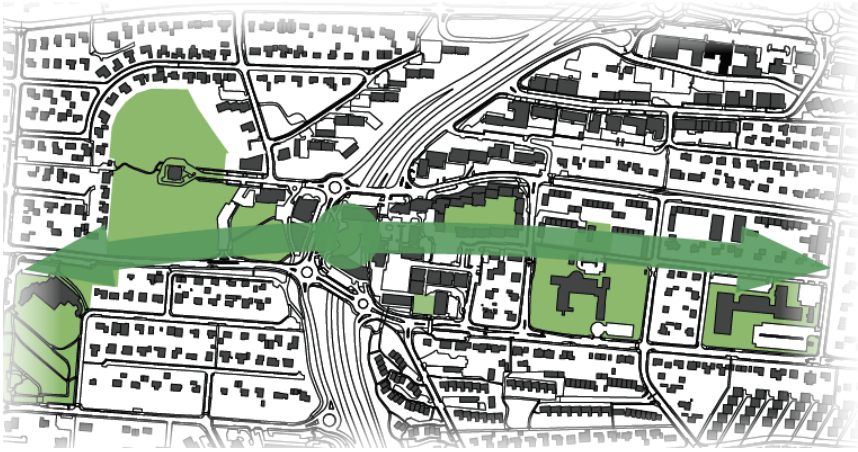
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

þar sem bílastæði austan megin er í dag og það svæði er lækkað. Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu, öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk og tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s.
Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla, byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta byggðar á vestur hluta byggðar og lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið.
Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu, vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar. Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8, nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra.
Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg, gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg. Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið, sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8, tengingu
við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar gangandi og hjólandi frá mannlífsás
niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu.
Yfirlit yfir helstu breytingar frá Vinnslutillögu II yfir í tillögu í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar og umsagnir umsagnaraðila: Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar. Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1, lögð fram húsakönnun af lóðarhafa. Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlutfalls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum. Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8, farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram og bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga. Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás, ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum. Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu, samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4. Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar, vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 og vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína 2019 og tilkomu samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls.
Athugasemd um vind og skjól á svæðinu, lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu ásamt því að í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi. Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma, arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma. Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu, skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu. Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist, sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðgengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga. Athugasemdir um skuggavarp á mannlífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð. Bílstæðasvæði milli Fannborg 8 og Hamraborg 10 er breytt í torgsvæði með góðri aðkomu fyrir virka ferðamáta og frá yfirbyggðum bílakjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða við vestur enda Harmaborgar 10 með stiglausu aðgengi að Hamraborg 10. Bygging sem liggur inn að svæðinu sem er í u.þ.b. 25 metra fjarlægð frá Hamraborg 10 og stendur fjær en Fannborg 4 er í dag en gengur lengra inn að torgsvæðinu. Almennum bílastæðum á svæðinu er fjölgað og verða í yfirbyggðum bílakjallara. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í bílakjallara og þaðan er stiglaust aðgengi að Hamraborg 10. Bílastæði fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

hreyfihamlaða verða á við vestur enda Hamraborg 10 og í bílakjallara á svæðinu hvort tveggja með stiglausu aðgengi. Samkvæmt tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur færast þau bílastæði sem eru á svæðinu í dag í bílakjallara og verða því til staðar í yfirbyggðum bílakjallara þegar framkvæmdum á svæðinu er lokið. Jafnframt er bílstæðum fyrir svæðið fjölgað með tilkomu nýrra bílastæða í bílakjallara á svæðinu. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur gerir ráð fyrir þremur aðkomum og útkeyrslum úr bílakjallara undir svæðinu, inn í Hamraborg, niður með Digranesvegi 7 og út á Vallartröð. Möguleikar eru á frekari tengingum inn á Digranesveg í úrfærslu á reit B1-3 í samræmi við hugmyndir að heildrænu skipulagi miðbæ Kópavogs Hamraborg.

Mannlífsásinn er lífæð miðbæjarins sem er samsettur af fjölbreyttum almenningsrýmum og vel hannaðri göngu- og hjólaleið. Mannlífás mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs. Í Hamraborg er miðstöð menningar í Kópavogi og liggur mannlífás að menningarhúsum Kópavogsbæjar. Mannlífsásinn verður lífleg, örugg og þægileg göngu- og hjólaleið fyrir bæjarbúa til að komast leiðar sinnar innan bæjarfélagsins. Auk þess mun hann gæða vannýtt rými lífi og auka möguleika á fjölbreyttri verslun og þjónustu í byggingum sem standa meðfram honum. Mannlífsásinn skapar aðdráttarafl fyrir fjölbreytta menningu og verður lífæð Kópavogsbúa. Þaðan munu þeir komast milli staða að sækja þjónustu í fallegu, öruggu og spennandi umhverfi sem mun draga úr þörf styttri akstursleiða innanbæjar, sjá mynd hér að neðan. Til þess að auka notagildi mannlífsássins allan ársins hring eru gerðar kröfur um að helstu göngu- og hjólaleiðir ásamt skilgreindum svæðum verða snjóbrædd. Huga skal vel að skjólmyndun og fjölbreyttum gróðri á mannlífsásnum. Götugögn, allt efnisval og lýsing skal vera vönduð og samhangandi til að gefa græna ásnum sérkenni. Einnig skal það vera í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Gera skal ráð fyrir góðum reiðhjólastæðum, bæði opnum og yfirbyggðum, í tengslum við almenningsrými, torg og byggingar.



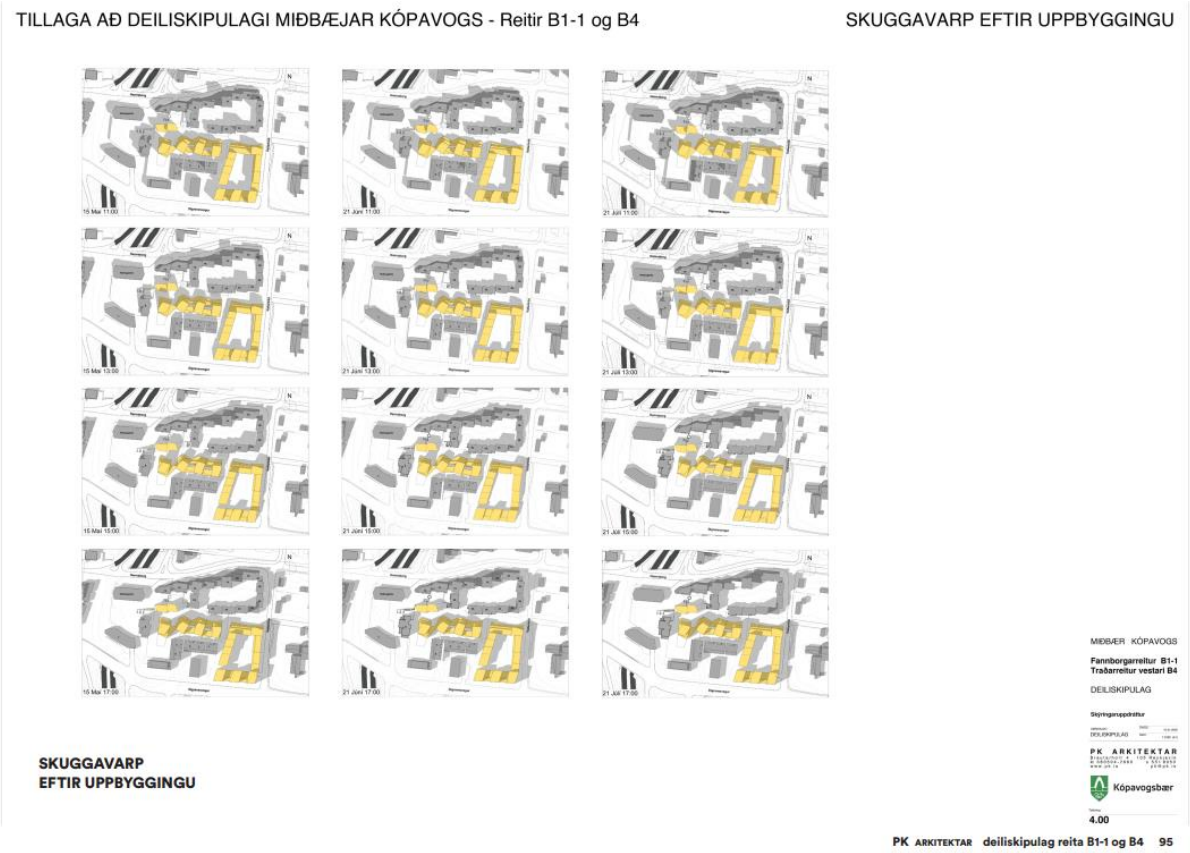
Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi skilgreinir hámarksfjölda bílastæða og lágmarksfjölda hjólreiðarstæða fyrir reit B1-1 og B4 er í samræmi við landnotkunarflokk í gildandi aðalskipulagi sem er miðsvæði M-1 fyrir reit B1-1 og íbúðarsvæði ÍB-2 fyrir reit B4 og innleiðingu á samgöngu- og loftlagsmiðuðu skipulagi í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Samnýting hjóla- og bílastæða á skilgreindri lágmarks og hámarks stæða fjölda fyrir íbúðarhúsnæði og verslunar og þjónustuhúsnæði er heimil á reitnum. Gjaldtaka fyrir stöður hvort sem er í hjóla- eða bílastæði er heimil á reitnum. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er sett fram viðmið um svæðisnýtingarhlutfall á mikilvægum tengistöðvum þéttingarsvæða. Hamraborg er bæjarkjarni og þar mætast norður-suður og austur-vestur línur fyrirhuguðum hágæða almenningssamgöngum, Borgarlínu sem gerir svæðið að mikilvægri tengistöð þéttingarsvæða. Viðmið fyrir mikilvæga tengistöð á þéttingarsvæði er svæðisnýtingarhlutfall 1.3 til 1.5 miðað við 400 metra frá tengistöð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ef skoðað er svæðisnýtingarhlutfall svæðisins í dag miðað við 400 metra frá tengistöð Hamraborgar þá er það um 0.65 og verður um 0.8 eftir að uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur, sjá myndir hér að neðan.

Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Kópavogsbær þakkar fyrir framlagðar tillögur.

Þórður St. Guðmundsson

Ályktun um Félagsheimili Kópavogs. Stjórn Sögufélags Kópavogs hvetur bæjaryfirvöld í Kópavogi til að leita allra ráða til að koma í veg fyrir að hið gamla Félagsheimili Kópavogs verði rifið. Húsið hefur mikið sögulegt og tilfinningalegt gildi fyrir Kópavogsbúa. Það var meira og minna byggt í sjálfboðavinnu. Margir gáfu dagsverk til að koma húsinu upp. Það var lengi vel miðstöð ýmis konar menningarstarfsemi auk þess að vera ráðhús. Það er að okkar mati mikilvægt fyrir sveitarfélagið að viðhalda því gamla góða fremur en að mölva það niður.

Umsögn Kópavogsbæjar - Þórður St. Guðmundsson

Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerið tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Í minnisblaði Ferils verkfræðistofu dags. 15.8.2018 er farið yfir burðarhæfni Fannborg 2. Helstu niðurstöður eru að miðað við að setja eina hæð ofan á bygginguna, þ.e. steypa eina plötu og setja létt burðarvirki þar ofan á, er að byggingin þolir það miðað við lóðrétta krafta í brotmaksástandi. Aftur á móti þolir byggingin ekki þessa breytingu gagnvart jarðskjálftakröftum. Felst það einkum í að lárétt sker er ófullnægjandi í veggjum og brotþol gagnvart lóðréttum kröftum veggja er ábótavant mjög víða. Til að byggingin uppfylli núgildandi staðla og reglugerðir þyrfti að styrkja hana umtalsvert gagnvart láréttum kröftum. Það yrði helst að gerast með nýjum steyptum veggjum og að styrkja núverandi veggi í einhverjum tilvikum. Í grein 8.1.3 í byggingarreglugeð er kveðið á um breytingar á þegar byggðu mannvirki eða breytta notkun þess. Samkvæmt því sem þar kemur fram er gert ráð fyrir að málsgrein b. eigi ekki við í þessu tilfelli og því þurfi byggingin að uppfylla núgildandi staðla og reglugerðir.

8.1.3. gr.

Breyting á þegar byggðu mannvirki eða breytt notkun.

Við lagfæringu á burðarvirki, breytingu á þegar byggðu mannvirki, viðbyggingu við það eða við breytta notkun þess skal burðarvirkishönnuður staðfesta með undirritun á aðaluppdrátt að burðarþol mannvirkisins sé fullnægjandi. Slík staðfesting skal fela í sér eftirfarandi:

a. Við breytta notkun mannvirkis skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþol þess fullnægi öllum þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna hinnar nýju notkunar skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
b. Sé minniháttar breyting gerð á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. þegar breyting varðar ekki meginburðarvirki, skal burðarvirkishönnuður staðfesta að burðarþolið eftir breytinguna sé fullnægjandi miðað við kröfur sem giltu þegar mannvirkið var reist og að breytingin hafi ekki leitt til þess að burðarþol mannvirkisins eða einstakra hluta þess sé skert.
c. Séu gerðar breytingar eða lagfæringar á þáttum er varða burðarvirki í þegar byggðu mannvirki, þ.e. aðrar en þær sem falla undir b-lið, skal burðarvirkið sem breytt er eða lagfært fullnægja þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til.
d. Sé byggt við mannvirki, hluti þess eða heild endurnýjuð eða burðarvirki breytt ber hönnuði að staðfesta að burðarvirki hinnar nýju, breyttu eða endurnýjuðu þátta fullnægi þeim kröfum sem gerðar eru til burðarþols vegna þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er í mannvirkinu skv. ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og þeirra staðla sem hún vísar til. Jafnframt skal staðfest að breytingin hafi ekki leitt til skerðingar á burðarþoli annarra þátta mannvirkisins.

Tekið skal fram að skoðun þessi nær ekki til burðarhæfni undirstaða og loftaplatna eins og áður er greint heldur einungis til veggja og súlna. Miðað við það sem hér er reifað má gera ráð fyrir að byggingin þoli ekki núgildandi staðla og reglugerðir eins og hún er í dag. Þyrfti því að styrkja burðarvirki hennar óháð því hvort byggt yrði ofan á bygginguna eða ekki miðað við grein 8.1.3 í byggingarreglugerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs

Félögin GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. hafa falið mér að gæta hagsmuna þeirra vegna auglýsingar sem birtist 5. janúar sl. um breytingar á aðal- og deiliskipulagi Kópavogs fyrir hluta af Digranesi, sem skilgreint er sem bæjarhluti 2 í gildandi aðalskipulagi. Í auglýingunni kemur fram að frestur ti1 að skila athugasemdum sé til k1. 15.00 þriðjudaginn 2. mars nk. og að athugasemdir megi senda á netfangið skipulag@kopavogur.is, og er það hér með gert fyrir hönd nefndra aðila. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 er helsta nýbyggingarsvæði bæjarhluta 2 í Lundi. Innan bæjarhluta 2 er að finna mikið at atvinnuhúsnæði við Smiðjuveg, Skemmuveg, Auðbrekku og Nýbýlaveg. Um atvinnuhúsnæði þetta segir í aðalskipulaginu: Ástand sumra atvinnuhúsanna við Smiðjuveg, Skemmuveg og gömlu atvinnhúsanna við Auðbrekku og Nýbýlaveg er bágborið, umgengni slæm og húsnæði víða lélegt. Erfitt hefur reynst fyrir bæjaryfirvöld að taka á ástandi þessara svæða en með endurskipulagningu verður stuðlað að auknum gæðum byggðar. Einkum vilja bæjaryfirvöld horfa tí1 Auðbrekkusvæðisins frá Nýbýlavegi að Hamraborg hvað varðar endurskoðun deiliskipulags með bað í huga að landnotkun verði breytt þannig að hlutur íbúa aukist. Ekki er að sjá að Kópavogsbær hafi í kjölfar samþykktar á gildandi aðalskipulagi endurskoðað deiliskipulag Auðbrekkkusvæðsins frá 2007 með bað fyrir augum að tengja Auðbrekkusvæðið við þá nýju byggð sem nú er fyrirhuguð á Hamraborgarsvæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er ekki vikið að því að þörf sé á að endurskoða deiliskipulag þess hluta Digraness, bar sem lengst af hefur verið að finna íbúðabyggð, verslun og þjónustu; einhvers konar hugmynd að miðbæ. Bæjaryfirvöld í Kópavogi hafa nú komist að þeirri niðurstöðu að nauðsyn sé á að breyta aðalskipulagi bæjarhluta 2 og vinna nýtt deiliskipulag fyrir vestasta hluta Digraness, sem í auglýsingu bæjarins er nefnt „Hamraborg-miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.“Samkvæmt auglýsingunni er gert er ráð fyrir að fjöldi mannvirkja, sem nú eru á reitum þessum, verði að víkja fyrir nýbyggingum, þar sem í bland verður að finna íbúðar-, þjónustu- og verslunarhúsnæði. Fyrir aðila, sem eiga fasteingir og reka þjónusutu í miðbæ Kópavogs, er það fagnaðarefni að bæjaryfirvöld hafi ákveðið að reyna að fjölga íbúum á Digranesi á ný og efla verslun og þjónustu. En samkvæmt upplýsingum sem fram komi í gildandi aðalskipulagi hefur íbúum fækkað ă Digranesi. Verslun og þjónusta hefur svo átt þar undir högg að sækja vegna bágborins gatnakerfis og skorts á bílastæðum. bað er ljóst að auglýstar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi Digraness munu hafa veruleg áhrif þá starfsemi sem er fyrir á þeim reitum sem skipulagsbreytingarnar ná til, og eins nærliggjandi reitum. GK1412 ehf. er eigandi liðlega 500 fm. húsnæðis á 2. hæð að Hamraborg 12-14. Eigendur félagsins eru þau Guðný Lilja Odssdóttir og Kristján Hjálmar Ragnarsson. Þau voru ásamt öðrum storfnendur Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf., sem leigir húsnæðið undir starfsemi sína. Guðný Lilja hefur hætt störfum hjá Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. en er ásamt Kritjáni Hjálmari Ragnarssyni eigandi GK1412 ehf. Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. var stofnuð 1980. Félagið er elsta sjálfstætt starfandi fyrirtæki sjúkraþjálfara hér á landi. Félagið hefur frá frá upphafi verið með starfsemi sína í miðbæ Kópavogs, fyrst í Fannborg en frá 1994 hefur starfsemi less verið ti1 húsa á 2. hæð að Hamraborg 12- 14. Hvern virkan dag sækja um 150-180 einstaklingar þjónustu hjá sjúkraþjálfurum félagsins, sem eru að jafnaði 13 ti1 15. Inngangur í Hamraborg 12-14 er á 1. hæð frá Hamraborg á milli inn- og útkeyrslu á bensínstöð Olís. Sá inngangur er um stigahús, þar sem ekki er lyfta eða annar búnaður fyrir hreyfihamlaða. Starfsleyfi Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf. og samningur þess við Sjúkratryggingar Íslands er háður því skilyrði að fullt aðgengi sé fyrir hreyfihamlaða og fatlaða. Þessir aðilar hafa notað inngang að sunnanverðu frá Fannborg beint inn á 2. hæð Hamraborgar 12-14. Sé horft til þeirra breytinga, sem leiða mun af nýju aðal- og deiliskipulagi, er ljóst að húsnæði GK1412 ehf. að Hamraborg 12-14 verður ekki nýtt fyrir sjùkraþjálfun af Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. sem er með samning við sjúkratryggingar meðan á framkvæmdum stendur og möguleg ekki heldur að þeim loknum. Meðan á framkvæmdum stendur; mun umferð aukast með tilheyrandi hávaða, mengun og fækkun bílastæða, niðurrif eldri mannvirkja og bygging nýrra á Fannborgareit mun kalla á margs konar annað ónæði fyrir Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf.

Ljóst er af tillögunum að aðgengi fatlaðra og hreyfihamlaðra frá Fannborg hverfum um leið og framkvæmdir hefjast. Með þeirri breytingu einni er stoðum kippt undan rekstri Sjúkraþjálfunar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópabogs ehf., þar sem starfsleyfi félagsins er, eins og áður sagði, bundið því skilyrði að hreyfihamlaðir og fatlaðir hafi óhindraðan aðgang. Af því leiðir að GK1412 ehf. missir leigutaka og verður fyrir fjárhagslegu tjóni, þar sem húsnæði á svæði þar sem miklar framkvæmdir fara fram er ekki eftirsóknavert til leigu. Auglýstar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi Kópavogs fela því annars vegar í sér skerðingar á lögmætri og leyfisbundinni starfssemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf. og hinsvegar munu þær verða þess valdandi að hverfandi líkur eru á að húsnæði GK1412 ehf. verði leigt út meðan á framkvæmdum stendur. Bæjaryfirvöld í Kópavogi geta því ekki án þess að baka sér bótaskyldu gangvart Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. og GK1412 ehf. ráðist í boðaðar skipulagsbreytingar.

Umsögn Kópavogsbæjar - GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs

Búast má við að á framkvæmdatíma verði eitthvað ónæði og rask af framkvæmdum fyrir íbúa sem búa næst svæðinu. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Aðgengi að Sjúkraþjálfun Kópavogs verður tryggt á framkvæmdatíma og eftir að framkvæmdum er lokið.

Kolbeinn Reginsson

Athugasemdir mínar eru að finna á Youtube: https://www.youtube.com/watch?v=eyMyj465Bpo
Efni myndbands: Myndbandið á YouTube er fyrirlestur þar sem farið er stuttlega yfir sögu Hamraborgar og þær framvkæmdaáætlanir sem Kópavogsbær ætlar að ráðast í á næstu árum. Fyrirlesturinn fjallar um þessi áform í máli og myndum þar sem ýmis atriði eru dregin fram í þeim tilgangi að varpa ljósi á hvaða neikvæðu og óafturkræfu afleiðingar þessar áætlanir munu hafa á núverandi byggð. Myndbandið sýnir alveg nýjan vinkil á þessi áform sem ekki hafa komið glögglega fram á
kynningagögnum Kópavogsbæjar enda flest þau gögn afar villandi a.m.k þegar verið er að sýna svokallaðar stemmingsmyndir sem framkvæmdaaðilar hafa keypt til að fegra þá ásjónu framkvæmdanna sem þeir vilja að almenningur fái að sjá.
Markmið þessa myndbands er einmitt til þess að koma í veg fyrir þá villandi framsetningu sem til þessa hefur verið haldin að íbúum bæjarins í því kynningarefni sem dreift hefur verið í hús og á vef Kópavogsbæjar. Þetta var kveikjan að þessum fyrirlestri og er það von mín að hann geti varpað réttu ljósi á þessar áætlanir þannig að íbúar fái sem réttustu mynd af þessum áætlunum og afleiðingum þeirra.
Helstu kaflar í myndbandinu:
1. Stutt yfirferð um sögu Hamraborgar.
2. Staðan nú í Hamraborg, myndir sýndar og útskýrðar.
3. Þróunaraðliar koma að (fjárfestar) þéttleiki einkenna þeirra hugmyndir!
4. Fjársterkir fjárfestar hafa nú fengið skipulagsvaldið, byrja nú að sýna á spilin, Íslandsment í þéttingu á teikniborðinu, hámarksgróði að leiðarljósi.
5. Fjallað um vinnslutillögu I og II
6. Fjallað er um villandi stemmingsmyndir sem hannaðar eru til að vera tálsýn handa íbúum.
7. Fjallað er um blekkingaleik þegar vinnslutillaga II var kynnt og því haldið fram að hún væri afurð þess að hlustað hafi verið á athugasemdir. Það rétta var að þær komu fram 2 dögum áður en fullmótaðuð vinnslutillaga II var kynnt þannig að slíkar fullyrðingar um samráð vegna athugasemda er gripið úr lausu lofti.
8. Fjallað er um skuggavarp, vindálag og umferðaálag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

9. Fjallað er um of mikla samþjöppun fólks.
10. Fjallað er um áætlað sólartorg sem aldrei verður notað sem slíkt vegna vinda.
11. Fjallað er um nauðsynlegar mótvægisaðgerðir vegna vinda á svæðinu sem óvíst er að þær nægi. Best er, þó af öllu, að horfa á myndbandið og kynnast þessum áformum á og hvaða áhrif þessar tillögur munu hafa næstu áratugina og komandi aldir.
Við fáum ekki annað tækifæri til að gera þetta rétt og í samvinnu við íbúa Kópavogs.

Umsögn Kópavogsbæjar - Kolbeinn Reginsson

Sjá umsögn Tryggvi Felixson, Skarphéðinn Pétursson og Hans Gunnarsson.

Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel

Bygging á núverandi bílastæði milli Neðstutraðar, Fannborgar og Hamraborgar.
Samkvæmt núverandi tillögu er gert ráð fyrir byggingu á því svæði sem í dag er bílastæði fyrir svæðið ásamt svæðinu sem fæst með að rífa niður Fannborg 2. Það er áætlað að hafa gangstétt milli húsanna. Þessi gangstétt er ekki mjög breið og þetta verður því mjög lokað svæði. Að okkar mati gæfi það mun betri upplifun fyrir íbúa á svæðinu ef sá hluti af nýju byggingunni sem stendur á núverandi bílastæði verði fjarlægt, þannig að það myndist opið svæði á því rými. Þetta gæfi íbúum á þessum hluta nýja miðbæjarins mun betri möguleika á að njóta útiveru á svæðinu, og það kæmi mun betra flæði milli Fannborgar, Hamraborgar og Neðstutraðar. 2. Skert útsýni til fjalla og yfir bæinn Þegar við keyptum íbúðina á sínu tíma var útsýnið veigamikill þáttur í okkar ákvörðunartöku. Þannig að þegar við missum útsýnið til fjalla, hluta af Reykjavík ásamt hluta af Kópavogi, þá missir íbúðin stóran hluta af því verðgildi sem hún hafði þegar við keyptum hana. Þetta kemur að okkar mati einnig til með að þýða lægra söluverð á íbúðinni ef við seljum hana. Við viljum því beina því til ákvörðunartaka að það verði leyft að byggja mun lægri byggingar á svæðinu. Sömuleiðis að fjöldi nýrra blokka verði takmarkaður þannig að komist verði hjá þessari skerðingu á útsýni fyrir núverandi íbúa á svæðinu.
3. Samkvæmt núverandi tillögu fækkar bílastæðum verulega Við höfum skoðað núverandi tillögur og við getum ekki betur séð en að bílatæðum fækki verulega og að það verða eingöngu bílastæði neðanjarðar. Eins og að málum er staðið í dag, þá er aðgengi að neðanjarðar bílastæðum á svæðinu mjög opið. Við höfum ekki fundið neinar upplýsingar um auknar öryggiskröfur á svæðinu (myndavélar o.s.frv.), eða að bílageymslur verði lokaðar. Við eigum einnig mjög erfitt með að sjá hvernig tryggt er að gestir geti fundið bílastæði, þar sem fjöldi þeirra er mjög takmarkaður. Við höfum einnig nokkra reynslu af svæðum í Kaupmannahöfn, þar sem reist hafa verið háhýsi með fáum bílastæðum, þar sem reynt hefur verið að fá íbúa til að nota aðra valkosti en bílinn. Það hefur oft valdið vandræðum hjá íbúum í nágrenni þessara nýju íbúðarblokka þegar hluti af nýju íbúunum svo kaupa bíl og þurfa að finna bílastæði fyrir bílinn. Þá leita þessir bíleigendur gjarnan til nálægra svæða þar sem bílastæði eru fleiri og þau eru ókeypis. Við eigum mjög erfitt með að sjá hvernig komist verður hjá sömu þróun hér, sérstaklega þar sem tekið er fram í núverandi tillögu, að unnið sé að því, að gjaldskylda verði á svæðinu. Og þar að auki er veðurfar á Íslandi mun kaldara en í Danmörk, sem gerir það ekki auðveldara að halda fólki frá að kaupa bíl. 4. Veruleg hækkun á hávaðamengun og skert einkalíf. Ætlunin er að byggja nýjan miðbæ á þessum reiti og það getur að sjálfsögðu haft þó nokkrar jákvæðar hliðarverkanir. En það er ljóst að það veldur einnig auknu streymi fólks að svæðinu, sem þar með veldur meiri hávaða. Í dag er svæðið nokkuð vel lokað af, þannig að það er mjög takmarkaður umgangur um svæðið. En ef það koma kaffihús og veitingarstaðir sem hafa opið seint um kvöldi eða jafnvel þangað til seint um nóttina, þá veldur það að sjálfsögðu mjög miklum truflunum hjá íbúum sökum hávaða, sem er mögulega magnaður m.a. af völdum áfengisdrykkju. Sömuleiðis er augljóst að þegar byggðin þéttist með þessum hætti, þá verður mun styttra á milli húsa sem svo skerðir einkalíf íbúa verulega. Það væri hægt að komast hjá þessari hliðarverkun með að byggja lægri blokkir eða að tryggja lágmarksfjarlægt á milli blokka. Þessar nýju blokkir skerða einnig það ljós sem kemur inn í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

íbúðirnar bæði beint og óbeint. Það er um að ræða mun hærri blokkir en þær sem finnast þegar á svæðinu og það eyðileggur heildarsýn svæðisins og minnkar á sama tíma verulega verðgildi þeirra íbúða sem eru fyrir á svæðinu. 5. Bætur fyrir skerðingu Ef haldið verður fast í umræddar skipulagsbreytinger, þá þætti okkur það réttlátt að eigendur íbúða í Fannborg verði tryggðar bætur fyrir það tap sem þeir verða fyrir. Og að tryggja ætti þeim rétt til að kaupa nýja íbúð í nýju blokkunum, með sambærilegu eða betra útsýni en þeir er með í dag (annað hvort með beinum kaupum eða skiptum fyrir gömlu íbúðina). Og verðið ætti að vera hagstætt núverandi eigendum þar sem um verulega skerðingu á verði og útsýni er að ræða (og sem ætti að reikna að fullu inn í verðið á nýju íbúðinni).

Umsögn Kópavogsbæjar - Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel

Bílastæði sem eru til staðar í dag á svæðinu færast niður í bílakjallara undir svæðinu þar sem það er verið að endurheimta svæðið fyrir mannlíf og auka göngufýsileika svæðisins í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Almennum bílastæðum á svæðinu er fjölgað og verða í yfirbyggðum bílakjallara. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í bílakjallara og þaðan er stiglaust aðgengi. Mannlífsás er er að jafnaði um 15 metra breiður og gönguleið milli Fannborgarreits og Traðarreits-vestur og Fannborgarreits og Fannborga 1-9 að jafnaði um 10 metra breið. Á svæðinu er verið að innleiða samgöngu – og loftlagsmiðað skipulag með áherslu á vistvænar samgöngur. Yfirborð sem er bílastæði á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er fært niður í bílakjallara og endurheimt fyrir fólk. Það þarf fólk til að skapa mannlíf. Á svæðinu er miðað við að hámarki 1 bílastæði á íbúð en jafnframt er gert ráð fyrir mótvægisaðgerðum og Borgarlínuíbúðum sem eru án bílastæðis. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara. Þétting byggðar á kjarnasvæði er til þess fallin að hækka svæðisnýtingarhlutfall byggðar við kjarnastöðvar hágæða almenningssamgangna sem gæti falið í sér að útsýni á bæjarkjarnasvæðinu breytist. Bílastæði sem eru til staðar í dag á svæðinu færast niður í bílakjallara undir svæðinu þar sem það er verið að endurheimta svæðið fyrir mannlíf og auka göngufýsileika svæðisins í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Skipulagið heimilar allt að 200 bílastæði fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu í bílakjallara og er almennum bílastæðum á svæðinu er fjölgað og verða í yfirbyggðum bílakjallara. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í bílakjallara og þaðan er stiglaust aðgengi. Gert er ráð fyrir að bílakjallari verði aðgangsstýrður með eftirlitskerfi en það verður útfært á hönnunarstigi. Grunngildi deiliskipulagsins er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur endurspeglar Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins. Samkvæmt sérskilmálum tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er ekki er heimilt að reka spilavíti eða skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl. 11.00 á kvöldin innan reitsins. Skipulagið hvetur til smærri einninga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi í almenningsrýmum og torgsvæðum. Í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir eftirfarandi um bætur: "Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi

Sigríður R. Skúladóttir

Sendi athugasemdir vegna skipulagsslys sem er fyrirhugað í bakgarðinum hjá mér í Hamraborginni, Fannborg og Vallar-og Neðstutröð: 1) Um er að ræða skipulagsslys- og óskapnað í uppsiglingu. Það er verið að fara þvílíku offari. Hvernig dettur ykkur í hug að samþykkja þetta skipulag? Væri ekki ráð að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

fara þá leið að gæta meðalhófs við skipulag þessa svæðis.. Fyrst komið þið með skipulagstillögu sem er svo gigantísk og halda svo að hægt sé beita þeirri aðferð að koma aftur með næstu tillögu undir þeim formerkjum að magn og hæð bygginga hafi verið minnkað verulega. En samt sem áður er skipulagstillagan ennþá gigantískt. (Þetta er þekkt aðferð sem reyndar allir sjá í gegnum).
2) Staðreyndin er að það er verið að byggja alltof mikið magn af byggingum á þessu svæði;
a) alltof þétt byggð b) altof háar byggingar c) alltof mikið magn byggina á þessu litla svæði
3) Rökin að umrætt svæði og biðstöð almenningsganga við Hamraborg eigi að vera eitt af stærstu kjarnasvæðum fyrir "Borgarlínuna" svonefndu, getur ekki réttlæt að farið sé slíku offari í fjölda bygginga, þéttingu og svo háreistarar byggingar. Það eru mjög léleg rök og benda frekar til þess að þarna sé gróðrahyggjan falin á bak við þessi rök! Þarna á byggja mikið til þess að hægt sé að græða sem mest! Hvaða herrum er verið að þjóna? 4) Ég bý sjálf hátt uppi eða 8. hæð í Hamraborginni og verða vindar mjög sterkir þ.s. flesir vita að Hamraborgin stendur uppi á hæð. Hvernig haldið þið að vindar eigi eftir að leika þarna í þessari háreistu og þéttu byggð? 5) Skipuleggja þarf umrætt svæði og svæðin í kring sem heild og ekki rjúka í þetta skipulag með slíku hraði. Efna skal til hönnunarsamkeppni um svæðið til þess að samræmis gæti og að auka líkur á að þetta verði til góðs f. mannlífið og þá íbúa sem fyrir eiga eignir og búa á umræddu svæði. 6) Covid19 og þær takmarkanir á mannamótum sem því hefur fylgt hafa hamlað allt eðlilegt fundarhald og samráð við íbúana. Það að halda rafrænar kynningar og fundi getur aldrei komið i staðin fyrir að fólk komi saman og hittist.
Ég spyr bara hvers eigum við íbúar Hamra-og Fannborgarinnar eiginlega að gjalda? Sjáið ykkur um hönd áður en það er of seint!

Umsögn Kópavogsbæjar - Sigríður R. Skúladóttir

Í skipulagsferlinu hefur verið kynnt skipulagslýsing og gerðar tvær vinnslutillögur sem kynntar hafa verið sérstaklega með kynningum, auglýsingum og samráðsfundum. Athugasemdir og ábendingar hafa borist við vinnslutillögu I og gerðar voru breytingar og kynnt vinnslutillaga II. Athugasemdir og ábendingar hafa borist við vinnslutillögu II og gerðar voru breytingar áður en tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur var lögð fram. Því hefur verið farið í ferli til að kynna vel þær skipulagshugmyndir sem voru í mótun og hafa þær tekið breytingum í samræmi við athugasemdir og ábendingar á mismunandi stigum skipulagsferlisins sem hefur gengið lengra í kynningu og samráði en lög tilgreina. Skipulagið hefur verið í vinnslu síðan 2018 og því hefur það verið unnið af yfirvegun og í skipulagsferli sem gengur lengra en lög tilgreina varðandi kynningar sem vinnslutillögur eru dæmi um. Í upphafi voru lagðar fram og metnar þrjár tillögur að útfærslu á skipulagi á svæðinu og er þær að finna í greinagerð fyrir tillögu að breytingu á aðalskipulag Fannborgarreits og Traðarreits-vestur. Tillaga var lögð til grunvallar við upphaf skipulagsferlisins þar sem sú tillaga var mótuð og tók breytingum í samræmi við athugasemdir og ábendingar. Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt". Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar.

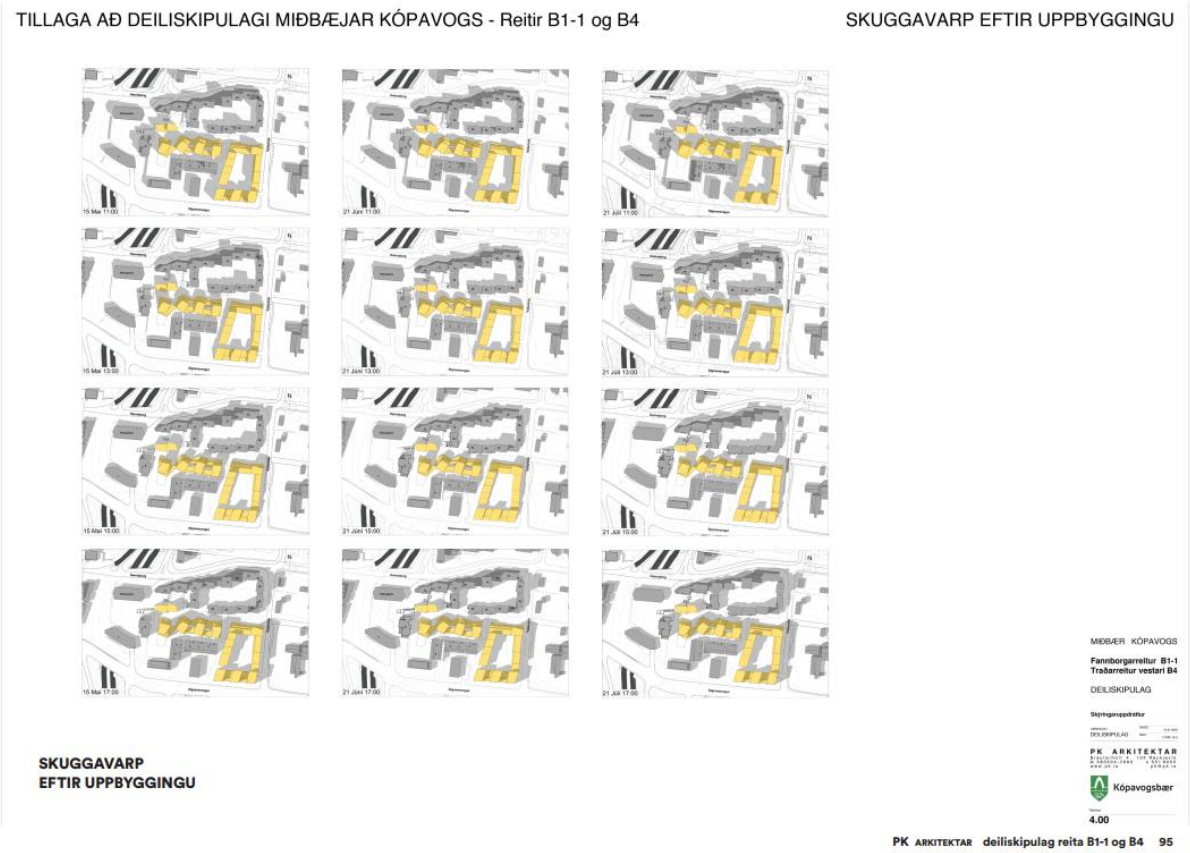
Sigurjón Vilhjálmsson

Ég undirritaður, mótmæli harðlega áætluðum áformum um allt of háar byggingar og áætlunum um of þröng sund á milli húsa á svæðinu, skv. nýlegum tillögum Kópavogsbæjar. Þetta mun skapa ónæði, skuggavarp, vindstrengi, hávaða og torvelda aðgengi fatlaðs fólks, sem og annarra, um svæðið. Þá eru líkur á að þetta sé lögbrot gagnvart þeim fötluðu einstaklingum sem þurfa að eiga greiða leið um svæðið, hvort sem er fótgangandi eða akandi. Bílastæðum fyrir handhafa P-merkja má ekki loka og heldur ekki torvelda aðgengi að þeim, hvorki um lengri né skemmri tíma. Enn fremur er óásættanlegt að keyra málið í gegn í þessum heimsfaraldri, í stað þess að doka við, til þess að hægt sé að halda almennilega og gagnvirka kynningarfundi fyrir íbúa á svæðinu, sem langflestir eru eldri borgarar. Það þarf að taka tillit til mótmæla okkar íbúanna, skipuleggið í samráði við okkur, ekki hunsa vilja þeirra sem þarna búa og vinna.

Umsögn Kópavogsbæjar - Sigurjón Vilhjálmsson

Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026



Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Í skipulagsferlinu hafa verið kynnt skipulagslýsing, tvær vinnslutillögur og síðan tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Skipulagslýsing, vinnslutillögur og tillögur hafa verið auglýstar, kynntar og haldnir samráðsfundir til að kynna og fá athugasemdir og ábendingar. Skipulagsferlið hefur gengið lengra en lög tilgreina og verið víðtækara.

Jónína Hallgrímsdóttir

Ég er búin að fylgjast með umræðunni um nýjan miðbæ í Kópavogi. Ég er sammála því að bæta mannlífið og umhverfið kringum Hamraborg. En er á móti háum byggingum á þessu svæði sem skyggja á svæði sem annars mætti gera að fallegum sólartorgum. Ég er eigandi að hluta 2. hæðar í Hamraborg 10 þar sem er rekin Snyrtistofan Jóna í dag. Rekstraraðilar að snyrtistofunni hafa miklar áhyggjur af fyrirhuguðum framkvæmdum og þá sérstaklega að aðgengi og bílastæðum á framkvæmdatíma. Hluti af viðskiptavinum snyrtistofunnar er eldra fólk sem þarf gott aðgengi og bílastæði fyrir fatlaða. Vonandi getur Kópavogsbær tekið tillit til og hlustað á vilja íbúa og rekstraraðila í Nýja miðbæ Kópavogs.

Umsögn Kópavogsbæjar - Jónína Hallgrímsdóttir

Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu.

Ólafur Björnsson

Af nógu er að taka en hér eru örfáar athugasemdir og ábendingar undirritaðs;

1. Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild en ekki í bútum.
2. Dregið verði úr þeirri sóun sem fyrirhuguð er með niðurrifi eldri bygginga á svæðinu, m.a. á Leikhúsi, bíóhúsi, samkomuhúsi og stjórnsýsluhúsi Kópavogsbúa til margra áratuga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3. Virkja bæjarbúa við gerð skipulags og framtíðarsýnar fyrir nýjan miðbæ og gæta að hagsmunum íbúa á svæðinu með alvöru samráði - ekki dreifingu bæklinga eða símatímum !
4. ,,Miðbær fyrir alla Kópavogsbúa" verði í fyrirrúmi við gerð miðbæjarskipulags.
5. Þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulífi.Hér er farið langt yfir allt sem kallast getur meðalhóf í þéttingu.
6. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu raunverulega höfð að leiðarljósi
7. Engin lagalega bindandi fyrirmæli eru um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Þau þarf að setja til að tryggja blandaða byggð
8. Koma í veg fyrir stórkostlegt umhverfisslys sem fyrirhugað skipulag er að óbreyttu.

Ég segi Nei takk. Framlagðar tillögur eru ávísun annað skipulagsslys í miðbæ Kópavogs
Það ætti að vera metnaðarmál bæjaryfirvalda að hindra slíkt.

Umsögn Kópavogsbæjar - Ólafur Björnsson

Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð.

Gunnar Kr. Sigurjónsson

Ég mótmæli fram komnum skipulagstillögum og fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu við Fannborg og Neðstutröð í Kópavogi. Af mörgu er að taka, en fyrst og fremst er í uppsiglingu skipulagsslys! Hvorki er tekið tillit til núverandi íbúa á svæðinu, né þeirra sem þarna vinna, heldur virðist verið að þjónka við fyrirhugaða Borgarlínu og að byggja eins hátt og þétt á ákveðnum svæðum, næst fyrirhuguðum stöðvum hennar, óháð núverandi skipulagi … líklega til þess að réttlæta óhóflegan kostnað sem það verkefni ber með sér. Niðurrif húsa, eins og Fannborgar 2 —

Félagsheimilis Kópavogs, húss með gríðarlega menningarsögu á Íslandi, er gerræðisleg ákvörðun. Fyrirhugaðar byggingar á svæðinu eru allt of háar og myndu skapa óendurkræft skuggavarp, ekki aðeins utan dyra, heldur einnig gagnvart þeim íbúðum sem þarna eru fyrir. Útsýni tapast og lífsgæði þeirra sem þarna búa og þeirra sem hugsanlega flytja í þessi nýju hús, munu daprast. Hljóðvist yrði ekki góð á svæðinu og almenn lýðheilsa er greinilega ekki höfð að leiðarljósi, heldur græðgisvæðing fjárfesta, sem nýta sér oft og tíðum vinatengsl til þess að eignast landsvæði til þess að byggja eins hátt og vítt og hægt er … og helst aðeins meira. Sett hefur verið fram að framkvæmdir, þ.m.t. mjög háverar framkvæmdir, eins og niðurrif á steyptum húsum og borun niður í klöpp gæti staðið stanslaus yfir í um margra mánaða skeið, dag eftir dag, viku eftir viku, mánuð eftir mánuð. Slíkt er ekki bjóðandi fólki sem margt hvert ætlar að eyða ævikvöldinu þar sem aðgengi og þjónusta við eldri borgara er. Á meðan á fyrirhugaðri framkvæmd stendur, verður skert aðgengi fólks að Gjábakka, sem er eins og þið vonandi vitið, félagsheimili sem er sótt af fjölda eldri borgara á hverjum einasta degi. Bæði þeirra sem stóla á borða þar mat, taka þátt í félagsstarfi og tómstundum og einnig að sækja þangað ýmiss konar þjónustu. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu torvelda og jafnvel útiloka aðgengi fjölda fólks þangað. Þar fyrir utan fara margir leiðar sinnar um svæðið til matarinnkaupa o.fl. slíkt, sem framkvæmdirnar myndu hindra um langan tíma. Við svæðið er Hljóðbókasafn Íslands. Þangað leita blindir og sjónskertir, til þess að sækja ýmiss konar þjónustu. Fyrirhugaðar framkvæmdir myndu torvelda þeim það og því lengri tími sem fer í framkvæmdir, þeim mun verra. Auk framangreindra atriða, þá er yfirvaldið í Kópavogi ekki búið að sýna fram á — á óyggjandi hátt — að þetta verði ekki eins og annar Engihjalli, Höfðatorg eða Hafnartorg, þar sem vindar ná að magnast upp á milli háhýsanna og þegar blæs er þar ekki stætt og fólk á í stórhættu við að voga sér út fyrir hússins dyr. Mér finnst það er glapræði í lýðræðisþjóðfélagi, að heilu svæðin séu seld einkaaðilum áður en búið er að skipuleggja svæðið út í hörgul og áður en búið er að kynna skipulagið fyrir íbúum bæjarins. Einkaaðilar hugsa aðeins um að græða sem mest og ekkert um lýðheilsu. Auk þess læt ég fylgja mótmæli gagnvart því óðagoti sem er á þessu máli, rjúka til og ætla að rubba þessu af í miðjum heimsfaraldri (sem reyndar sér að einhverju leyti fyrir endann á núna) í stað þess að staldra við og geta boðið upp á almennilegan kynningarfund. Megnið af núverandi íbúum á svæðinu er eldri en 65 ára og margir þeirra hafa ekki aðgang að tölvu og geta illa kynnt sér, eða tekið þátt í kynningarfundum um fyrirhuguð voðaverk. Látið af þessu! Hlustið á fólkið sem býr í bænum! Ekki eyðileggja þetta svæði með óafturkræfu skipulagsslysi!

Umsögn Kópavogsbæjar - Gunnar Kr. Sigurjónsson

Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Húsakönnun fyrir byggingar á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð.

Einar Kristinn Hauksson

Athugasemdir við vinnslutillögu Fannborgarreitur -Traðarreitur-vestur

Ég mæli ekki á móti því að þörf er á að þessi bæjarhluti sem til umfjöllunar er verði endurnýjaður og endurhannaður. En ég geri hér alvarlegar athugasemdir við framkomna vinnslutillögu. Stenst ekki markmið aðalskipulags Í kafli 2.2.2. (Aðalskipulag) er fjallað um markmið. Þar segir að taka tillit til heildarinnar. Það ákvæði er algjörlega þverbrotið með þeirri mikilli hæð á flestum byggingum. Síðan segir að horfa skuli til þéttingar byggðar og að það stuðli að betri torgum og görðum. Þetta er draumsýn. Flest þessi svæði verða alltaf í skugga og vindi með þessum 6 til 14 hæða blokkir allt um kring. Þar segir einnig um markmið: Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfumbæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Í vinnslutillögu stendur ekki steinn yfir stein hvað þetta varðar. Þá er ákvæði um verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd. Í vinnslutillögu er að engu leitast við að uppfylla þetta markmið. Upplýsingar um hæð og skuggavarp eru villandi. Það er óábyrgt að setja ekki hæðarkvótar á efsta punkt á þökum á öllum byggingum, eins dæmi er um á mynd 25 á bls. 25. Fjöldi hæða í blokkum segir frekar lítið um raunverulega hæð. Í þeim húsum þarna í kring er hæð á hverri hæð 2.7m gólf á gólf en í flestum nútíma húsum er hver hæð 2.8 til 2.9m og í verslunarrými 3.6 til 4m. Þessi framsetning er því blekking og ég krefst að henni verði breytt. Af framangreindu leiðir að skuggavarpsmynd er ekki rétt metin. Hún er skuggaleg eins og hún kemur fram á gögnum, en eykst til muna ef rétt er farið með hæð. Hugmyndir eins og sýndar eru á myndum frá bls. 28 er ekkert annað

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

en draumsýn. Það er í raun fölsun að birta myndir frá suðrænum borgum með ávaxta trjám og fleira er að finna á 50. breiddargráðu en ekki þeirri 64 sem við búum á í Kópavogi.og einnig eru birtar mundir með 2xþriggj akreina vegi sem hvergi er að vinna á þessu svæði. Mannlífsás með 5.000 bílum Í Vallartröð er gert er ráð fyrir allt að 5.000 bílum á sólahring. Svo mikill umferðarþungi kemur til með að skera þennan svokallaða „mannlífsás“. Hann verður ekki raunverulegur nema Vallartröðina verðir grafin niður. Vinnslutillagan er skreytt ýmsum fínum nöfnum, eins og mannlífsás. Þetta orð finnst hvergi í orðabók Háskólans, en það er kannski eins of margt í þessum tillögum sem stenst ekki skoðun. Áreit b1 f2 og f4 hefur lítið verið dregið úr byggingamagni. Flest hús á svæðinu eru þar af leiðandi 30 til 40 % of há Byggingar við Digranesveg. Það er gert ráð fyrir að byggja 3 blokkir sem eiga eð vera 5 til 7hæðir, en má reikna með að samsvari 8 til 10 hæðir miðað við hverja hæð 2.7 m. Þetta er algjörlega forkastanlegt. Það væri bót í máli að hafa þetta svipað og í tillögu að skipulagi á Traðarreit eystri með inndregnum 2 til 4 hæðum. Þá er gert ráð fyrir að byggingarreiturinn færist nær Digranesvegi um ca. 4 til 5 m. Ekki veit ég hvernig á að tryggja öryggi gangandi og hjólandi þarna; við veg þar sem gert verður ráð fyrir allt að 10.000 bílum á sólahring og gangstétt sem yrðir einn metir að breidd.Á þessum reit ætti mest að vera 5 hæðir og síðan að hús við Vallatröð og Digranesveg ættu að taka meira mið af Traðarreit eystri með inndregnum hæðu. Borgarlína. Ekki virðst vera gert ráð fyrir borgarlínuumferð og skiptistöð fyrir væntanlega farþega á Digranesvegi þó svo ég viti að sú ráðstöfun liggur fyrir utan þetta deiluskipulag það er undarlegt að það sé ekki gert ráð fyrir því í þessari deiliskipulagsbreytingu. Þar sem öll þessi byggingaráform og þéttleiki byggðarinnar eru réttlætt með miðstöð fyrir tilvonandi borgarlínu.

Umsögn Kópavogsbæjar - Einar Kristinn Hauksson

Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í samræmi við athugasemdir og ábendingar við vinnslutillögu I og vinnslutillögu II var brugðist við og voru hæðir húsa lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4. Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4 um 3.000 m2. Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði. Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Farið var yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og þær lagðar fram. Samkvæmt greiningu VSÓ ráðgjafar á umferð og umferðarmagni fyrir áætlun um heildrænt skipulag Hamraborgarsvæði var niðurstaðan að gatnanetið myndi ráða við þá uppbyggingu. Því er það niðurstaða umferðarsérfræðinga VSÓ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ráðgjafar að gatnanetið ræður við breytingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er hluti af heildrænu skipulag Hamraborgarsvæðis. Þar sem um áhrifasvæði hágæða almenningssamganga er að ræða er skilgreind hámarks bílastæðakrafa og kynntar voru í skipulaginu Borgarlínuíbúðir sem eru án geymslu og bílastæðis í bílakjallara. Boðið er upp á mótvægisaðgerðir í formi vistvænna ferðamáta til að draga úr þörf á bílastæðum á svæðinu og niður reikna kröfu um fjölda bílastæði fyrir íbúð í skipulaginu. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð.

Hans Gunnarsson

Til þeirra er málið varðar. Eins og þekkt er stendur til að byggja nýjan miðbæ í Hamraborginni í Kópavogi. Ég undirritaður tek undir meðfylgjandi rýniskýrslu "Vina Kópavogs" og meðfylgjandi útdrátt úr henni. Síðan tek ég undir þá gagnrýni hagsmunaaðila, sem fram hefur komið á þeim fundum, sem starfsmenn Kópavogsbæjar hafa haldið með þeim á síðustu stigum málsins. Að auki tek ég undir þau atriði sem fjallað er um í myndbandinu "Hamraborg skipulagsslys í uppsiglingu?" á "YouTube" en höfundur þess er Kolbeinn Reginsson, fasteignaeigandi og rekstraraðili í Hamraborg 10. Myndbandið má nálgast á: https://www.youtube.com/watch?v=eyMyj465Bpo
Vegna þeirra ótalmörgu annmarka sem hafa komið fram á undirbúningferli fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu óska ég eftir því að núverandi tillaga verði tekin út af borðinu, haldin verði samkeppni um skipulag svæðisins og í þetta sinn með þátttöku almennings og annarra þeirra sem eiga hagsmuna að gæta gagnvart þessum framkvæmdum. Og þá í fullum samhljómi við yfirlýst markmið bæjarins, þar sem fjallað er um aðkomu almennings að ákvarðanatökum.
Megin atriði í athugasemdum Vina Kópavogs við tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Kópavogs um Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestur (B4). Málið snýst um nýjan miðbæ -kannski síðasta möguleikann á því að búa til alvöru hjarta í Kópavogi og glæða það lífi. Þetta mistókst við uppbyggingu Hamraborgar. Önnur mistök verða eins og hin fyrri, óafturkræf. Þess vegna þarf að vanda til verka. Flas er ekki til fagnaðar í svona verkefnum. Sérstaklega ekki ef hraðinn er keyrður upp af fjárhagslegum hvötum einkaframtakisins með tilheyrandi „skuggalegum“ afleiðingum. Þetta uppbyggingarverkefni er þess eðlis að umtalsverð þátttaka bæjarbúa, það að „allir fái að vera með“ getur á seinni stigum ráðið miklu um sess miðbæjarins í hugum allra bæjarbúa. Megin athugasemdin er að framkomnar tillögurnar eru ekki í samræmi við markmið skipulagsins um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð. Þvert á móti. Verið er að skipuleggja vindasamt umhverfi þar sem háar byggingar varpa miklum skuggum, valda vindkviðum og mynda ekki mannvænt umhverfi. Helstu gallar eru eftirfarandi:
Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12, svæði sem heldur sól meirihluta dags, verður spillt (nyrsti hluti reitar B1-1). Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan svo kallaðs Mannlífsáss (sem með réttu ætti að heita Skuggaás) njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum. Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem eru staðsettar alveg við götuna. Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum. Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra. Á Traðarreiti vestur mætti líklega skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum. Aðgengi íbúa á svæðinu, sérstaklega fatlaðra, hefur ekki verið tryggt á framkvæmdartíma. Helsta ástæðan fyrir framangreindum göllum á skipulagstillögunni er að byggingarmagn eru miklu meira en góðu hófi gegnir og því óviðráðanlegt að mynda mannvænt umhverfi. Til marks um það segir Skipulagsstofnun í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að byggingarmagnið sé án fordæmis.

Önnur ástæða er að samráðsskyldu bæjaryfirvalda við bæjarbúa hefur ekki verið fullnægt og þær athugasemdir sem borist hafa ekki teknar alvarlega.
Sá grunur læðist að, þegar allur málatilbúnaður er skoðaður sem og samningar þeir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum þegar þær liggja fyrir. Eins og lýst er í megin umsögn Vina Kópavogs eru margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur. Því verður ekki undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum til samráðs sem bærinn á að tryggja íbúum sínum, og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna. Þess vegna verður að vinna valkost við framlagða tillögu að skipulagi með þrjú meginsjónarmið að leiðarljósi: Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun. Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi. Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulífi. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi. Eftir þeim valkosti má leita með samkeppni og í kjölfarið bera undir íbúa í kosningu. Að mati Vina Kópavogs er meginverkefnið nú að stíga á bremsurnar, hægja á hraðanum og afstýra því „skuggalega“ skipulagsslysi sem virðist í uppsiglingu í hjarta bæjarins ef bæjaryfirvöld sjá ekki að sér.

Í inngangi segir að stærð skipulagssvæðisins sé 4,4 ha. en í kafla 1.1. að Fannborgarreitur sé 9000 m2 og Traðarreitur vestur 9.100 m2 (samtals um 1,8ha) .Þessum tölum ber ekki saman og það vekur spurningar um hvað sé rétt. Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), sjá mynd til hægri. Innan svæðis eru reitir B1-1 og B4 líkt og er vísað í en einnig reitur B2 og B1 í heild sinni. Líkt og kemur fram á bls. 1 í kafla 2.1 Afmörkun svæðis er svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Í 2.1. um afmörkun reits segir að skipulagssvæðið til vesturs sé við vesturenda Fannborgar 6 og 4. Ef marka má skipulagsuppdrátt nær það alveg að Gjábakka. Aftur: villandi framsetning. Á bls. 4 er greint frá markmiðum. Þar segir m.a. að skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa. Miðað við þær raddir sem heyrst hafa frá íbúum er fyrst og fremst tekið mið af þörfum og óskum annarra en íbúa. Á bls. 4 segir að stuðlað skili að vernd og viðhaldi menningarsölulegs arfs. Áform um að rífa söguríkasta hús Kópavogs skjóta því skökku við. Þess þá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

heldur að óvilhöllum aðila hefur ekki verið falið að framkvæma úttekt og mat eins og vera ber ef stuðst er við leiðbeiningar Minjastofnunar. Á bls. 8 segir að stefnt sé að félagslegum íbúðum, húsnæði fyrir eldri borgara og húsnæði á viðráðanlegu verði. Blönduð búseta er þetta stundum nefnt. Þetta er frómt markmið en lítils virði ef ekki er bæði greint frá magni og hvernig á að koma þessum ákvæðum til leiðar. Ekki er að búast við að lóðarhafar fari að almennum markmiðum og samningar þurfa að vera skýrir og fela í sér viðurlög ef út af ber. Á bls. 12 segir að samtals hugsanleg uppbygging á svæðinu verði 640 íbúðir og er þá vísað til Fannborgarreits, Traðarreits vestur-austur og norður og Auðbrekkusvæðis og endanlegrar uppbyggingar í Lundi. Þessi tala er fjarstæðukennd og í engu samræmi við töflu á bls. 35 (Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjöld íbúa). Þetta er reyndar bar eitt dæmi af mörgum um ósamræmi í greinagerðinni, sem vekur áleitnar spurningar um vinnubrögð bæjarins.
Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Á bls. 12 segir að við heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 verði skipulag Hamraborgar skoðað heildstætt. Þessi vinna er í bígerð og því vekur það furðu að verið sé að breyta aðalskipulagi fyrir tvo búta af Hamraborgarsvæðinu. Í almennu tali um skipulag kallast þetta „bútasaumur“ og þykir ekki góð vinnubrögð. Oft er iðulega er vísað í áform um Borgarlínu en erfitt er að sjá að um hana sé fjallað í skipulagsuppdráttum. Er það ekki einn ein vísbending um „bútasaum“ sem er annað orð fyrir „fúsk“ í skipulagsmálum. Í bréfi Skipulagsstofnunar til Kópavogs dagsett 13. maí 2020 koma fram sömu sjónarmið og tilmæli um að úr þessu verði bætt. Kópavogsbær virðist hafa valið hunsað þau tilmæli. Á teikningum sem birtast á bls. 15, 16 og 17, virðist vanta Fannborg 2. Á mynd á bls. 17 virðist vera ranglega merkt bílastæði á lóð íbúa í Hamraborg. Gæti verið prentvilla eða yfirsjón. Gæta þarf að þessu. Á bls. 19 er vísað í 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010 þar sem heimilað er að tillaga að deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi séu auglýst samhliða. Þetta ber að túlka sem undantekningar ákvæði þegar mikið liggur á eða ef breyting er minniháttar. Hvorugt á við í þessu tilfelli. Því ber að fylgja þeirri megin reglu, að aðalskipulag sé samþykkt áður en kemur að deiliskipulagi. Til að halda heildstæðri sýn á skipulagið þarf aðalskipulagsbreytingin að ná til allra þátta er varðar lagningu Borgarlínu yfir Fossvog og austur um Kársnesnið að Hamraborgarsvæðinu. Upplýsingar um bílastæðamál eru á víð og dreif og erfitt að henda reiður á þeim. Þó virðist sem hlutfallið eigi að vera 1,25 á íbúa í Traðarreit vestur og 1 á Fannborgarreit. Auk þess er talað um 2x200 bílastæði fyrir þjónustuhúsnæði og þá íbúa og þjónustu sem fyrir er á svæðinu. Alls gerir þetta liðlega 1.000 bílastæði. Sumt eru lögbundin bílastæði en önnur valkvæð. Hvergi segir neitt um sérmerkt bílastæði og fjölda þeirra. Umfjöllun um bílastæði er með öðrum orðum mjög ruglingsleg. Eitt dæmi um það er á bls. 37 þar sem segir að bílastæðin verði 550, sem er aðeins um helmingur þess sem heimilað er verði tillögunar samþykktar. Vandvirkni getur sparað vinnu þegar til lengri tíma er litið. Gera þarf gott og skiljanlegt bókhald fyrir bílastæði svo þetta fari ekki allt út og suður. Á bls. 30 segir að 825 íbúar komi til með að búa á svæðinu miðað við 2,4 íbúa á íbúð þegar svæðið er full byggt. Nú þegar búa vel á þriðja hundrað íbúa á svæðinu þannig að þessi tala getur tæplega verið rétt ef byggja á 550 íbúðir til viðbótar. Á bls. 38 er fjallað um aðkomuleiðir og ónæði á framkvæmdatíma og að setja skuli fram skýr framkvæmdaskilyrði. Rétt er að hafa í huga að framkvæmdatími getur orðið mörg ár og vegna áformaðs niðurrifs er gengið mjög nærri íbúum á svæðinu, sem margir hverjir eru fatlaðir og njóta sérstakra réttinda þess vegna. Margir íbúar gagnrýna að pósthúsgarðinum sem veitir þeim bæði skjól og sól, verði breytt í bílastæði á framkvæmdatíma. Verði skipulagið fest í sessi áður en sýnt hefur verið fram á hvernig má leysa lögbundinn rétt þeirra til aðgengis getur myndast bótaréttur. Kópavogsbúar hafa fengið nægju sína af slíkum bótareikningum, bæði við Vatnsenda og Glaðheima. Því er heillavænlegast að gerð skipulags og aðgengisáætlun haldist í hendur, og tryggt sé að skipulagið gangi ekki gegn lögvörðum rétti íbúa til aðgengis og sómasamlegs lífs á meðan á framkvæmdum stendur. Í Glaðheimum var hægt að færa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

hestana í nýtt húsnæði, en það er fólk en ekki hestar sem á heimili sitt í Fannborg. Ekki gleyma því! Á bls. 42 til 61 er fjallað um valkostamat þar sem reynt er að leggja mat á ýmsa umhverfisþætti. Það er virðingaverð viðleitni, en algjörlega ófullnægjandi. Borið er saman við núllkost, sem enginn er ánægður með, og valkostir 1 og 2 eru yfirgengileg áform sem engum helvita manni dytti í huga að leiða yfir bæjarfélagið og íbúa á svæðinu. Auk þess var búið að dæma þá úr leik vegna þess að þeir myndu trufla aðflug að Reykjavíkurflugvelli. Svo er það valkostur 3 sem er líkur deiliskipulagstillögunni sjálfri, en þó ekki sambærilegur hvað varðar Traðarreit vestur. Hér vantar raunverulegan valkost, valkost sem tekur mið af þörfum og óskum íbúa. Ekki var farið að tilmælum Skipulagsstofnunar í bréfi til Kópavogsbæjar þann 13. maí 2020 þar sem lýst var eftir raunhæfum valkostum. Skipulagsstofnun segir í sama bréfi að ekki hafi verið tekið tillit til fyrri ábendinga um það sama. Valkostamatið er því í raun einskis virði og ábendingar Skipulagsstofnunar þar um hafa verið hunsaðar. Brugðist var við athugasemd Skipulagsstofnunar um að sýna valkostagreiningu sem hafði farið fram með því að valkostagreiningu er að finna í greinagerð dags. ágúst 2020. Er þetta gert í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 13. maí 2020 og því hefur verið brugðist við þeim og ekki kemur þessi athugasemd fram í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 2. desember 2020. Valkostir 1 og 2 eru ekki í öllum efnisatriðum sambærilegir við vinnslutillögu I og II sem lagðar hafa verið fram til kynningar og samráðs. Engin valkostir hafa truflað aðflug að Reykjavíkurflugvelli, sjá umsögn Isavia. Í kafla 6 er lýst samráði og kynningarferli. Þegar betur er að gáð fer lítið fyrir samráði, en nokkuð er um kynningu. Lykilskjal í vinnuferlinu, skipulagslýsingin, er auglýst til kynningar og umfjöllunar frá því um miðjan desember 2018 til janúar 2019, þegar allir íbúar bæjarfélagsins eru með hugann við hátíðarhöld eða í ferðlögum. Enda fór það svo að ekki einn einast bæjarbúi mætti á opið hús sem auglýst var 9. og 15. desember 2019. Með vali á dagsetningu mætti ætla að það væri ásetningur bæjaryfirvalda að hindra aðkomu bæjarbúa að málinu. Ef vilji væri til samráðs, ef vilji væri til að hlusta á raddir íbúa, hefði verið beðið fram yfir jól, málið kynnt vel og upplýst hvaða hlutverki skipulagslýsingin gegnir, enda er það markmið laga að tryggja almenningi aðkomu að skipulagsferlinu á fyrstu stigum. Fæstir bæjarbúa skilja hugtakið „skipulagslýsing“ og mikilvægi less. Leiðbeiningaskylda stjórnavalda er tilgreind í stjórnsýslulögum og á við í þessu tilfelli. Það stuðlar síst að trausti íbúa til bæjaryfirvalda að lóðarrétthafar eru með puttana í skipulagsgerðinni frá A til Ö án less að íbúar fái tækifæri til less að fylgjast með. Á bls. 66 er vísað í fund á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi Kópavogs og hefur því engu formlegu hlutverki að gegna í skipulagsferlinu. Fundir á hennar vegum hafa engin áhrif á skyldu bæjaryfirvalda til formlegra auglýsinga og samráðs sem kveðið er á um í skipulagslögum. Á bls. 66 er vísað til funda með húsfélögum á svæðinu. Frásögn þeirra sem jar mættu að hálfu húsfélaganna er á einn veg; þetta var kynningarfundur en ekki til þess fallin ad eiga samráð í skilningi laga. Á bls. 66 er minnst á opinn fund 30. júní 2020. Pangað kom utanaðkomandi arkitekt til að kynna tillögur, en kjörnir fulltrúar voru ekki á svæðinu. Pá er ekki vitað til less að tekið hafi verið saman minnisblað um þær mörgu ítarlegu og rökstuddu ábendingar sem jar komu fram. (Hefur það verið kannað?) Í kafla 6 er Beinn breytingum sem gerðar voru á vinnutillögum lýst. Þar er beitt þekktustu aðferðinni í „skipulagsblekkingarbókinni“. Yfirgengileg upphafstillaga sem lagfærð er lítillega til að geta sagst hafa komið til móts við ábendingar. Það verkur líka athygli að síðustu ábendingar frá bæjarbúum bárust yfirvöldum 2. júlí og þær var búið að afgreiða á fundi 7. júlí. Þetta eitt sýnir hve alvarlega var unnið með ábendingar íbúa. Á bls. 70 segir frá rýni Yrkis arkitekta og Arkís. Rýnin var lögð fram á fundi skipulagsráðs 19. október 2020, sama dag og sama ráð samþykkti að visa tillögu að skipulagi til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Skipulagsráð virðist því hafa brugðist þeirri skyldu sinni að rýna vel þær ábendingar sem þar koma fram og gera breytingar í ljósi vel rökstuddra athugasemda. Það verður ekki gert á einum fundi! Eftir fjögurra mánaða eftirgrennslan tókst Vinum Kópavogs að fá afrit af rýniskýrslum. I rýniskýrslum er aó finna fjölþætta gagnrýni sem ekki verður séð að tillit hafi verið tekið til. Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020. Megin forsendur eru óljósar. Á bls. 21 er vísað til less að meginforsenda deiliskipulagslýsingar sé m.a. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014. Deiliskipulagslýsing Hamraborgar og Miðsvæðisskipulag, Kópavogs dags. 14.08.2018 (líklega ekki rétt dagsetning) Tillaga PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.2.2019 og 20.05.2019. (á bls. 27 er vísað í tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu skipulagi sem ekki hefur komið fram svo undirritaður viti til).
Gerðar eru fjórar athugasemdir sem tengjast framangreindum atriðum.
Í fyrsta lagi, að aðalskipulagsbreyting fer fram samhliða deiliskipulagsbreytingu. Hér er vísað í gildandi aðalskipulag sem forsendu en samhliða er boðað nýtt aðalskipulag. Þetta gengur ekki upp. Í öðru lagi, að vísað er í deiliskipulagslýsingu sem ekki hefur verið kynnt og fjallað um í samræmi við 12. gr. skipulagslaga, þar sem segir að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Gerð var tilraun til að leita álits íbúa í árslok 2019 en hún mistókst. Þá ber að gera ítrekaða tilraun! Deiliskipulagslýsing mótar forsendur sjálfs deiliskipulagsins og því eru framangreind ákvæði afar mikilvæg, ekki síst þegar í hlut á svæði þar sem nú þegar búa hátt í 300 manns. Í þriðja lagi að deiliskipulagslýsingin sem vísað er til, veiti ekki skýra leiðsögn um væntanlegt byggingarmagn sem hlýtur þó að vera ein megin forsenda fyrir vinnu við sjálf deiliskipulagið. Lykilstærð kemur því ekki fram í skipulagslýsingu svo hún er í raun gagnslaus. (Margir magnreitir eru merktir með XXX). Í fjórða lagi er vísað til einkafyrirtækis sem unnið hefur tillögu að heildstæðu deiliskipulagi, skjal sem ekki hefur hlotið kynningu eða umfjöllum3, og uppfyllir því ekki 12. gr. skipulagslaga um að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Í gögnum er vísað í fundi sem Markaðsstofa Kópavogs hefur átt með fyrirtækjum á svæðinu. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi bæjarins, og er því ekki marktæk sem samráðsvettvangur. Þeir tæplega þrjúhundruð íbúar sem búa við Fannborg og 400 sem búa í Hamraborg liggja óbættir hjá garði. Jafnræðisreglan er því ekki í heiðri höfð. Samráð við íbúa er þeim mun brýnna, þar sem framkomin tillaga mun hafa afar mikil áhrif á búsetuskilyrði, aðgengi að fyrirtækjum4 og verðmæti eigna íbúa og fyrirtækja á svæðinu. Við slíkar aðstæður er samráðsskyldan enn mikilvægari en ella.
Hugmyndafræði, Í kafla 4 er lýsing á hugmyndafræði og þar segir m.a. að grunngildi deiliskipulagsins sé að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Þetta er afar mikilvægt nálgun. Því miður eru fyrirliggjandi tillögur í fullu ósamræmi við hana. Aðgangur að dagsljósi, skjól fyrir veðri og vindum og góð hljóðvist eru forsendur fyrir því að sessi atriði verði í góðu lagi. Skipan bygginga á byggingareiti og hæð bygginga kemur í veg fyrir að sessi markmið náist og þetta mun hafa neikvæð áhrif á búsetuskilyrði núlifandi og framtíðar kynslóða. Margar fyrirmyndir eru til um hvernig haga má byggingum til að mynda skjól og til að dagsljós berist inn í allar íbúðir því sem næst allt árið um kring. Að þeim er ekki leitað í þessari tillögu. Skuggamyndunarkort eru á svo litlum skala að þau eru tæplega læsileg og geta jafnvel talist villandi. Þá miðast þau eingöngu við bjartasta tíma ársins eins og helmingur ársins skipti ekki máli hvaða skuggavarp varðar. Almenn ákvæði, Í kafla 5 er að finna almenn ákvæði. Hér er lagður grunnur að því að ná megi ýmsum markmiðum sem bæjarfélagið hefur sett sér. Þess vegna er mikilvægt að orðalag sé skýrt og ekki boðið upp á undankomuleiðir frá skilyrðum. Undir þessum kafla vantar skýra leiðsögn og formlegar kröfur um visthæfi bygginga. Einfaldast og skilvirkast er að gera kröfu um að byggingar skuli þannig úr garði gerðar að þær fái vottun, t.d. Svansmerkisins. Þá vantar ákvæði um sólarbirtu í íbúðum. Gera þarf mun meiri kröfur en gerðar eru í byggingarreglugerð, t.d. að allar íbúðir skuli njóta sólarljóss í allt að 10 mánuði ársins. Þá þarf að tilgreina skilmerkilega ástæður fyrir því að rífa byggingar (Fannborg 2, 4 og 6, sem eru liðlega 5.000 m2 að stærð og húsnæði á Traðarreit vestur, alls um 2000 m* að stærð) og hvernig niðurrifi verði háttað. Jafnframt þarf að skilgreina kröfur um endurnýtingu á verðmætu byggingarefni sem myndast við niðurrif. Tilvísun í sjálfbærni markmið Sameinuðu þjóðanna er marklaus ef framkvæmd í verki er í þveröfuga átt. Ekki verður séð að sjálfstæður kunnáttuaðili hafi gert úttekt á framangreindum byggingunum eins og leiðbeiningar gerða ráð fyrir5. Úr því þarf að bæta. Sú húsakönnun sem vísað er til (reyndar vantar dagsetningu í textann í kafla 8.23) er unnin af aðila sem vinnur fyrir Iðarhafa og uppfyllir því ekki leiðbeiningar Minjastofnunar. Eins og fram hefur komið í umræðum þarf að skipuleggja niðurrif þannig að Weir mörgu íbúar sem þurfa bílastæði fyrir fatlaða haldi þeim réttindum sem lög segja til um. Þrátt fyrir eftirgrennslan hefur skýrsla um ástand félagsheimilisins okkar í Fannborg 2 enn ekki fundist en hún er sögð forsenda less að húsið er metið fokhelt. Margoft hafa íbúar og fyrirtæki á svæðinu lýst eftir upplýsingum um hvernig er áformað standa að broti klapparinnar sem er á framkvæmdasvæðinu án less að nærliggjandi hús verði fyrir tjóni og starfsemi þar raskist. Ekki er leitast við að svara því í greinargerð um deiliskipulagið. Og eins og áður hefur verið minnst á er búið að halda því fram að það teljist eðlilegt að Iðarhafi komi að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

framkvæmd varðveislumats. Í kafla 5.25 er fjallað um veitur. Þar segir að gert sé ráð fyrir nýjum veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins. Nú þykir sjálfsagt að nota settjarnir til að hreinsa yfirborðsvatn. Engin umfjöllun er um þetta mikilvæga atriði og úr því þarf að bæta. Einnig þarf að liggja fyrir hve mikill kostnaður fylgir því endurbæta veitukerfið fyrir svæðið Í kafla 63. er fjallað um svokallaðan mannlífsás og honum er lýst sem líflegri, öruggri og þægilegri göngu og hjólaleið fyrir bæjarbúa. Vindmælingar sýna þó að þetta markmið verður erfitt að uppfylla. Þá eru verslanir og önnur þjónusta staðsett á jarðhæð sunnan megin mannlífsássins svo lítið verður um sól, skjól og birtu þar rétt eins og sunnanmegin í Hamraborginni. Eins og alkunna er er sólarljósið nauðsynlegt til fyrir gott mannlíf. Mannlífsásinn stendur því ekki undir nafni. Athyglisvert er að lesa rýni Arkís frá september 2020 hvað þetta varðar: „Norðurhlið [mannlífsássins] verður alltaf í skugga og varpar síðan skugga á götu“. Í kafla 7 um byggingar segir að reyna skuli eftir því sem hægt er að nota blágrænar ofanvatnslausnir og gróður. Í málflutningi bæjaryfirvalda hefur því verið haldið fram að þetta sé skilyrði. Að sjálfsögðu þarf að taka af allan vafa svo að byggingaraðila sé ljóst hvort hann á að reyna eða hvort honum ber að tryggja blágrænar ofanvatnslausnir. Í kafla 7.12 er fjallað um virkar og opnar jarðhæðir. Þar segir m.a. að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Ekki verður sé að gerð hafi verið þarfgreining fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á Hamraborgarsvæðinu sem heild. Varasamt hlýtur að teljast að bæta við umtalsverðu húsnæði fyrir verslun og þjónustu án less að slík greining hafi farið fram. Aukin hlutdeild vefverslunar undanfarið gæti t.d. haft víðtæk áhrif á húsnæðisþörfina á næstu árum. Rétt er að staldra við og gera vandaða úttekt áður en lagt er upp í þá vegferð sem her er lýst. Í kafla 8.2. er fjallað um bílastæðaskilmála. Lýsingin er afar ruglingsleg og nauðsynlegt að bílastæðabókhald sé lagt fram.
Deiliskipulagsuppdráttur, uppdrættir í deiliskipulagi benda til less að markmiðum um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð verði alls ekki náð. Nokkur dæmi: Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12 verður spillt (nyrst hluti reits B1-1). Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan mannlífsássins njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum (sjá ábendingu Arkís). Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem er staðsettar alveg við götuna. Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum. Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg. Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra. Kópavogsbær hefur ekki ráðstafað verulegum hluta Iðarréttinda á Traðarreiti vestur. Þar væri unnt að skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum. Ástæðan fyrir þessum göllum á skipulagstillögunni er að byggingarmagn eru miklu meiri en góðu hófi gegnir og geir það óviðráðanlegt verkefni að búa mannvænt umhverfi. Skipulagsstofnun segir í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að byggingarmagnið sé án fordæmis. Sá grunur læðist að vegar allur málatilbúnaður er skoðaður, sem og samningar Weir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. Þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum vegar þær liggja fyrir. Niðurstaða, eins og lýst hefur verið hér að framan, eru svo margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á framangreindum tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur að ekki verður undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum sem bærinn á að tryggja íbúum sínum og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum S.Þ. Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun. Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi. Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulíf. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi.

Umsögn Kópavogsbæjar - Hans Gunnarsson

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), sjá mynd til hægri. Innan svæðis eru reitir B1-1 og B4 líkt og er vísað í en einnig reitur B2 og B1 í heild sinni. Líkt og kemur fram á bls. 1 í kafla 2.1 Afmörkun svæðis er svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Fannborgarreitur afmarkast af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Svæðið, Fannborgarreitur, er hluti af miðsvæði, M-1, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 2, hér á eftir. Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Traðarreitur-vestur, er hluti af íbúðarbyggð, ÍB-2, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram í kafla 4.3.3. Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu upptalning þar sem farið er yfir tillögu að breytingum á Fannborgarreit - B1-1 – miðsvæði – M-1 og Traðarreit-vestur- B4 – íbúðarsvæði – ÍB-2 upptalning þar sem fyrir Fannborgarreit – B1-1 kemur fram að Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B1-1 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á svæði B1-1 á reit B1 í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Fyrir Traðarreit-vestur – B4 að hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 – 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B4 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Brugðist var við athugasemd Skipulagsstofnunar um að sýna valkostagreiningu sem hafði farið fram með því að valkostagreiningu er að finna í greinagerð dags. ágúst 2020. Er þetta gert í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 13. maí 2020 og því hefur verið brugðist við þeim og ekki kemur þessi athugasemd fram í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 2. desember 2020. Valkostir 1 og 2 eru ekki í öllum efnisatriðum sambærilegir við vinnslutillögu I og II sem lagðar hafa verið fram til kynningar og samráðs. Engin valkostir hafa truflað aðflug að Reykjavíkurflugvelli, sjá umsögn Isavia. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020.

Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18. Vinnslutillaga I og II var kynnt m.a. á fundi á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi, á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum, með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 26. maí 2020 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga II að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Frá og með 27. maí 2020 var upptaka af kynningu á vinnslutillögu II aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu. Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Samráðsfundir í samvinnu við Markaðsstofu Kópavogsbæjar hafa verið haldnir tvisvar í skipulagsferlinu. Kópavogsbær og Markaðsstofa Kópavogsbæjar héldu vinnufund með rekstraraðilum í Hamraborg fimmtudaginn 17. maí 2018. Á samráðsfundinn mættu fulltrúar verslunar- og þjónustuaðila í Hamraborg. Fundurinn fór fram í formi útbótavinnustofu þar sem leitast var við að ná fram tillögum um hvað mætti fara betur í umhverfi miðsvæðisins til lengri og skemmri tíma. Markaðsstofa Kópavogs sendi erindi til Kópavogsbæjar varðandi þau atriði sem talinn eru öryggisatriði og mikilvæg fyrir ásýnd og ímynd bæjarins og þróun á miðbæjarsvæðinu. Samhugur var í þeim sem á vinnufundinn mættu að efla þyrfti verslun- og þjónustu í Hamraborg og að þétta byggð á svæðinu. Rekstraraðilum í Hamraborg gefst tækifæri til að koma sínum ábendingum á framfæri á sérstökum fjarfundi þriðjudaginn 31. mars nk. kl. 13:00. Á fundinum munu forsvarsmenn skipulagsmála í Kópavogi fara yfir málið og svara spurningum. Fundur á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavog 31.3.2020 í formi fjarfundar kl. 13:00. Breyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur þar sem Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu. Samráðsfundir með arkitekt tillögu að deiliskipulagi og starfsmanni skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar voru haldnir á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi og á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II voru samræmi við ábendingar og umsagnir. Þær ábendingar og umsagnir eru hér taldar upp og viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt, hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4 og stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1, byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1 og byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4. Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn, dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum, setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur og bætt við Sólartorgi. Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38, F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir. Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu, bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6. Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið, bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara. Ábending um að þörf sé á „park and ride" bílastæðum á svæðinu, bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf. Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36, byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og þar sem bílastæði austan megin er í dag. Það svæði er lækkað. Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu, öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk og tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s. Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla, byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta byggðar á vestur hluta byggðar og lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið. Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu, vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar. Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8, nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra. Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg, gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg. Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið, sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8 og tengingu við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

gangandi og hjólandi frá mannlífsás niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu II yfir í deiliskipulagstillögu í samræmi við ábendingar og umsagnir. Viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar. Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1, lögð fram húsakönnun af lóðarhafa. Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlut-falls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum. Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8, farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram og bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga. Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás, ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum. Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu, samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4. Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar, o Vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína 2019 og tilkomu og samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls. Athugasemd um vind og skjól á svæðinu, lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu og í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi. Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma, arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma. Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu, skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu sett fram. Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist, sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðgengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga. Athugasemdir um skuggavarp á mannlífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð. Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var kynnt og farið yfir rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins. Rýni hafði verið send skipulags- og byggingardeild í byrjun september og því var búið að greina að bregðast við þeim ábendingum sem fram komu í rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins er varða tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðareit-vestur þegar og var það kynnt og farið yfir á greinagóðan hátt á sama fundi skipulagsráðs 5. október 2020. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Við gerð svæðisskipulags- eða aðalskipulagstillögu, þarf sveitarstjórn að taka saman lýsingu á verkefninu og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Lýsingar getur átt við á öllum skipulagsstigum. Skylt er að vinna lýsingu fyrir nýjar svæðis- og aðalskipulagsáætlanir, endurskoðun og verulegar breytingar á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að unnin sé lýsing fyrir óverulega breytingu á aðalskipulagi. Settar eru fram áherslur og markmið fyrir svæðið ásamt stefnu aðalskipulagsins fyrir viðkomandi svæði með meginforsendum. Lýsing skal innihalda upplýsingar sem gefa skýra og góða mynd af skipulagsáformum og skipulagsferlinu. Í lýsingu á jafnframt að gera grein fyrir hvernig staðið verður að umhverfismati við mótun skipulagstillögunnar, hvort heldur sem það byggir á skipulagslögum eða lögum um umhverfismat áætlana. Efni lýsingar þarf að taka mið af viðkomandi skipulagsstigi og þurfa eftirfarandi atriði að koma fram: Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar Helstu viðfangsefni og meginmarkmið og rökstuðning fyrir samræmi tillögunnar við svæðis og/eða aðalskipulag, lýsing á umhverfi og staðháttum á skipulagssvæðinu svo sem upplýsingar um landnotkun, starfsemi, náttúruvá, náttúruverndarsvæði o.þ.h. helstu forsendur fyrir skipulagsgerðinni svo sem um byggðarþróun, atvinnuþróun, íbúaþróun, þjónustuþörf og tengsl við grunnkerfi tengsl tillögu við Landsskipulagsstefnu og nánari útfærsla á einstökum þáttum hennar tengsl tillögu við aðrar áætlanir þ.e. aðrar skipulagsáætlanir og ýmsar áætlanir stjórnvalda, t.d. um samgöngur, þjónustukerfi, svæðisbundna vernd, loftslagsmál, líffræðilegan fjölbreytileika, og hvernig skipulagsáformin samræmast þeim. Lýsing á því hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar og skilgreining helstu umhverfis- og áhrifaþátta, helstu umsagnaraðilar, þ.e. fagstofnanir og aðrir opinberir aðilar sem fara með málaflokka er varðar skipulagsgerðina, hvernig og hvenær kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað, upplýsingar um skipulagsferlið og tímasetningu helstu verkáfanga og aðrar upplýsingar sem taldar eru skipta máli fyrir almenning og aðra hagsmunaaðila. Í greinagerð aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag, breyting á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, nýtt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og

Reitur	B1	B1–1 - Þ
Íbúar	205 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	125 + 30 þj.íb.	300 íbúðir
m2 íbúða	7.669 m2	18.000 m2
m2 versl./skrifst.	11.958 m2	10.000 m2
m2 sérh.h.	4.006 m2	0 m2
All fermetrar	23.633 m2	28.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	280 bílastæði

Reitur	B4	B4 - Þ
Íbúar	37 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	14 íbúðir	300 íbúðir
m2 íbúða	1.950	22.500 m2
m2 versl./skrifst.	0 m2	2.500 m2
m2 sérh.h.	70 m2	70 m2
Alls fermetrar	2.020 m2	25.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	250 bílastæði

Traðarreit-vestur, lýsing á skipulagsverkefni dags. 11. nóvember 2019, sem samþykkt var í skipulagsráði Kópavogs 18. nóvember 2019 og bæjarstjórn Kópavogs 26. nóvember 2019 er fyllt út í alla magnreiti. sjá neðangreindir myndi úr greinagerð á bls. 21 og 22. Samráðsfundir hafa verið haldnir í tvígang í skipulagsferli miðbær Hamraborg og Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur þar sem á tengiliðalista Markaðsstofu Kópavogs í Hamraborg eru um 140 tengiliðir þar sem Markaðsstofa Kópavogs virkjar samráð að tengja saman bæjaryfirvöld og skráði tengiliði hjá Markaðsstofu Kópavogs í miðbæ Kópavogs Hamraborg. Niðurstöður vindgreiningar sem gerðar voru af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sýna að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Þörf er að útfæra mótvægisaðgerðir á ákveðnum svæðum á hönnunarstigi. Farið var yfir og gerð greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af tímanum. Aðrir mánuðir eru með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

færri eða mun færri sólskinsstundir s.s. mars og september í kringum 10% af tímanum. Áhersla er lögð á sólríkustu mánuði ársins maí, júní og júlí og hefur byggð verið mótuð og stölluð til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum. Greiningar á skuggavarpi eru til fyrir allt árið og greiningar á sólartorgi og sólarsvæðum sýna viðvarandi aðstæður til að vera sólrík svæði þegar sól er frá maí til september. Aðliggjandi byggð svæðisins í dag varpar skugga á svæðið og byggð í kring þegar sól er lágt á lofti s.s á tímabilinu október til mars en þá eru sólskinsstundir að jafnaði undir 10% af tímanum. Í kynningargögnum skýringarskilmálum eru stærri skuggavarpsmyndir sem aðgengilegar voru á kynningartíma á heimasíðu Kópavogsbæjar. Byggingar á báðum reitum munu uppfylla byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt því að gera má ráð fyrir að byggingar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verði byggðar í samræmi við Svansvottun. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Brugðist hefur verið verið ábendingum Arkís frá september 2020 með því að stalla en fremur byggð frá mannlífsás og að við mannlífsás er hæð bygginga 1.hæð að öllu leiti við Fannborgarreit og 1 til 2 hæðir við Traðareit-vestur. Því er það skuggavarp sem er inn á mannlífsás yfir sólríkasta tíma ársins takmarkað við 1-2 hæðir við mannlífás sjálfan, sjá mynd hér að neðan.

Stöllun frá Mannlífsásnum

Í greinagerð að tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur kemur fram í kafla 4.3.2. að útfæra skal blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins í heild sinni með sérstakri áherslu á lausnir á mannlífsásnum þannig að það skapist grænt yfirbragð á svæðinu og mannlífsásnum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4. Þarfagreining fyrir verslun- og þjónustu verður endanlega gerð þegar samþykkt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur liggur fyrir en grunnathugun hefur farið fram og fyrir liggur að hugmynd um uppskiptingu verslunar- og þjónustueininga. Rétt er að upplýsa að í deiliskipulagi Skuggahverfis stgr. 1. 152. 3. Eimskipafélagsreitur sem samþykkt var í 11. janúar 2006 er á lóð sem er 6.989 m2 eða 0.69 ha. Heildarbyggingarmagn er 31.830 m2. Til samanburðar er heildarbyggingarmagn á Fannborgarreit er 31.400 m2 á lóð sem er um 8.900 m2 og 35.500 m2 á Traðarreit-vestur sem er á lóð sem er um 9.100 m2. Nýtingarhlutfall á Eimskipafélagsreit er 4.55 til samanburðar við nýtingarhlutfall 3.56 á Fannborgarreit og 3.90 á Traðarreit-vestur. Fjöldi íbúða á ha er því um 260 íb/ha á Eimskipafélagsreit en um 225 íb/ha á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Ábendingum og athugasemdum um meinta lögformlega og tæknilega vankanta sem sýnt hefur verið fram á að eru ekki til staðar. Gengið hefur verið lengra í samráði, kynningu og samvinnu en lögformlegt skipulagsferli tiltekur. Í greinagerð fyrir breytingar á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að finna samantekt og yfirlit yfir skipulagsskilmála sem margir hverjir eru tilkomnir út af stefnumótun Kópavogsbæjar um innleiðingu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna eða tengjast þeim á einn eða annan hátt. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborg miðar að sama markmiði og hefur verið unnið heildrænt að innleiðingu heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Í grunninn er skipulagið skilgreint sem samgöngumiðað og loftlagsmiðað skipulag í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um samdrátt í losun á gróðurhúsaloftlags tegundum, breyttar ferðavenjur, þéttingu byggðar og vaxtarmörk, orkuskipti, áherslu á virka ferðamáta, skipulagningu 20 mín hverfis þar sem nærþjónusta er í nánasta umhverfi, góðar samgöngutengingar fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

almenningssamgöngur og þá til framtíðar innleiðingu hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu á svæðinu, blágrænar ofanvatnslausnir, græna þakgarða, uppbrot og inndregnar byggingar svo dæmi sé tekin. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborgar var gerð fyrir svæðið og uppbyggingu á heilrænan hátt. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið. Grunngildi deiliskipulags fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Deiliskipulagið mun endurspegla Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins. Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar 2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í samræmi við athugasemdir og ábendingar við vinnslutillögu I og vinnslutillögu II var brugðist við og voru hæðir húsa lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4. Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4 um 3.000 m2. Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði. Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Farið var yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og þær lagðar fram. Samkvæmt greiningu VSÓ ráðgjafar á umferð og umferðarmagni fyrir áætlun um heildrænt skipulag Hamraborgarsvæði var niðurstaðan að gatnanetið myndi ráða við þá uppbyggingu. Því er það niðurstaða umferðarsérfræðinga VSÓ ráðgjafar að gatnanetið ræður við breytingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er hluti af heildrænu skipulag Hamraborgarsvæðis. Þar sem um áhrifasvæði hágæða almenningssamganga er að ræða er skilgreind hámarks bílastæðakrafa og kynntar voru í skipulaginu Borgarlínuíbúðir sem eru án geymslu og bílastæðis í bílakjallara. Boðið er upp á mótvægisaðgerðir í formi vistvænna ferðamáta til að draga úr þörf á bílastæðum á svæðinu og niður reikna kröfu um fjölda bílastæði fyrir íbúð í skipulaginu. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Í skipulagsferlinu hafa verið kynnt skipulagslýsing, tvær vinnslutillögur og síðan tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Skipulagslýsing, vinnslutillögur og tillögur hafa verið auglýstar, kynntar og haldnir samráðsfundir til að kynna og fá athugasemdir og ábendingar. Skipulagsferlið hefur gengið lengra en lög tilgreina og verið víðtækara. Búast má við að á framkvæmdatíma verði eitthvað ónæði og rask af framkvæmdum fyrir íbúa sem búa næst svæðinu. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerið tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Samkvæmt skipulagsskilmálum skulu öll bílastæði sem eru á yfirborði færast af yfirborði í bílakjallara. Gert ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á íbúð sem miðast við mótvægisaðgerðir og íbúðategund. Að auki er heimild fyrir allt að 200 bílstæðum á hvorum reit skipulagstillögunnar í bílakjallara fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Fram kemur í vindgreiningum Verkfræðistofunnar Eflu og Örugg verkfræðistofu að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisaðgerðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt". Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar.

Skarphéðinn Pétursson

Undirrituðum hefur verið falið sem lögmanni húsfélagsins, að gæta hagsmuna þess og réttar félagsmanna varðandi ofangreint efni. Í athugasemdum þessum er almennt vísað til umbj. míns til einföldunar sem „kærandi", þótt ekki sé um eiginlega kæru að ræða, skipulagsyfirvalda sem bæjarins og lóðarhafa sem gagnaðila. 1. Kynning og framsetning umræddra aðal- og deiliskipulagsbreytinga. Athugasemdafrestur. Aðdragandi þess að umræddar tillögur voru settar í almenna kynningu er æði óljós og um margt sérkennileg. Á fundi skipulagsráðs, 2. mars 2020, var samþykkt að auglýsa framkomnar breytingar sem „vinnslutillögur" skv. 2. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tilvitnaðar greinar skipulagslaga fjalla reyndar alls ekkert um kynningar á „vinnslutillögum" heldur kynningu á breytingum á skipulagi sem eru í athugasemdaferli, áður en þær koma til endanlegrar afgreiðslu sveitarstjórnar. Sem þá eftir atvikum hefur tekið tillit til einhverra athugasemda og svo fer tillagan með breytingum til auglýsingar í stjórnartíðindum áður en svo veitt eru tilskilin leyfi til framkvæmda. Við þetta ferli hafði kærandi ýmislegt að athuga og gerði athugasemdir með bréfi til bæjarins, dags. 29. apríl 2020. Eins skilaði hússtjórn sjálfstæðum athugasemdum við sama tækifæri og reyndar aftur með öðru erindi þegar við „töku 2" á augslýstum „vinnslutillögum". Einnig skiluðu einstakir íbúar Fannborgar sjálfstæðum athugasemdum einnig og mætti þar nefna Jóni Gesti Sveinbjörnsson, en hans athugaemdum fylgdi einnig sérstakur viðauki, þar sem íbúar skráðu sig samþykka athugasemdunum, um 90% íbúa Fannborgar móttmæltu á þann hátt tillögunum. Eru þau erindi og andmæli í þeim ítrekuð og vísað til þeirra sjónarmiða sem þar er byggt á sérstaklega og óháð þessu erindi. Ástæður og forsendur eiga enda fyllilega enn við, þar sem ekki virðist nokkurt tillit tekið til þeirra þegar vinnslutillögurnar voru teknar til skoðunar og umbreytt eins og þær birtast nú sem auglýsingar til breytinga á aðallskipulagi/deiliskipulagi fyrir ofangreinda reiti. 2 Í auglýsingunni vegna skipulagstillagnanna var gefinn frestur til andmæla sem rennur út þann 2. mars n.k. Kærandi vísar einnig til annarra athugasemda sem nú þegar liggja fyrir og hægt hefur verið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

að kynna sér. Tekur kærandi undir gagnrýni og athugasemdir sem koma þar fram, m.a. í athugasemdum frá Vinum Hamraborgar, dags. 22. febrúar sl.
2. Kröfur. Þess er krafist að til þess bær yfirvöld falli alfarið frá því að samþykkja tilögurnar sem auglýstar hafa verið sem breytingar á aðal- og deiliskipulagi reita, B1-1 og B4, sem almennt eru kallaðir Fannborgar- og Traðarkotsreitir, í því felst eðli málsins samkvæmt að fallið verði jafnframt frá því að auglýsa gildistöku þeirra í stjórnartíðindum. Að því frágengnu er þess krafist að hafin verði náin og vönduð undirbúningsvinna með íbúum svæðisins og hagsmunaaðilum, með það að leiðarljósi nýjar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi reitanna verði undirbúnar og auglýstar, en við þá vinnu verði tekið mið af þessum athugasemdum m.a. svo tillögurnar reynist raunhæfar og skynsamlegar, andstætt því sem nú er. Þannig verði reynt að ná sem víðtækastri sátt varðandi byggingarmagn, aðgengismál, bílastæði, umfang röskunar á fasteignum lágmarkað og ónæði og skerðing lífsgæða þeirra sem búa við reitina lágmörkuð og þannig búið um hnútana að eignir á nærsvæðinu verði ekki óseljanlegar og óhæfar til útleigu á framkvæmdatíma.
3. Athugasemdir, sjónarmið og rökstuðningur. 3.1 Í upphafi er rétt að hnykkja á því að hvorki stjórn húsfélagsins né einstakir íbúðareigendur Fannborgar 1-9, hafa svo vitað sé, lagst alfarið gegn því að frekari uppbygging eigi sér stað á þessum byggingarreitum, né að umhverfi í víðtækum skilningi sé endurskipulagt. Þannig er alls ekki krafist óbreytts ástands eða stöðnunar varðandi þróun skipulagsins og frekari framkvæmda, heldur að framtíðarsýn og uppbygging, taki mið af þörfum íbúa og skerði hvorki þeirra eignarétt, friðhelgi heimilis. En að því marki sem eðlilegt er sé á móti litið til raunhæfra væntingar nýrra lóðarhafa á reitunum, sem vilja þar byggja upp á lóðum sínum.
3.2 Helsta gagnrýnin og alvarlegustu athugasemdir sem almennt er mikil samstaða um meðal þeirra sem eiga og nýta fasteignirnar á nærsvæðinu við reitina og beinist gegn auglýstum tillögum, er hið gríðarlegu byggingarmagn sem er fyrirhugað á litlum reitum, mjög langur framkvæmdatími með tilheyrandi raski, hávaða og mengun og afar takmarkaðar upplýsingar og lítil svör bæjaryfirvalda varðandi nákvæmari skýringar á hvernig í raun verði hægt að framkvæma og fylgja eftir auglýstum deiliskipulagsbreytingum, enda hafi lítið verið hugað að því og tillögurnar mest enn á einhverskonar hugmynda og skissuformi. Engin leið sé að ná markmiðum skipulagsins, auglýstum tilgangi með breytingunum eða markmiðum. Eru þau eru sögð vera m.a.; að tryggja ná fram hugsjónum bæjaryfirvalda um bætt umhverfi við Hamraborgarreitinn, sem og að bæta mannlíf þar, ásýnd miðbæjar Kópavogs og að auka þjónustu við nágranna sem og alla Kópavogsbúa. Umræðan og útfærsla þessara hugmynda og gilda er í mjög löngu máli komið á framfæri í greinargerðum með tillögunum en vandinn er hins vegar sá hún er bæði þar sem og í öðrum kynningargögnum, ofboðslega almenn og yfirborðskennd. Er gróflega áætlað að 90% kynningarefnisins og texta, sé lagður undir frasa og innihaldslausar fullyrðingar, sem segja mætti að enginn geti í raun mótmælt að göfugt sé að miða við og eigi að liggja til grundvallar góðu skipulagi, s.s. bætt loftgæði, vinarlegt yfirbragð, sköpun og uppbygging á fallegum og þéttum miðbæjarkjarna o.s.frv.....
3.3 Það er gefur hins vegar augaleið að þennan tilgang sem og öllum nefndum markmiðum, er í raun hægt að heimfæra til hvaða skipulagsbreytinga, hvar sem þar eru fyrirhugaðar í heiminum, jafn almenn og þau eru. Hins vegar er ekki með nokkrum mætti hægt að heimfæra þau sérstaklega til einstakra og valkvæðra tillagna sem birtast í þessum auglýstu breytingartillögum og alls ekki rökstutt hvernig þar falla sértaklega að þessum tilgangi og hvernig útfærsla þeirra getur staðið undir væntingum og markmiðum. Ekkert er þar nefnilega svo vel og ítarlega útfært að hægt sé með nokkurri vissu að vita en ekki giska, hvernig í veröldinni endanlegt framkvæmda- og byggingarleyfi munu verða sem eðlilega eiga að afmarka og negla niður útfærsluna, ekkert sem á hönd er á festandi er þar í raun að finna. Bendir kærandi á að auglýst deiliskipulagstillaga er ekkert frekar „sú eina útfærsla“ sem til er og getur náð t.d. markmiðinu „bætt mannlíf“. Fullyrða mætti reyndar, að þótt tekið yrði að fullu tillit til allra athugasemda kæranda, þá þyrfti í raun litlu að breyta hvað varðar þegar útgefnar greinargerðir, nema auðvitað að útfærslan, tækniupplýsingar og byggingar, yrðu allt aðrar, en eins og áður sagði er lítið um þær hvort sem er að finna í núverandi tillögum og umfjöllun mest í hálfkveðnum vísum og nánast allt sem þær varða óljóst á þessu stigi.
3.4 Reyndar er það svo og því miður að mati kæranda, að þar sem þó einhverjar ábyggilegar staðreynanlegar tæknilýsingar, hæðarmælingar og sérfræðiskýrslur m.a. er að finna með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ofangreindum tillögum, þá sýnist raunar flest sem þar kemur fram, ganga þvert á ofangreind markmið, eins og nánar verður vikið að. Verði af þessum framkvæmdum munu byggingarnar, röskunin og endanlegar framkvæmdir allar, skerða eignarréttindi, lífsgæði og mannlíf íbúa, sérstaklega umbj. minna, svo um munar. Sérstaklega á framkvæmdatíma sem er ekki stuttur, heldur er varlega áætlaður 7 ár! Miðað við meðalaldur íbúa í Fannborg og á Gjábakka sem verða í nokkurra metra fjarlægt frá miðju sprenginganna og framkvæmdanna, þá er hreinlega óvíst um að meirihluti þeirra verði enn á lífi þegar framkvæmdum lýkur. Ekki er það góð tilhugsun fyrir fullorðið fólk sem flest er komið á eftirlaun og mikið heimavið, að eyða við þannig hörmungaræðstæður síðustu æviárunum. 3.5 Gagnrýni kæranda á þær tilllögur sem kynntar hafa verið sl. mánuði hefur verið mikil, hávær og stöðug. Óteljandi erindi, símtöl, fundir og greinargerðir hafa verið nýtt til að koma þessari gagnrýni til skila og sleitulaust verið sendar og kynntar bæjaryfirvöldum síðan þessar tillögur fóru á kreik. Samt birtast nú í auglýstum formlegum tillögum, nánast óbreytt stefna bæjaryfirvalda, sem virðast hafa að nær öllu leyti látið þessa gagnrýni og athugasemdir sem vind um eyru þjóta. Gagnrýnin hefur samt verið hörð og tæpitungulaus, enda ástæða til miðað við alvarleika málsins. Vissulega hafa nokkur deili breyst og einstakir liðir skipulagsins skánað að mati kæranda, sem betur fer, þannig hefur offorsið í byggingarmagni t.d. aðeins mildast. En þó er það aðeins að örlitlu leyti og hvergi nærri nóg. Stærstu spurningum kæranda er sem sagt enn ósvarað, eftir margra mánaða bið, kynningar, ítrekanir og fundi þar sem þráfaldlega hefur verið bent á að hvað sem líður og bíður sé enn ósvarað hvernig eigi eiginlega að bregðast alvarlegustu athugasemdunum og ekki einu sinni gerð tilraun til að nýta alla þá mánuði sem liðnir eru frá „vinnslutillögunum“ að taka á allra augljósustu vanköntunum sem blasa við s.s. aðgengismál og bílastæðavandi. Samt er auglýst.
3.6 Allt frá að fyrst varð vart við að breyta ætti skipulaginu og byggja upp á þessum reitum hafa íbúar reynt að ná samtali við skipulags- og bæjaryfirvöld og óskað eftir því að vera með í ráðum. Hins vegar varð reyndin sú frá upphafi að tillögurnar sem unnar voru og kallaðar „vinnslutillögur“ og auglýst skipulag byggir á, voru unnar og kynntar án nokkurrar aðkomu eða umræðu við íbúa svæðisins, sem eru þeir sem hafa mestu núverandi hagsmunina af því að vera með í ráðum. Komu þessar tillögur nær fullmótaðar eins og skrattinn úr leggnum. Kærandi gefur því lítið sem ekkert fyrir þau rök yfirvalda að víst hafi verið mikið samráð um málið við alla sem vildu kynna sér málið og langur frestur gefinn til kynningar og athugasemda. Augljóst er af þessu ferli að mestu hefði skipt að samráðið yrði einmitt á því stigi þegar vinnslutillögurnar voru að mótast, því það var þá sem allar stærstu og mikilvægustu skipulagsákvarðanirnar voru teknar. Litlu skiptir hversu langur tími athugasemdarfrestur og kynning á þeim var, enda sést á auglýstum tillögum að þótt aðdragandinn frá vinnslu til auglýsingar hefði verið 2 ár, þá hefði það engu skipt, búið var að taka ákvörðun um útfærsluna og flest annað áður. En í ljósi þessar langa undirbúningstímabils er það algerlega óskiljanlegt hvernig tillögurnar get samt sem áður verið jafn óljósar um margt og kynningargögnin varpa ljósi á. Tilögurnar eru settar fram án þess að hugsað hafi verið nokkuð um flest sértæk deili sem taka verði á, áður en hægt sé að ræða af alvöru um tillögurnar, mætti þar nefna t.d. ítarlega útfærsluáætlun á framkvæmdatíma vantar og gögnin eru misvísandi um stærð afmörkunarsvæðis verkstaðarins, nákvæma úttekt á bílastæðamálum og skort á þeim og hugsanlegar lausnir vantar, ekki liggur fyrir hvaða áhrif framkvæmdir hafa á nærumhverfið, byggingar og fólk, og svo mætti lengi telja. 3.7 Vissulega er það tilgangur kynninga á tillögum að fá fram athugasemdir, en í þessu máli hefur það verið áberandi hvað tillögurnar voru, óskýrar og almennt illa undirbúnar þegar kynningarnar voru settar af stað og er þá átt við lausnir og raunútfærslu, ekki vantaði teikningar og myndir af risabyggingum, en þær voru í stórum dráttum bara hent þar inn með tölvuvinnslu, eins og þetta ættu ekki að vera framkvæmdir í raunheimum. Vekur það talsverða furðu, enda mörg þessa atriða sem vantaði útfærslu á, augljós og útfærsla átti að koma strax með fyrstu tillögu. 3.8 Fyrir vikið varð eðlilega uppi fótur og fit vegna fyrstu tillögunnar, þar sem enginn, hvorki bæjaryfirvöld, lóðarhafar, verktaki, hönnuðir og hvað þá ráðviltir íbúar vissu í raun hvað í ósköpunum var verið að leggja nákvæmlega til, hvernig ætti að útfæra tilögurnar og í raun var það eitt vitað með vissu og það var að 10 til 12falda átti byggingarmagn á þessum litlu reitum. Að mestu þá beint upp í loftið með risa turnum, en annað var nánast á huldu. 3.9 Frá upphafsgögnum til auglýstra tillagna má líka augljóslega sjá að kynningartillögurnar voru í raun bara hugmyndateikningar. Af handahófi mætti nefna: a) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum húsa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56. b) Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9.
c) F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir. d) Þó hefur ekki enn verið brugðist við alvarlegum athugasemdum varðandi aðgengismál, íbúa, sérstaklega hreyfihamlaðra.
e) Á lokametrunum var reynt að bregðast við og skilgreina vandamál varðandi aðgengi íbúa að eignum sínum á framkvæmdatíma, en þar er ekki nóg gert og mörgu ósvarað.
f) Einnig var reynt að skýra bílastæðalausnir og aðgengismál, en þó aðallega að lýsa hvernig hugsanlega þau mál myndu leysast EFTIR að framkvæmdum verður lokið, en á framkvæmdatíma er allt óljóst og í miklum ólestri ennþá. 3.10 Talsvert sértækari athugasemdir varðandi margvísleg atriði hafa einnig verið settar fram. Ítrekað hefur verið kallað eftir upplýsingum og sérfræðiskýrslum s.s. varðandi burðarþol núverandi bygginga gagnvart svo miklum sprengingum og röskunum á framkvæmdatíma og hvort þær þoli slíkt án skemmda. Lofað var að verkfræðiúttekt yrði gerð á Fannborg fyrir framkvæmdir og átti svo að fylgja henni eftir með annarri í lok framkvæmda, til þess að meta áhrif framkvæmdanna á byggingarnar, en lítið ber á efndum.
3.11 Flestar athugasemdir kæranda eiga það sameiginlegt að svör við þeim þurfa að vera hugsuð fyrir tvo þætti, þ.e. annars vegar þarf að svara með hliðsjón af hvernig bregðast eigi við á framkvæmdatíma og svo hins vegar að athuga og finna lausnir á þessum vandamálum eftir framkvæmdir, ef af verður. Ítrekað er að hér er aðeins tæpt á nokkrum helstu atriðunum og alls ekki er um að ræða tæmandi lista. Almennar athugasemdir. 3.12 Húsfélagið og einnig einstakir íbúðaeigendur hafa ítrekað vikið að þeim alvarlega en almenna galla í greinargerðum, skýringum og í raun allri umfjöllun um áhrif og afleiðingar framkvæmdanna, að þar er 99% einungis verið að fjalla um í texta, hvernig ímynda megi sér aðstæður þegar framkvæmdum er að fullu lokið og m.a. hægt að ganga í tölvuhermi hingað og þangað í og við hinar nýju byggingar, síðan kemur almenn umræða varðandi brunamál, sorphirðu, aðgengi sjúkrabíla o.fl. o.fl. fyrir hinar nýju byggingar og er lýsingin nánast eins og þær hafi dottið þarna niður fullmótaðar af himnum ofan. Hins vegar er hvergi að finna umfjöllun um sömu málefni, breytingar, lausnir, vandamál sem skapast vegna framkvæmdanna og nýbygginganna og hvergi er reyndar yfirhöfuð vikið að því að nokkrum manni hafi dottið í hug að þess þurfti og unnin úttekt á þessum vandamálum og greining á áhrifum skipulagsbreytinganna fyrir núverandi íbúa og eigendur fasteigna á svæðinu. Er þá ekki bara átt við Fannborg 1-9, heldur allt svæðið t.d þjónustu aldraðra í Gjábakka, þjónustumiðstöð heyrnarskerta, heilsugæslustöðina og apótekið svo dæmi séu nefnd, bara t.d. aðgengismála. Með öðrum orðum vantar algerlega að brugðist hafi verið við kröfum í þá veruna að borið sé saman hvaða áhrif tillögurnar muni hafa og breyta fyrir þá sem eru á fleti fyrir og eru í raun þeir einu sem munu persónulega verða fyrir gríðarlegri skerðingu lífsgæða og mannréttindum á meðan framkvæmdum stendur. Þannig liggur nærri að um eignaupptaka eða eignagísling íbúða, muni eiga sér stað t.d. á framkvæmdatíma, þar sem enginn getur selt eða leigt næstu 7 árin. 3.12 Að minnsta kosti er augljóst að hagsmunir lóðarhafa sem vilja byggja eru alfa til omega varðandi tilgang og markmið breytinganna, miklu frekar en fyrrnefnd hátíðarmarkmið. Eru umfjallanir um íbúa í gögnunum þannig að mestu bundnar við framtíðina og lýst hvernig hinir óþekktu verðandi kaupendur nýrra íbúða muni finna mikla gleði og ánægju á svæðinu, geti meira að segja geymt 2 hjól með hverri íbúð og njóta svo mikilfenglegrar þjónustu og líða um eins og í draumi með borgarlínunni, sem enginn veit hvort og alls ekki hvenær kemst í gagnið. 3.13 Skýtur það nokkuð skökku við að mati kæranda að gögnin beri með sér jafn umfangsmikla rannsóknarvinnu og skrif um væntanleg lífsgæða ímyndaðra einstaklinga, en á móti sé í engu rannsakað og gerð skrifleg skýrsla um áhrif framkvæmdanna fyrir lífsgæði einstaklinga í núverandi byggð, sem þó eru af holdi og blóði. Kærandi skilur einfaldlega ekki afhverju slík úttekt sé ekki með því fyrsta unnin sé áður en skipulagi er breytt. Er það skilyrðislaus krafa kæranda að slík úttekt sé gerð og þessi áhrif verði metin heildstætt og taki á hagsmunum allra sem verði fyrir teljandi áhrifum nálægt skipulagsreitunum. Er þessi krafa ítrekuð sem og það sé ekki of seint að hefja slíka

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

vinnu. 3.14 Kærandi krafðist þass að skipulagsyfirvöld eða framkvæmdaaðili kostaði óháða úttekt á Fannborg 1-9, fyrir og svo eftir framkvæmdir og hélt kærandi að slíkt loforð hefði verið gefið af bænum, en ítrekuðum fyrirpurnum um hvenær af því yrði er enn ósvarað og frekar dregið úr því að það hafi nokkurn tíma staðið til. Þetta loforð stendur enn óuppfyllt. 3.15 Ástæðan fyrir skýrslukröfunni er rökstuddur grunur um að fasteignirnar þoli alls ekki án skemmda og tjóns, fyrirhugaðar sprengingar o.fl. á framkvæmdatímanum. Því sé nauðsynlegt að hafa á reiðum höndum gögn sem geti staðfest tjónið og orsakir þess, ef sækja þurfi bætur. 3.16 Engin svör eða umfjöllun er að finna í gögnum málsins við þeirri athugasemd kæranda að afmarkaðir byggingareitir og framkvæmdasvæði séu talsvert umfangsmeira en ætla mætti út frá þeim lóðum sem framkvæmdaraðili hefur til umráða. Mætti þar sérstaklega nefna að ekki verður betur séð en að framkvæmdaraðili fá á framkvæmdatíma heimild til þess að fara langt inn fyrir lóðamörk við Fannborg, og þannig loka algerlega á akbraut milli Fannborgar 1-7 og Fannborgar 2 og 6, sem liggur niður að núverandi bílastæðum vestan við Fannborg 7-9, en þau verða tekin úr notkun þrátt fyrir að vera eitt mest og best nýtta stæði fyrir nærliggjandi fasteignir, s.s. Fannborg og hljóðbókasafnið o.fl. án þess að þess sjáist nokkur merki hvar núverandi notendur eigi að geta lagt bílum sínum. En um þetta eins og fleira eru gögnin afar óskýr. Af sértækari athugasemdum:
3.17 Fækkun bílastæða og skert aðgengi að þeim sem þó eru enn til staðar, bæði á framkvæmdatíma og til framtíðar, er stórt atriði fyrir íbúa og er almennt vísað til fyrri athugasemda varðandi þennan lið. Þó er það svo að í nýjustu kynningargögnunum með tillögunum, er loks að finna einhverja örlitla umfjöllun um þessi mál, þótt mikið vanti enn upp á að athugasemdunum sé svarað á fullnægjandi og skýran hátt. 3.18 Til dæmis er algerlega óljóst hvernig leysa eigi það gríðarlega hagsmunamál fyrir íbúa að geta lagt í stæði við eignir sínar á framkvæmdatíma, sem tekur mörg ár. Vandinn er mikill enda virðist að núverandi stæðum sé fækkað um a.m.k. 145 í Fasa 1 í framkvæmdum en líklega eitthvað bætt við stæðum í Fasa 2, en það er útilokað að sjá. Reyndar er það svo að viðurkennt er í gögnunum að bílastæðavandi verði „leystur síðar“, hvað í veröldinni sem það þýðir fyrir íbúa. Þannig segir beinlínis í gögnum málsins að enn sé ekkert ákveðið um það hversu mörg stæði eigi í raun að vera í fyrirhuguðum bílastæðakjöllurum, aðeins segir á einum stað, bls. 73 í grg. með deiliskipulagi að þau eigi að vera nógu mörg! Þrátt fyrir langa kafla um drauma sem byggja á grænum lífstíl í greinargerðum, er engu svarað fyrirspurnum rafbílaeigenda í Fannborg hvar þeir eiga að hlaða bílana sínar þegar núverandi hleðslustöð verður tekin niður þar sem hún er á skilgreindu framkvæmdasvæði! 3.19 Freklega er vikið hjá því að svara ítrekuðum fyrirspurnum til skipulagsyfirvalda varðandi aðgengi hreyfihamlaðra á meðan og eftir að framkvæmdum lýkur, eiga þeir að leggja fyrir sunnan Fannborg 7-9 í kjallara, taka lyftu upp (hvar er er gert ráð fyrir lyftu?) á Sólartorg og ganga svo heim til sín? Hvernig verður það á framkvæmdatíma t.d. þegar stæði eru færð yfir Neðstutröð, sem þar að auki á svo að loka á hluta framkvæmdatímans? Eiga hreyfihamlaðir ekki rétt á að komast heim til sín? Vakin er sérstök athygli á því að aðgengismál hreyfihamlaðra eru mjög víða vægast sagt í ólestri og er algerlega á óvissuna að róa þegar þeir reyna að sækja eðlilega þjónustu þar sem svo ekki er aðgengi. Veldur það bæði kvíða og óþægindum í daglegu lífi, þótt ekki sé bætt við óvissu um að þeir muni hafa greitt aðgengi að sínu eigin hemili. Á þessi óskýrleiki reyndar við varðandi bílastæði fyrir alla í Fannborg og nærliggjandi fasteignum.
3.20 Er það skilyrðislaus forsenda fyrir öllum tillögum um breytingar á skipulagi að fullnægjandi verði búið um hnútana fyrir hreyfihamlaða hvað stæði og aðgengi að íbúðum varðar, svo er ekki í þessum tillögum og er það lögbrot. 3.21 Vísar kærandi til eftirfarandi úrskurða kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, sem og rökstuðnings sem þar kemur fram. Telur kærandi þó ekki væri nema þetta eina atriði sem brotalöm er á, bílastæðamálin, dugi til þess að sýna fram á að tillögurnar eru ógildanlegar í núverandi horfi og geti aldrei verið samþykktar: „Úrskurður í máli nr. 105/2005
Ekki er fallist á að breyting á leiðakerfi strætisvagna geti verið haldbær rök fyrir skipulagsbreytingu. Slíkar breytingar geta ekki talist skipulagsforsendur enda breytingar á leiðakerfi gerðar á öðrum vettvangi og geta ráðist af ýmsum öðrum ástæðum en búa að baki skipulagi. Þá er fallist á það að hagsmunir eiganda lóðarinnar að Vatnsstíg 12 sýnast fyrir borð bornir með skipulagsbreytingunni. Nýtingarhlutfall hinnar sameinuðu lóðar undir stúdentagarða er 1,9 en lóðarinnar nr. 12 við Vatnsstíg er 0,3.“ (Feitletrun undirritaðs, vísun er til röksemda varðandi Borgarlínu í gögnum málsins sem eru

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

þá jafngild strætó að mati kæranda) „Úrskurður í máli nr. 15/2020. Niðurstaða: Fyrirliggjandi gögn málsins bera með sér að kæranda og Reykjavíkurborg greini á um aðkomu að Naustabryggju 31-33 og fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða við fasteignina. Með hinni kærðu ákvörðun var kröfu íbúa Naustabryggju 31-33 um að borgaryfirvöld tryggðu án tafar aðgengi hreyfihamlaðra að aðalinngangi hússins hafnað með þeim rökum að fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða væri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Í gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Þar segir í 1. mgr. að bílastæði skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðréttu skilti og að eitt af hverjum fimm bílastæðum, þó aldrei færri en eitt, skuli vera 4,5×5,0 m að stærð og við enda þeirra athafnasvæði, um 3 m að lengd. Þau skulu vera sem næst aðalinngangi bygginga, ekki fjær en u.þ.b. 25 m. Mælt er fyrir um það í 5. mgr. að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhús, önnur en sérbýlishús, skuli að lágmarki vera samkvæmt töflu 6.01. Í þeirri töflu kemur fram að þegar fjöldi íbúða sé á bilinu 21-40 skuli vera þrjú bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Í 9. mgr. ákvæðisins er síðan kveðið á um að ávallt skuli gera ráð fyrir bílastæðum sem henti fyrir hreyfihamlaða í bílgeymslum sem almenningur hafi aðgang að og að fækka megi bílastæðum á lóð mannvirkis samkvæmt töflu 6.01 sem nemi fjölda sérmerktra stæða fyrir hreyfihamlaða í sameiginlegri bílgeymslu, enda sé tryggt að gestkomandi hafi ávallt aðgang að hluta stæðanna. ... Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sem gert er ráð fyrir að séu staðsett á bílastæðalóð 12E, eru samkvæmt lóðarblaði um eða yfir 60 m frá bílastæðinu að þeim inngangi Naustabryggju 31-33, sé farið með austurhlið lóðarinnar að framhlið hússins. Samkvæmt framangreindri 2. mgr. gr. 6.2.4. byggingarreglugerðar skulu bílastæði fyrir hreyfihamlaða ekki vera fjær aðalinngangi byggingar en u.þ.b. 25 m. Er ákvæði greinarinnar um hámarksfjarlægð umræddra stæða frá aðalinngangi umrædds húss því ekki uppfyllt. Með hliðsjón af framangreindu eru annmarkar á rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar sem leiða til ógildingar. Breytir engu í því efni þótt nefnt fyrirkomulag sé í samræmi við deiliskipulag og samþykkta aðaluppdrætti, enda getur deiliskipulag ekki vikið til hliðar ákvæðum byggingar¬reglugerðar og samkvæmt 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 skulu samþykktir aðal¬uppdrættir vera í samræmi við ákvæði framangreindrar reglugerðar. (feitletrun undirritaðs)
3.22 Að mati kæranda verður ekki betur séð en að skipulagstillögurnar geri ráð fyrir að stæði hreyfihamlaðra verði færð frá núverandi staðsetningu og komið fyrir langt frá inngöngum Fannborgar. Virðast stæðum fækkað verulega og aðeins nokkrum bætt við austurgafl Fannborgar 1, sem þýðir að hreyfihamlaðir t.d. í Fannborborg 7-9 missa sín stæði nálægt inngangi og fyrir utan að stæðin eru of fá, þá verða þau langt utan við lögmælta lágmarksfjarlægt frá inngangi eða 25m. Ekki er enn ljóst hvernig bílastæði hreyfihamlaðra og lausnir varðandi kjallara eru hugsaðar, enda ekkert um það fjallað í gögnum málsins og því fátt í hendi með útfærslu á þeim. Verður hjólastólalyfta? Þá hvar og kemur upp? Skipulagið virðist líka til frambúðar fækka stæðum hreyfihamlaðra um a.m.k. 4, sem ekki verður er lagastoð fyrir og ógildir tillögurnar skv. rökum úrskurðarnefndarinnar.
3.23 Þá bendir kærandi á, að þvert á fullyrðingar bæjarins um að heildarfjöldi bílastæða muni færast en ekki fækka að tölu á framkvæmdartíma, þá er einfalt að telja þau á teikningum og blasir við að stæði sem tekin verða eru um 100-145 færri en þau stæði sem leggja á til, enda virðast þau eiga að vera að mestu í bílakjöllurum sem enn eru óbyggðir. Í þessu samhengi er rétt að benda á að talning bílastæða sem sagt er að verði bætt sérstaklega við núverandi stæði á framkvæmdatíma í gögnum málsins er galin og stenst enga skoðun.Er t.d. vísað á þar talin upp sem ný stæði sem þegar eru fyrir hendi sunnan við Fannborg 1, við Digranesveg 7 og Digranesveg 10-12, samtals um 36 stæði. Þá gleymist að íbúar við Digranesveg 10-12 fullnýta þegar sín stæði og eru þau þar að auki það fá og fjærri Fannborg, að langsótt er að þau nýtist sem stæði fyrir íbúa þar, hvað þá stærstan hlutann af Hamraborg sem fráleitt getur talist að þau séu til afnota fyrir. 3.24 Engin sannfærandi úttekt er á því hversu mikil áhrif aukin íbúafjöldi mun hafa á umferðarmál á svæðinu, er þar átt við mengun, umferðaþunga, hávaða og hreinlega hvort raunhæft sé að nokkur komist aftur á bak eða áfram á Digranesveginum í framtíðinni. Það vantar átakanlega og augljóslega alla faggreiningu og úrrræði varðandi hvernig gatnakerfið muni ráða við umferðaraukninguna sem fylgir þessum framkvæmdum og nýjum íbúum. Nú þegar í dag nær röðin frá hringtorginu við Digranesveg 1b, langt austur Digranesveg og stundum alveg niður í Smára, foreldrar komast ekki til leikskóla né grunnskóla með börnin og hvað þá ef íbúðum íbúðum og íbúum fjölgar um nokkur hundruð ef ekki þúsund. Hvernig er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

eiginlega hugsað að leysa úr þessu og breyta umferðarmannvirkjum og tryggja samgöngur á hálsinum? Svo tekur ekki betra við þegar komið er niður rampinn, en þar er allt stíflað þegar í dag og alveg út í Hafnarfjörð milli 7 og 9, ekki dugar fyrir næstu 7 ár að segja, sko ef borgarlínan verður tekin í notkun einhvern tíma þá kannski leysist þetta mál! 3.25 Ekki eru þessar athugasemdir og áhyggjur bara settar fram af einhverjum ótilteknum „íbúum“. Heldur er hér um stórmál að ræða, sem hefur áhrif á lífsgæði þúsunda Kópavogsbúa sem fara um Digranesveg, alveg frá austurbæ Kópavogs upp í Hvörf. Bendir kærandi á, að Mannvit, ráðgjafi bæjarins í þessu máli, tók saman minnisblað um vankanta á skipulaginu, og var það sent bæjaryfirvöldum áður en þau ákváðu að auglýsa tillögurnar. Er minnisblaðið dags. 15. október 2020 og þar má finna athyglisverðar og ætla mætti hlutlægar athugasemdir sem styðja sjónarmið kæranda. 3.26 Af minnisblaðinu má ráða glögglega hversu gríðarleg aukning á byggingarmagni á Fannborgarreitnum, B1-1 er að ræða. Núverandi byggingar eru alls rétt rúmlega 5000fm2 og þar af er enginn fermeter íbúðarhúsnæði. 3.27 Byggingarmagn á þessum reit er í heild áætlað um alls um 18.000fm2 í búðarhúsnæði, sem er viðbót við núverandi byggingarmagn um 13.000fm2, sem er um 2,5* meira byggingarmagn er fyrir er á reitnum í dag, eða sem svarar 250%! 3.28 Þó er ekki allt sem sýnist þar sem í þeirri tölu er ekki tekið inn fermetrar í bílastæðakjöllurum sem eykur byggingarflötinn í 28.000fm2. Samantekið er þar af leiðandi byggingarfletir, húsnæði og bílastæði, ca. 23.000fm2 umfram það sem nú er eða tæplega 5 sinnum meira og rétt er að geta þess að byggingarreiturinn er um 9000fm2, svo auðveldlega má gera sér grein fyrir að svo mikið byggingarmagn er mest niður undir yfirborð og svo hátt til skýja. Nýtingarhlutfall er því tæplega 4 sem er gríðarlega hár stuðull fyrir byggingarmagn á fermeter lóðar. Þekkjast þess fá dæmi og er að mati kæranda allt of vel í lagt fyrir lítinn reit. 3.29 Varðandi íbúðir á hinu nýja svæði við Fannborgarreit þá er gert ráð fyrir 270 íbúðum með margföldun á 2,4 íbúum eða fjölgun á svæðinu um 670 íbúa. Viðurkennt er í gögnum að fjölgun íbúa og álíka fjölgun íbúa á Traðarkotsreit, skapi mörg og óleyst vandamál. Mannvit telur að umferðarþungi á Digranesvegi aukist, hvað sem líður borgarlínu sem enn er bara á teikniborðinu, úr 800 ökutækjum á dag, í 2200! Sér það hver maður að slík aukning á umferð með tilheyrandi töfum, mengun, hávaða og þrengslum, t.d. við að komast í Kópavogsskóla, heilsugæslu, banka og á skrifstofur bæjarins, er svo gríðarleg að ekki nær nokkurri átt. Ekkert hefur að viti verið hugsað út í hvernig þessi vandamál verði leyst,enda bendir Mannvit hógværlega á að æskilegt hefði nú verið að hún lægi fyrir, áður en tillagan yrði auglýst! Svo spáir Mannvit að innan skamms megi búast við tugþúsundum bíla að auki um Digranesveg, miðað við aðrar skipulagstillögur sem ekki eru hér til umfjöllunar. Það er þó íbúum Kópavogs til huggunar að tillagan er talin falla að heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna, hvað svo sem allsherjarþingið hefur með miðbæ Kópavogs að gera og er sú umfjöllun óþægilega hjákátleg að lesa í gögnum málsins. 3.30 Af ofangreindri umfjöllun má ráða að framkvæmdir næstu 7 ár verða gríðarlega miklar og þarf að loka aðgengi að helstu bílastæðum Fannborgar sunnan við nr. 7-9, engin stæði koma til móts við þá skerðingu, hreyfihamlaðir fá ekki sín lögbundnu stæði og er þá ótalin lokun á Neðstutröð um langan tíma, tillaga að stæðum við Fannborg 1 yfirtekur aðkomu neyðarbíla og er ólögleg, ruslatæming er ómöguleg þar sem tillagan gerir ráð fyrir að tunnur úr Fannborg verði skutlað til milli hæða, þ.e. ekki er hægt að komast um tröppur eða ramp með þær. 3.31 Hæð bygginga norðan við Fannborgina munu skerða útsýni verulega, sem aftur leiðir til þess að verðgildi íbúða, sem nú eru með stórkostlegt útsýni, mun lækka gríðarlega. Skuggavarp bygginganna á Traðarreit munu taka alla morgunsól af suðurhlið Fannaborgar 1-3, sem íbúar njóta í dag, fyrir utan að vegna umferðahnúta og bíla í lausagangi mun mengun aukast gríðarlega. 3.32 Útfærslur á þessum atriðum sem og t.d. hvernig koma eigi börnum fyrir á leikskólum og grunnskólum eru afar veikburða, ómótaðar og í grunninn er bara að finna vangaveltur um hvar hér og þar megi finna reiti til að byggja við leik-og grunnskóla. Tekur steininn úr þegar í gögnunum segir að þó ekkert pláss sé í Kópavogsskóla sé ekki óþekkt að börn fari lengra í skóla t.d. í Lindir og Salahverfi! Hvernig hinir bílllausu borgarlínuíbúar eiga að skutlast þangað er ekkert sagt og alger þversögn við margþvælt markmið um bíllausan lífstíl borgarlínunnar. 3.33 Þannig eru umferðarmál og fleiri óleyst atriði í engu svarað í skipulagsgögnum. Mannvit staðfestir svo þessar staðreyndir og kemst að kjarna málsins í minnisblaðinu þar sem segir: „Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Mikilvægt er að haft verði samráð við íbúa í aðliggjandi húsum og atvinnustarfsemi áður en niðurrif hefst og þeim gerð grein fyrir tímasetningu og fyrirkomulagi framkvæmda.“ (feitletrun undirritaðs) 3.34 En ekkert var hlutstað á athugasemdir kæranda í aðdraganda auglýsingar, né annarra sem bentu á vankanta, tillögurnar eru í andstöðu við eigin ráðgjafa bæjarins (Mannvits), ekkert er tekið tillit til athugasemda Skipulagsstofnunar og svo mætti lengi telja. Nefnir Mannvit að ekkert hljóðkort hafi verið gert varðandi aukinn umferðarþunga en fullyrt er að aukin umferð muni bylta hljóðvist á reitnum. 3.35 Lausnin er sem sagt sú hjá bæjaryfirvöldum að viðurkenna vankanta og þessar ambögur allar, en leyfa sér svo að afgreiða alla galla tilagnanna með einföldum texta, sem efnislega segir: vissulega vanti þetta og hitt, annað óljóst og flest óskýrt, en úr því öllu verði bætt síðar! Hvorki er hins vegar útskýrt, hvers vegna var þá ekki beðið með auglýsingu þar til þessi atriði sem viðurkennt er að þurfi að leysa voru útfærð, né hvað standi því í vegi að svo verði gert, auglýstar tillögur einfaldlega dregnar til baka. Er galið að mati kæranda að þurfa að fjalla um tillögur sem viðurkennt er að séu gallaðar og ekki tilbúnar, undir þeim formerkjum að bærinn geti samt og ætli sér að samþykkja þær svona ófullkomnar, sbr. að komnar í lögákveðið ferli sem miðar að því að þær taki því sem næst óbreyttar gildi, sem aftur þýðir að stutt er í að byggingaraðilar fái utgefið framkvæmdaleyfi og svo byggingarleyfi. 3.36 Brot á friðhelgi einkalífs og heimilis. Kærandi mótmælir þeim almennu og lítt rökstuddu fullyrðingum í gögnum málsins að 7 ára framkvæmdatími, með sprengingum fyrir bílakjallara og öðrum djöfulgangi, geti rúmast innan þess ramma sem íbúar þurfa að þola í lifandi borgarumhverfi sem geti tekið breytingum. Fullyrt er að þessar framkvæmdir munu gera eignarhluta einstakra eigenda íbúða í Fannborg óseljanlega þau 7 ár sem framkvæmdir standa yfir og er sú skerðing í andstöðu við eignarréttindi íbúa sbr. 72. gr. stj.skr. lýðveldisins, sem mælir fyrir um að enginn þurfi bótalaust að þola skerðingu á sínum eignaréttindum. Áður var vikið að því að aldur íbúa í Fannborg er hár og 7 ára framkvæmdatími, þar sem eignir íbúa eru óseljanlegar, er augljóslega skerðing sem þeir þurfa ekki að þola bótalaust. Áskilinn er réttur til þess að láta meta hvort gagnaðili og lóðarhafi þurfi að leysa til sín íbúðir, ef krafist verður á grundvelli eignarnámsákvæðisins í 72. gr., stj. skrárinnar, ef krafist verður af íbúum, þar sem eignirnar verði verðlausar á framkvæmdatíma og/eða nýting þeirra ómöguleg vegna aðgengismála eða annarra orsaka s.s. hávaða af framkvæmdum. Einnig er áskilinn réttur til þess að gagnaðili þurfi að greiða bætur sem geri íbúum kleyft að leigja sambærilega eign á framkvæmdatíma.
3.37 Ekki er aðeins réttur á hreyfihömluðum brotinn í bílastæðamálum, heldur íbúum öllum, þjónustuveitendum og neytendum. Þannig verður ekki séð að umferð sé möguleg til eða frá reitunum, hvorki á framkvæmdatíma né eftir uppbyggingu. 3.38 Í lokin er þess getið, að hvergi er fjallað um hvað gera eigi við jarðveg sem sprengdur er burtu, né húsaniðurbrot, en geta má nærri að allur slíkur úrgangur kalli á linnulausa umferð þungra vinnuvéla, flutningsbíla sem enn auka á umferðatafir og mengun fyrir íbúa alla í austurhluta Kópavogs. Kærandi bendir á að ekkert er heldur fjallað um hvernig nota eigi eða skila þessum úrgangi en til þess þarf samráð við heilbrigðiseftirlit og sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar fyrir förgun. 3.39 Kærandi vísar einnig til eftirfarandi Hæstaréttardóma sem taka til sambærilegra atvika og er niðurstaða réttarins að tillögur sem þessar eiga ekkert erindi í auglýsingu; Mál nr. 359/2004: „Skaðabætur. Grennd. Sönnunarbyrði. Málsástæður. Matsgerð. Dráttarvextir. Samlagsaðild. B, J og H kröfðu A ehf., verktaka, og F, sveitarfélag, um skaðabætur vegna tjóns á fasteignum þeirra af völdum sprenginga við byggingu varnargarða gegn snjóflóðum. Í málinu lágu fyrir undir- og yfirmatsgerðir vegna reksturs málsins. Í dómi Hæstaréttar var tekið fram að af þessum matsgerðum yrði dregin sú ályktun að vera kynni, að sprungutjón á húsum B, J og H yrði að minnsta kost að hluta rakið til umræddra sprenginga. Þá væri samkvæmt sömu gögnum ekki loku fyrir það skotið, að slíkt tjón ætti rót sína að rekja til þess að ekki hefði verið staðið að sprengingunum á þann hátt sem mælt er fyrir um í IV. kafla vopnalaga nr. 16/1998 og reglugerð nr. 684/1999 um sprengiefni. Væri ljóst af niðurstöðu yfirmatsmanna að sönnun um að hér hefði réttilega verið staðið að verki hefði mátt tryggja með því að færa jafnóðum og varðveita skýrslur um allar sprengingar við verkið. Þetta hefði verktakinn A ehf. hins vegar látið farast fyrir og varð hann því að bera hallann af skorti á sönnun í málinu um framkvæmd og afleiðingar sprenginganna. Var niðurstaða héraðsdóms um bótaskyldu A ehf. því staðfest. Þá var talið að sérstök verkskylda hefði hvílt á sveitarfélaginu F um að hafa stöðugt eftirlit með því að réttilega hefði verið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

staðið að sprengingunum í því skyni að geta gripið inn í ef misbrestur yrði þar á. Með því að F sinnti ekki þessari skyldu, þegar á verkið leið, var fallist á að F bæri skaðabótaábyrgð á tjóninu. Þar sem erfiðleikar á að meta tjónsfjárhæðir áttu rót sína að rekja til atvika sem vörðuð A ehf. og F þótti heimilt að dæma skaðabætur að álitum á þann hátt sem gert var í héraðsdómi. Var héraðsdómur því staðfestur að öðru leyti en varðaði upphafsdag dráttarvaxta af tildæmdum bótafjárhæðum."
Mál nr. 523/2011 „H var gert að greiða eigendum jarðarinnar M bætur á grundvelli 1. mgr. 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, vegna rýrnunar á verðmæti jarðarinnar sem talin var vera sennileg afleiðing af gildistöku deiliskipulags fyrir lóð úr aðliggjandi jörð sem skipulögð var undir svínabú. Var talið að lyktarmengun frá svínabúinu gagnvart jörðinni M væri veruleg og mun meiri en almennt mætti gera ráð fyrir til sveita þar sem stundaður væri landbúnaður."
Þótt hér sé ekki um að ræða svínabú, eru rökin þau sömu að veiti sveitarfélag í grunninn heimild til og samþykki breytingar á deiliskipulagi sem sannanlega rýrir eignir þeirra sem eru fyrir á fleti, er það bótaskylt. Mál nr. 544/2015: „A og E höfðuðu mál á hendur sveitarfélaginu M til greiðslu skaðabóta vegna tjóns sem þau töldu sig hafa orðið fyrir vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar í nágrenni íbúðar þeirra. Reistu þau kröfu sína á því að með breytingunni hefði íbúð þeirra rýrnað í verði, einkum vegna aukins hávaða, umferðar og sjónmengunar, sbr. 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki var fallist á með M að yfirmatsgerð dómkvaddra manna væri haldin slíkum annmörkum að það leiddi til þess að niðurstaða hennar, um að söluverð fasteignar A og E hefði rýrnað um 11% vegna umþrættra breytinga á deiliskipulagi M, yrði ekki lögð til grundvallar í málinu. Var M því gert að greiða A og E hina umkröfðu fjárhæð." 3.40 Hvers vegna er öllum þessum spurningum ósvarað? Það liggja ekki einu sinni fyrir drög að framkvæmdaáætlun verkþátta, verktíma og fjölda annarra atriða, korter í að samþykkja eigi tillöguna og halda áfram blinda veginn. 3.41 Ofangreindar athugasemdir telur kærandi að gangi gegn skipulagslögum nr. 123/2010 og einnig gegn lögum um mannvirki 160/2010 (að því litla leyti sem þó er hægt að ráða að framkvæmdir skulu byggjast á, s.s. hæð o.fl.). Helst er þar að nefna greinar skipulagslaga; 30.-32., 36., 37., 40.-44., ATH. 45. sem og skipulagsreglugerð sem mælir fyrir um samráð og skyldur sveitarfélaga við skipulagsáætlanir og loks 51. grein varðandi bótaskyldu. 3.42 Kærandi gerir sér fulla grein fyrir því afhverju bæjaryfirvöld ákváðu á síðustu metrum eða a.m.k. í kynningarferlinu að breyta auglýstum reitum í það sem kallað er „þéttbýlissvæði í mótun", er þar reynt að krækja í auknar heimildir til sveigjanleika og að kynna ófullnaðar tillögur, en þessum lagaklækjum er alfarið hafnað af kæranda, enda blasir við að í kynningarferli komu þessar athugasemdir flestar fram og sveitarfélagið því grandvíst um að til þurfti að koma frekari skoðun, gögn og sérfræðiskýrslur áður en tillögurnar voru auglýstar. Hér er því ekki um að ræða einhverja nýstárlega hugmynd að ræða, heldur margþvælda tillögu sem áður hefur verið kynnt og það oft og auglýst án teljandi breytingar miðað við fjölda og alvarleika athugasemda.
4. Almennur áskilnaður. Kærandi áskilur sér rétt til að leggja fram ný gögn og hafa uppi frekari rökstuðning fyrir athugasemdum sínum, allt eftir því sem tilefni verður til. Jafnframt að kæra afgreiðslu skipulagsbreytinganna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, náist ekki sátt um að afturkalla núverandi breytingartillögur.

Umsögn Kópavogsbæjar - Skarphéðinn Pétursson

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), sjá mynd til hægri. Innan svæðis eru reitir B1-1 og B4 líkt og er vísað í en einnig reitur B2 og B1 í heild sinni. Líkt og kemur fram á bls. 1 í kafla 2.1 Afmörkun svæðis er svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Fannborgarreitur afmarkast af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Svæðið, Fannborgarreitur, er hluti af miðsvæði, M-1, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 2, hér á eftir. Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Traðarreitur-vestur, er hluti af íbúðarbyggð, ÍB-2, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

metið að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Í greinagerið tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Í kafla 3.4 á bls. 11 og bls. 12 er verið að fjalla um heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Framsettur talnarammi miðast við skipulagstímabíl aðalskipulagsins til ársins 2030. Tölfræði á bls. 35, tafla 1, sem sýnir áætlaðan fjölda grunn og leikskólabarna miðast við uppbyggingu eftir 2030+ líkt og tafla sýnir, það er eftir að fyrirhugaðri uppbyggingu á reitum til tilgreindir eru er lokið. Í tölfræði fyrir grunn og leikskólabörn er miðað við hágildi uppbyggingar á þeim reitum sem tafla tekur til, því er um tvö ólík tímabil er að ræða til ársins 2030 og lok uppbyggingar á þeim reitum sem eru í töflu 1, á bls. 35. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

kemur fram í kafla 4.3.3. Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu upptalning þar sem farið er yfir tillögu að breytingum á Fannborgarreit - B1-1 – miðsvæði – M-1 og Traðarreit-vestur- B4 – íbúðarsvæði – ÍB-2 upptalning þar sem fyrir Fannborgarreit – B1-1 kemur fram að Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B1-1 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á svæði B1-1 á reit B1 í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Fyrir Traðarreit-vestur – B4 að hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 – 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæði á reit B4 fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Brugðist var við athugasemd Skipulagsstofnunar um að sýna valkostagreiningu sem hafði farið fram með því að valkostagreiningu er að finna í greinagerð dags. ágúst 2020. Er þetta gert í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 13. maí 2020 og því hefur verið brugðist við þeim og ekki kemur þessi athugasemd fram í umsögn Skipulagsstofnunar dags. 2. desember 2020. Valkostir 1 og 2 eru ekki í öllum efnisatriðum sambærilegir við vinnslutillögu I og II sem lagðar hafa verið fram til kynningar og samráðs. Engin valkostir hafa truflað aðflug að Reykjavíkurflugvelli, sjá umsögn Isavia. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020.

Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18. Vinnslutillaga I og II var kynnt m.a. á fundi á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi, á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum, með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 26. maí 2020 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga II að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1. Frá og með 27. maí 2020 var upptaka af kynningu á vinnslutillögu II aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu. Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Samráðsfundir í samvinnu við Markaðsstofu Kópavogsbæjar hafa verið haldnir tvisvar í skipulagsferlinu. Kópavogsbær og Markaðsstofa Kópavogsbæjar héldu vinnufund með rekstraraðilum í Hamraborg fimmtudaginn 17. maí 2018. Á samráðsfundinn mættu fulltrúar verslunar- og þjónustuaðila í Hamraborg. Fundurinn fór fram í formi útbótavinnustofu þar sem leitast var við að ná fram tillögum um hvað mætti fara betur í umhverfi miðsvæðisins til lengri og skemmri tíma. Markaðsstofa Kópavogs sendi erindi til Kópavogsbæjar varðandi þau atriði sem talinn eru öryggisatriði og mikilvæg fyrir ásýnd og ímynd bæjarins og þróun á miðbæjarsvæðinu. Samhugur var í þeim sem á vinnufundinn mættu að efla þyrfti verslun- og þjónustu í Hamraborg og að þétta byggð á svæðinu. Rekstraraðilum í Hamraborg gefst tækifæri til að koma sínum ábendingum á framfæri á sérstökum fjarfundi þriðjudaginn 31. mars nk. kl. 13:00. Á fundinum munu forsvarsmenn skipulagsmála í Kópavogi fara yfir málið og svara spurningum. Fundur á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í Kópavog 31.3.2020 í formi fjarfundar kl. 13:00. Breyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur þar sem Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu. Samráðsfundir með arkitekt tillögu að deiliskipulagi og starfsmanni skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar voru haldnir á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

með rekstraraðilum í Kópavogi 31.3.2020, á fundi með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum, á fundi með forsvarsaðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 í fundarsal íþróttamiðstöðvarinnar Fagralundi og á fundi með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu I yfir í vinnslutillögu II voru samræmi við ábendingar og umsagnir. Þær ábendingar og umsagnir eru hér taldar upp og viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemdir við hæð húsa á reitnum almennt, hæðir húsa voru lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4 og stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1, byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1 og byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4. Athugasemd um skuggavarp á mannlífsásinn, dregið er úr hæðum bygginga til að auka sólarljós á mannlífsásnum, setusvæðum fækkað og þau skilgreind betur og bætt við Sólartorgi. Athugasemd um skuggavarp á svalir á Hamraborg 38, F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir. Athugasemd við sólarsvæði á svæðinu, bætt er við sólartorgi milli Fannborgar 8, Fannborgar 7-9, Digranesvegar 5 og Fannborgar 6. Ábending um að þörf sé á fleiri bílastæðum fyrir svæðið, bætt við bílastæðum umfram bílastæðakröfur skipulagsins í bílakjallara. Ábending um að þörf sé á „park and ride" bílastæðum á svæðinu, bætt við bílastæðum í bílakjallara á reit B1-1 og B4 umfram bílastæðakröfur sem skipulagið gerir ráð fyrir að sé þörf. Athugasemd við skuggvarp á Hamraborg 30-36, byggð á Fannborgarreit B1-1 er lækkuð á svæðinu frá Fannborg 2 og þar sem bílastæði austan megin er í dag. Það svæði er lækkað. Ábending frá Ísavía að hámarkshæð útaf flugsamgöngum sé 89.m.y.s. á svæðinu, öll hönnun miðast við hæðartakmörk, það er ekkert má standa upp fyrir þessi mörk og tillögurnar miðuð þá við að vera í hæð sem er um 75.m.y.s. Ábendingar um mögulegt skuggavarp á skólalóð Kópavogsskóla, byggingarmagn á Traðarreit-vestur B4 er minnkað og fært frá austur hluta byggðar á vestur hluta byggðar og lögun á byggingu Traðarreits-vestur B4 er breytt í meira randbyggðarsnið. Ábending frá Veitum að styrkja þarf innviði rafveitu á svæðinu, vinna við samstarf við Veitur er sett af stað undir umsjón Framkvæmdadeildar. Ábending um aðgengi fyrir Fannborg 8, nýtt anddyri er sett inn þar sem aðgengi er gegnum bílakjallara að Fannborg 8 án þess að þurfa að vera utandyra. Athugasemd um hvernig gangandi og hjólandi komast niður á Hálsatorg, gert grein fyrir aðgengi um ramp, um stiga og um lyftur frá mannlífsás niður á Hálsatorg. Ábending um að sýna skýrt aðgengi um svæðið, sýnt fram á tengingar niður á Hálsatorg beggja vegna við Fannborg 8 og tengingu við Digranesveg frá Sólartorgi, tengingar gangandi og hjólandi frá mannlífsás niður á Hálsatorg og aðgengi um lyftur á svæðinu við mannlífsásinn og á Sólartorginu. Breytingar sem hafa orðið frá vinnslutillögu II yfir í deiliskipulagstillögu í samræmi við ábendingar og umsagnir. Viðbrögð og breytingar eru eftirfarandi: Athugasemd við skuggavarp á mannlífsásinn, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Ábending um lágmarks jarðvegsþykkt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, haft samband við Landmótun sem veitti minnisblað um útfærslu fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og haft samband við Strending sem veitti minnisblað um þykkt plötu miðað við minnisblað Landmótunar. Athugasemdir við að það sé verið að rífa húsnæði á reit B1-1, lögð fram húsakönnun af lóðarhafa. Athugasemd við þéttingu án greiningarvinnu á þéttingarþörf, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2019 og innleiðingu Borgarlínu og innleiðingar svæðisnýtingarhlut-falls og samgöngumiðaðs skipulags sem verkefnið fer eftir á aðal- og deiliskipulagsstigum. Athugasemdir við mögulegt skuggavarp á Hamraborg og Fannborg 8, farið yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og lagðar fram og bætt við að draga inn hæðir og stöllun bygginga. Athugasemd um að það sé akstur bifreiða á mannlífsás, ekki er um akstur nema neyðarbifreiða á mannlífsásnum. Athugasemd við að það sé verið að fækka bílastæðum á miðbæjarsvæðinu, samkvæmt aðal og deiliskipulagi bætast við allt að 400 bílastæði eða 200 bílastæði á hvorum reit fyrir sig á B1-1 og B4. Athugasemd við að tilkoma Borgarlínu geri ekki kröfum um þéttingu byggðar, o Vísað til svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040, vísað til breytingu á svæðisskipulagi, Borgarlína

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2019 og tilkomu og samgöngumiðað skipulags og svæðisnýtingarhlutfalls. Athugasemd um vind og skjól á svæðinu, lóðarhafi leggur fram vindgreiningu frá Örugg verkfræðistofu og í skýrslu Örugg verkfræðistofu er að finna lista yfir mótvægisaðgerðir sem útfærðar eru á hönnunarstigi. Athugasemd við aðgengi á framkvæmdatíma, arkitekt lóðarhafa sýnir hvernig brugðist verður við aðgengi á framkvæmdatíma og framkvæmdaáætlun mun fylgja byggingarleyfisumsókn ásamt aðgengi á framkvæmdatíma. Athugasemd um skort á leiksvæðum á svæðinu, skýringarmynd sýnir leiksvæði á svæðinu sett fram. Athugasemd um að aðgengi að Fannborg 8 lokist, sýnt fram á aðgengi að Fannborg 8 í skipulagi, aðgengi um bílakjallara, aðgengi gangandi og hjólandi og aðgengi um lyftur og stiga. Athugasemdir um skuggavarp á mannlífsás og útsýni frá jarðhæðum Hamraborgar, stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði og núverandi útsýni frá Hamraborg er takmarkað af núverandi byggingu Fannborg 1-9 en skerðing verður við reit B4 þar sem rís hærri byggð. Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var kynnt og farið yfir rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins. Rýni hafði verið send skipulags- og byggingardeild í byrjun september og því var búið að greina að bregðast við þeim ábendingum sem fram komu í rýni utan að komandi aðila á tillögur að heildarskipulagi miðbæjarsvæðisins er varða tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðareit-vestur þegar og var það kynnt og farið yfir á greinagóðan hátt á sama fundi skipulagsráðs 5. október 2020. Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis. Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“ Í greinagerð fyrir breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að meðal ástæðna breytinga á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er að gildandi talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag. Skipulagslýsing var auglýst í blöðum og tvisvar var haldið opið hús til að kynna skipulagslýsinguna og svara fyrirspurnum, athugasemdum og ábendingum í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Við gerð svæðisskipulags- eða aðalskipulagstillögu, þarf sveitarstjórn að taka saman lýsingu á verkefninu og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Lýsingar getur átt við á öllum skipulagsstigum. Skylt er að vinna lýsingu fyrir nýjar svæðis- og aðalskipulagsáætlanir, endurskoðun og verulegar breytingar á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að unnin sé lýsing fyrir óverulega breytingu á aðalskipulagi. Settar eru fram áherslur og markmið fyrir svæðið ásamt stefnu aðalskipulagsins fyrir viðkomandi svæði með meginforsendum. Lýsing skal innihalda upplýsingar sem gefa skýra og góða mynd af skipulagsáformum og skipulagsferlinu. Í lýsingu á jafnframt að gera grein fyrir hvernig staðið verður að umhverfismati við mótun skipulagstillögunnar, hvort heldur sem það byggir á skipulagslögum eða lögum um umhverfismat áætlana. Efni lýsingar þarf að taka mið af viðkomandi skipulagsstigi og þurfa eftirfarandi atriði að koma fram: Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar Helstu viðfangsefni og meginmarkmið og rökstuðning fyrir samræmi tillögunnar við svæðis og/eða aðalskipulag, lýsing á umhverfi og staðháttum á skipulagssvæðinu svo sem upplýsingar um landnotkun, starfsemi, náttúruvá, náttúruverndarsvæði o.þ.h. helstu forsendur fyrir skipulagsgerðinni svo sem um byggðarþróun, atvinnuþróun, íbúaþróun, þjónustuþörf og tengsl við grunnkerfi tengsl tillögu við Landsskipulagsstefnu og nánari útfærsla á einstökum þáttum hennar tengsl tillögu við aðrar áætlanir þ.e. aðrar skipulagsáætlanir og ýmsar áætlanir stjórnvalda,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

t.d. um samgöngur, þjónustukerfi, svæðisbundna vernd, loftslagsmál, líffræðilegan fjölbreytileika, og hvernig skipulagsáformin samræmast þeim. Lýsing á því hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar og skilgreining helstu umhverfis- og áhrifaþátta, helstu umsagnaraðilar, þ.e. fagstofnanir og aðrir opinberir aðilar sem fara með málaflokka er varðar skipulagsgerðina, hvernig og hvenær kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað, upplýsingar um skipulagsferlið og tímasetningu helstu verkáfanga og aðrar upplýsingar sem taldar eru skipta máli fyrir almenning og aðra hagsmunaaðila. Í greinagerð aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag, breyting á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, nýtt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og

Reitur	B1	B1–1 - Þ
Íbúar	205 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	125 + 30 þj.íb.	300 íbúðir
m2 íbúða	7.669 m2	18.000 m2
m2 versl./skrifst.	11.958 m2	10.000 m2
m2 sérh.h.	4.006 m2	0 m2
All fermetrar	23.633 m2	28.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	280 bílastæði

Reitur	B4	B4 - Þ
Íbúar	37 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	14 íbúðir	300 íbúðir
m2 íbúða	1.950	22.500 m2
m2 versl./skrifst.	0 m2	2.500 m2
m2 sérh.h.	70 m2	70 m2
Alls fermetrar	2.020 m2	25.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	250 bílastæði

Traðarreit-vestur, lýsing á skipulagsverkefni dags. 11. nóvember 2019, sem samþykkt var í skipulagsráði Kópavogs 18. nóvember 2019 og bæjarstjórn Kópavogs 26. nóvember 2019 er fyllt út í alla magnreiti. sjá neðangreindir myndi úr greinagerð á bls. 21 og 22. Samráðsfundir hafa verið haldnir í tvígang í skipulagsferli miðbær Hamraborg og Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur þar sem á tengiliðalista Markaðsstofu Kópavogs í Hamraborg eru um 140 tengiliðir þar sem Markaðsstofa Kópavogs virkjar samráð að tengja saman bæjaryfirvöld og skráði tengiliði hjá Markaðsstofu Kópavogs í miðbæ Kópavogs Hamraborg. Niðurstöður vindgreiningar sem gerðar voru af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sýna að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Þörf er að útfæra mótvægisaðgerðir á ákveðnum svæðum á hönnunarstigi. Farið var yfir og gerð greining á sólskinsstundum frá árinu 2014 til ársins 2019, það er 5 ára meðaltal. Þau gögn sýna að í maí, júní og júlí er fjöldi sólskinsstunda um 20% af tímanum. Aðrir mánuðir eru með færri eða mun færri sólskinsstundir s.s. mars og september í kringum 10% af tímanum. Áhersla er lögð á sólríkustu mánuði ársins maí, júní og júlí og hefur byggð verið mótuð og stölluð til að draga úr skuggavarpi og stuðla að sólríkum svæðum. Greiningar á skuggavarpi eru til fyrir allt árið og greiningar á sólartorgi og sólarsvæðum sýna viðvarandi aðstæður til að vera sólrík svæði þegar sól er frá maí til september. Aðliggjandi byggð svæðisins í dag varpar skugga á svæðið og byggð í kring þegar sól er lágt á lofti s.s á tímabilinu október til mars en þá eru sólskinsstundir að jafnaði undir 10% af tímanum. Í kynningargögnum skýringarskilmálum eru stærri skuggavarpsmyndir sem aðgengilegar voru á kynningartíma á heimasíðu Kópavogsbæjar. Byggingar á báðum reitum munu uppfylla byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt því að gera má ráð fyrir að byggingar á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verði byggðar í samræmi við Svansvottun. Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast. Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma. Framkvæmdaraðili þarf að leggja fram staðfestingu á byggingarstjóratryggingu áður en framkvæmdir hefjast. Umfang tryggingar þarf að vera í samræmi við þá framkvæmdaþætti sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Brugðist hefur verið verið ábendingum Arkís frá september 2020 með því að stalla en fremur byggð frá mannlífsás og að við mannlífsás er hæð bygginga 1.hæð að öllu leiti við Fannborgarreit og 1 til 2 hæðir við Traðareit-vestur. Því er það skuggavarp sem er inn á mannlífsás yfir sólríkasta tíma ársins takmarkað við 1-2 hæðir við mannlífás sjálfan, sjá mynd hér að neðan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Í greinagerð að tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur kemur fram í kafla 4.3.2. að útfæra skal blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins í heild sinni með sérstakri áherslu á lausnir á mannlífsásnum þannig að það skapist grænt yfirbragð á svæðinu og mannlífsásnum sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4. Þarfagreining fyrir verslun- og þjónustu verður endanlega gerð þegar samþykkt deiliskipulag fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur liggur fyrir en grunnathugun hefur farið fram og fyrir liggur að hugmynd um uppskiptingu verslunar- og þjónustueininga. Rétt er að upplýsa að í deiliskipulagi Skuggahverfis stgr. 1. 152. 3. Eimskipafélagsreitur sem samþykkt var í 11. janúar 2006 er á lóð sem er 6.989 m2 eða 0.69 ha. Heildarbyggingarmagn er 31.830 m2. Til samanburðar er heildarbyggingarmagn á Fannborgarreit er 31.400 m2 á lóð sem er um 8.900 m2 og 35.500 m2 á Traðarreit-vestur sem er á lóð sem er um 9.100 m2. Nýtingarhlutfall á Eimskipafélagsreit er 4.55 til samanburðar við nýtingarhlutfall 3.56 á Fannborgarreit og 3.90 á Traðarreit-vestur. Fjöldi íbúða á ha er því um 260 íb/ha á Eimskipafélagsreit en um 225 íb/ha á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Ábendingum og athugasemdum um meinta lögformlega og tæknilega vankanta sem sýnt hefur verið fram á að eru ekki til staðar. Gengið hefur verið lengra í samráði, kynningu og samvinnu en lögformlegt skipulagsferli tiltekur. Í greinagerð fyrir breytingar á aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að finna samantekt og yfirlit yfir skipulagsskilmála sem margir hverjir eru tilkomnir út af stefnumótun Kópavogsbæjar um innleiðingu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna eða tengjast þeim á einn eða annan hátt. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborg miðar að sama markmiði og hefur verið unnið heildrænt að innleiðingu heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Í grunninn er skipulagið skilgreint sem samgöngumiðað og loftlagsmiðað skipulag í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um samdrátt í losun á gróðurhúsaloftlags tegundum, breyttar ferðavenjur, þéttingu byggðar og vaxtarmörk, orkuskipti, áherslu á virka ferðamáta, skipulagningu 20 mín hverfis þar sem nærþjónusta er í nánasta umhverfi, góðar samgöngutengingar fyrir almenningssamgöngur og þá til framtíðar innleiðingu hágæða almenningssamgangna, Borgarlínu á svæðinu, blágrænar ofanvatnslausnir, græna þakgarða, uppbrot og inndregnar byggingar svo dæmi sé tekin. Skipulagslýsing fyrir miðbæ Kópavogs Hamraborgar var gerð fyrir svæðið og uppbyggingu á heilrænan hátt. Þegar vinna við miðbæ Kópavogs Hamraborg heldur áfram verður farið í uppbyggingu á Hamraborg og því svæði en lögð hefur verið fram grunnvinna og hugmyndir að framtíðaráformum fyrir svæðið. Grunngildi deiliskipulags fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Deiliskipulagið mun endurspegla Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins. Á fundi skipulagsráð 17. september 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistök, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018. Skipulagslýsingin fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg var samþykkt í bæjarráði 21. nóvember 2019 og bæjarstjórn 26. nóvember 2019. Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma. Á fundi skipulagsráðs 17. febrúar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2020 var fjallað um þær spurningar sem höfðu vaknað við deiliskipulagsvinnu miðbæjar Kópavogs Hamraborg og farið í að vinna að tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur í anda samþykktrar skipulagslýsingar. Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Í samræmi við athugasemdir og ábendingar við vinnslutillögu I og vinnslutillögu II var brugðist við og voru hæðir húsa lækkaðar á reit B1-1 og B4 og dregið úr byggingarmagni, dregið er úr hæð bygginga við Digranesveg á reit B4. Stöllun bygginga við Digranesveg á reit B4 á sér stað. Athugasemdir við byggingarmagn sem áætlað var um 28.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er minnkað um 10.000.- m2 niður í 18.000.- m2 á reit B1-1. Byggingarmagn er einnig minnkað á reit B4 um 3.000 m2. Stöllun bygginga þannig að efri hæðir varpi skugga á sjálfa bygginguna og hæðir húsa séu ein hæð við mannlífsásinn og því skuggavarp á mannlífsásinn aðeins frá eins hæða byggingu yfir sumarmánuði. Hús á austur og norðurhlið Traðarreits-vestur eru inndreginn og uppbrot gert á byggð. Farið var yfir hæðir byggingar og skuggavarp, gerðar skuggavarpsgreiningar og þær lagðar fram. Samkvæmt greiningu VSÓ ráðgjafar á umferð og umferðarmagni fyrir áætlun um heildrænt skipulag Hamraborgarsvæði var niðurstaðan að gatnanetið myndi ráða við þá uppbyggingu. Því er það niðurstaða umferðarsérfræðinga VSÓ ráðgjafar að gatnanetið ræður við breytingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sem er hluti af heildrænu skipulag Hamraborgarsvæðis. Þar sem um áhrifasvæði hágæða almenningssamganga er að ræða er skilgreind hámarks bílastæðakrafa og kynntar voru í skipulaginu Borgarlínuíbúðir sem eru án geymslu og bílastæðis í bílakjallara. Boðið er upp á mótvægisaðgerðir í formi vistvænna ferðamáta til að draga úr þörf á bílastæðum á svæðinu og niður reikna kröfu um fjölda bílastæði fyrir íbúð í skipulaginu. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Aksturslei vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Í skipulagsferlinu hafa verið kynnt skipulagslýsing, tvær vinnslutillögur og síðan tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Skipulagslýsing, vinnslutillögur og tillögur hafa verið auglýstar, kynntar og haldnir samráðsfundir til að kynna og fá athugasemdir og ábendingar. Skipulagsferlið hefur gengið lengra en lög tilgreina og verið víðtækara. Búast má við að á framkvæmdatíma verði eitthvað ónæði og rask af framkvæmdum fyrir íbúa sem búa næst svæðinu. Kópavogsbær mun beita sér fyrir því að samfella verði í framkvæmdum og að framkvæmdir taki sem skemmstan tíma og að upplýsingaflæði um framkvæmdina í heild sinni og einstaka þætti framkvæmdar skili sér á sem greiðasta hátt til íbúa. Húsakönnun fyrir byggingar á skipulagssvæðinu sýnir að fyrir Fannborg 2 er metið að metið er að varðveislumat listræns gildis/byggingarlist er metin miðlungs, byggingartækni og efnisval er hefðbundið dæmi síns tíma. Menningarsögulegt gildi er metið hátt þar sem byggingin var áður félagheimili svæðisins og hefur að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

auki hýst leikfélag, bókasafn, kvikmyndahús og bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Umhverfisgildi er metið lágt, ekki áberandi hluti af götumynd og byggingin umlukin bílastæðum. Upprunalegt gildi er metið miðlungs þar sem töluvert hefur verið átt við bygginguna í gegnum árin og hún breyst frá upprunalegu útliti. Tæknilegt ástand er metið lágt þar sem bágborið ástand gerir það að verkum að byggingin er talin ónýt, meðal annars af myglu og skertu burðarvirki. Heildar varðveislugildi er metið miðlungs þar sem byggingin á sér merkilega sögu en ástand hennar í dag er bágborið. Í greinagerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Gert sé ráð fyrir blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum, blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða, blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun á almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara og gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040). Bjóða skal upp á Borgarlínuíbúðir, eins, tveggja, þriggja, fjögra og fimm herbergja íbúðir á skipulagssvæðinu. Fjölbreytileiki í íbúðatýpum stuðlar að fjölbreytileika í félagslegri blöndun og íbúðarkostum fyrir mismunandi hópa á svæðinu sbr. kafla 2.2 og kafla 4. Þetta er nánar útfært á hönnunarferli en fram kemur í greinagerð fyrir tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur að á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Samkvæmt skipulagsskilmálum skulu öll bílastæði sem eru á yfirborði færast af yfirborði í bílakjallara. Gert ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á íbúð sem miðast við mótvægisaðgerðir og íbúðategund. Að auki er heimild fyrir allt að 200 bílstæðum á hvorum reit skipulagstillögunnar í bílakjallara fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Fram kemur í vindgreiningum Verkfræðistofunnar Eflu og Örugg verkfræðistofu að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt". Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar. Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulag fyrir svæðið hefur verið framkvæmd í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir eftirfarandi um bætur: "Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Sævar Geirsson

Stutt álit um þýðingu og lögmæti streymisfundar sem auglýstur hefur verið til kynningar á fyrirhugðum skipulagsbreytingum á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi.
Við lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10, var gerður samningur við Kópavogsbæ, undirritaðum af Sigurðuri Geirdal heitnum bæjarstjóra um að lóðahafar tækju að sér að hanna og framkvæma gerð bílastæða fyrir Hamraborg 10. Húsinu skyldi fylgja eitt stæði fyrir hverja 35 m2 af fyrirhugaðri nýbyggingu eða alls 46 stæði. Lóðahafar hönnuðu stæðin ásamt snúningstorgi og byggðu þau með samþykki bæjaryfirvalda. Megin aðkoma að Hamraborg 10 var látin snúa að umræddum bílastæðum og torginu. Ákvörðun um kaffihús á jarðhæð með möguleika á útiborðum var tekin með hliðsjón af aðkomu og birtuskilyrðum sem slíkt miðtorg býður uppá. Tekin var ákvörðun um að sérmerkja nokkur bílastæði fyrir fatlaða, næst húsinu. Nokkur fyrirtæki hófu rekstur sinn í Hamraborg 10 vegna nálægðar og tilvistar þessara stæða. Um er að ræða fjórar tannlæknastofur, snyrtistofu, líkamsrækt, hársnyrtingu o.fl., en þessi fyrirtæki hafa verið starfrækt mörg hver frá því að húsið var tekið í notkun 1994. Umrædd fyrirtæki þurfa sárlega á þessum stæðum að halda fyrir viðskiptavini sína sem eiga oft erfitt með að ferðast vegna fötlunar. Í nýju skipulagi er gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 100 m2, sem er krafa um miklu færri stæði en gerð var á sínum tíma vegna Hamraborgar 10 og að auki er gert ráð fyrir að nýbyggingar verði þar sem umrædd stæði og torg eru nú. Ásókn í stæði sem fyrir eru mun aukast verulega og stæði fyrir fatlaða hverfa. Það er lykilatriði fyrir okkur sem störfum hér í Hamraborg 10 að geta gengið að öruggum bílastæðum hvenær sem er dagsins. Við teljum að þetta skilpulag hefði þurft skoða heilstætt, allt Hamraborgarsvæðið tekið með.
Við eigum bágt að horfa á eftir Fannborg 2 sem er eitt sögufrægasta hús Kópavogs og merkilegt kennileiti og hefur menningarsögulegt verðmæti. Við söknum þess að ekki hafi verið meira tekið tillit til hagsmuna húseiganda við þessa skipulagsvinnu. Við viljum benda á að meðan á þessum framkvæmdum stendur verður ábærilegt á svæðinu vegna hávaða og annars ónæðis. Vindur. Við sem störfum í Hamraborginni vitum mæta vel vindur getur verið hér, hér er eiginlega aldrei logn, þessi háhýsi sem til stendur byggja hér munu auka áhrif vinds. Það hefur verið bent á að þessar breytingar munu hafa í för með verðmætarýrnun á eigum okkar. Skv skipulagslögum og skipulagsreglugerð ber sveitarfélaginu að bæta slík tjón. Við gerum verulegan fyrirvara á þessu kynningarferli sem ekki sé í samræmi við skipulagslög og reglugerð. Okkur finnst vanta félagsfræðilega úttekt á þessari blönduðu byggð sem hér stendur til að byggja.

Húsfélögin Hamraborg 10 og Hamraborg 12 í Kópavogi hafa í sameiningu óskað eftir stuttu áliti mínu um þýðingu og lögmæti fyrirhugaðs streymisfundar sem skipulagsstjóri Kópavogs hefur auglýst að haldinn verði fimmtudaginn 14. janúar 2021 milli kl. 16:30 og 18:00 þar sem kynna á fyrirhugðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi. Um er að ræða tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, sem tekur til umrædds svæðis, og samsvarandi tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg - miðbæ, Fannborgarreit og Traðarreit vestur, en tillögur þessar hafa verið auglýstar til kynningar með athugasemdafresti til 2. mars 2021. Fer álit mitt hér á eftir.
Umræddur fundir hefur ekki þýðingu um gildi umræddra skipulagsákvarðana bæjarins vegna þess að hann er ekki liður í lögbundnu ferli. Hann kann jafnvel að rýra gildi þeirra ákvarðana sem um ræðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Íbúakynning á að fara fram áður en skipulagstillaga er auglýst til kynningar, hvort sem um er að ræða tillögu að aðalskipulagi, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, breytingu á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 36. gr., eða tillögu að deiliskipulagi sbr. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lögin gera hins vegar ekki ráð fyrir íbúakynningu eftir að tillaga hefur verið auglýst til kynningar og er raunar engin heimild í lögum til þess að halda slíka kynningu. Það er líka athugavert að samkvæmt upplýsingum álitsbeiðenda mun framkvæmdaaðila vera ætlaður rúmur tími á fundinum til að kynna tillöguna. Engin stoð er hins vegar fyrir aðkomu hans að breytingu á aðalskipulagi og á meðferð þeirrar breytingar að vera alfarið á hendi sveitarfélagsins. Sama má raunar segja um deiliskipulagstillögur að því er kynningu þeirra varðar, hún á að vera á hendi sveitarstjórnar og breytir engu þar um þótt framkvæmdaaðili geti, skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga, óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað eða að sveitarstjórn geti veitt framkvæmdaraðila heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags, enda fer eftir sem áður um kynningu tillögunnar eftir ákvæði í 40. gr. skipulagslaga. Augljóst er að form fundarins, sem verður streymisfundur, er einnig til þess fallið að rýra gildi hans og getur hann seint orðið lýðræðislegur. Bæði er að fjölda borgara skortir þekkingu og/eða nauðsynlegan búnað til þátttöku í fundi af þessu tagi. Auk þess mun framkvæmdaaðila vera ætlaður 2/3 hluti fundartímans til að halda á lofti sjónarmiðum sínum en aðrir fundarmenn verða að deila með sér 1/3 hluta tímans þótt fjöldi þeirra skipti hundruðum. Er erfitt að sjá tilgang í fundi sem halda á við þessar aðstæður.
Auk þess skortir lagheimild til þess að það fundarform sem ætlunin er að viðhafa geti talist lögmætt og verður af þeim sökum að líta á fundinn, og allt það sem þar fer fram, sem markleysu.
Undirritað af Hjalta Steinþórssyni, lögmanni.

Umsögn Kópavogsbæjar – Sævar Geirsson

Samkvæmt skipulagsskilmálum skulu öll bílastæði sem eru á yfirborði færast af yfirborði í bílakjallara. Gert ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á íbúð sem miðast við mótvægisaðgerðir og íbúðategund. Að auki er heimild fyrir allt að 200 bílstæðum á hvorum reit skipulagstillögunnar í bílakjallara fyrir aðliggjandi byggð, verslun og þjónustu. Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Fram kemur í vindgreiningum Verkfræðistofunnar Eflu og Örugg verkfræðistofu að vindastæður milli Fannborgar 8 og nýrrar byggingar þar sem Fannborg 4 og 6 eru í dag er til þess fallinn að geta við ákveðnar aðstæður skapa vindhröðun á svæðinu. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í ljósi þeirra samkomutakmarkana sem hafa verið við líði undanfarið var farið í að kanna möguleika til að aðlaga kynningarfundi að aðstæðum.
Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal kynna tillögu að aðal- og deiliskipulagi, forsendur og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, áður en tillaga að skipulagsáætlunum eru tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. laganna. Var leitað eftir áliti Skipulagsstofnunar um hvort það samræmdist lögum að halda streymisfund til að kynna skipulagstillögur og almenningi gefinn kostur á að koma að fyrirspurnum með rafrænum hætti á meðan fundurinn stæði yfir. Var það mat Skipulagsstofnunar að greint fyrirkomulagi samrýmdist orðalagi skipulagslaga „annan fullnægjandi hátt". Á þeim grundvelli var lagt í þá vegferð að skipuleggja kynningarfundi með framangreindum hætti. Á fundinum var öllum gefinn kostur á að tjá sig um efni skipulagsins með skriflegum hætti og lögðu skipulagsyfirvöld

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

áherslu á að öllum fyrirspurnum og athugasemdum yrði svarað og gerðar opinberar. Með þessu móti var öllum sem vildu gefinn kostur á að koma að sínum sjónarmiðum og að mati skipulagsyfirvalda uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til kynninga á skipulagstillögum sem og meginreglum stjórnsýsluréttar.

Landmótun

Vegna tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur, viljum við koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri. Almennar athugasemdir. Æskilegt hefði verið að skipulagið hefði náð til miðbæjarins í heild sinni þ.e. frá safnasvæði i vestri að Kópavogsskóla í austri ásamt Hamraborg og Digranesvegi. Erfitt er að átta sig á hvernig heildaruppbygging á svæðinu verður i framtiðinni þar sem aòeins er tekinn hluti svæðisins inn í deiliskipulagið. Undirrita8ir hafa fylgst með þróun skipulagsins í gengum vinnslutillögur og telja byggingarmagn enn of mikið. Ljóst er at Iífsgæði núverandi ibúa við Hamraborg munu skerðast. Skuggavarp innan skipulagssvæðisins er mikið, sem hefur áhrif á vellíðan og Iífsgæði, bæði fyrir íbúa og gangandi vegfarendur. Erfitt er að ná fram góðum gæðum í umhverfi í of þéttri byggð. Ef markmið um mannlífsásinn eiga ná fram að ganga þarf aò gera betur hvað varðar rými, sól, skjól og skuggavarp. Bygging F4 þrengir að mannlífsásnum. Með því að sleppa byggingu á þessu svæði er hugsanlegt að vinna mætti betur með tengingu við Hálsatorg og menningarhúsin en það gefur möguleika á að vinna með stöllun og rými. Þarna er möguleiki á að ná fram sólríku svæði þar sem áhugavert er að dvelja. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir því að fjöldi nýrra íbúða geti orðið allt að 537 íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir sérstöku leiksvæði fyrir börn innan svæðisins. Nauðsynlegt er að gera ráð fyrir almennu leiksvæði fyrir börn á sólríkum stað og með gróðri fyrir íbúðasvæði af þessari stærðargráðu. Leiksvæðum þarf aõ gefa pláss þ.a. það geti fullnægt þörfum barna fyrir samveru og leik, auk þess sem leiksvæði barna eru mikilvæg til að stuðla að félagslegum samskiptum allra aldurshópa jafnt íbúa og annarra. Leiksvæði inn á einkalóðum ná sjaldnast þessum markmiðum. Kópavogsbær þarf að marka sér heildarstefnu á þessu svæði í stað þess að fara í bútasaum þ.e. að gera eina breytingu í einu. Huga þarf almennt betur að gæðum umhverfisins við byggingar og hvort þær myndir sem sýndar eru með skipulagstillögum gefi raunhæfa mynd af þeim aðstæðum sem verða á svæðinu. Hvort sem er varðandi skuggavarp, vind eõa gróður. Hamraborg 12. Sem rekstraraðilar að atvinnustarfsemi í H12 þá höfum við miklar áhyggjur aò aðgengismálum að byggingunni með tillit til aðgengi allra og hvaða áhrif aðkoma inn á svæðið hefur á bygginguna í heild sinni. Lokað er á aðgengi hreyfihamlaðra að Hamraborg 12, en þar er m.a. rekin sjúkraþjálfun. Deiliskipulagið nær ekki til svæðisins á milli Hamraborgar 12 og reits B1-1 en þar er hálfklárað bílgeymsluþak. Nauðsynlegt er að horfa á þetta í samhengi þannig að þessi svæði geti virkað saman og sem heild.Skorum áfram á bæjaryfirvöld at hafa hagsmuni heildarinnar, íbúa, almennings og fyrirtækja sem nú þegar eru á svæðinu að leiðarljósi við vinnslu á skipulagi miðbæjarsvæðisins því ğarna er einstakt tækifæri aò byggja upp gott samfélag til framtíðar. Það þarf gott umhverfi til aô skapa mannlíf — ekki bara byggingar.

Umsögn Kópavogsbæjar - Landmótun

Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Akstursleið vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu.

3.7 Athugasemdir og ábendingar bárust frá neðangreindum að kynningartíma loknum - Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur – Auglýst skipulagstillaga – Aðal- og deiliskipulag

Samtals bárust 3 athugasemdir og ábendingar eftir að kynningartíma lauk.

1. Ungir Umhverfissinnar, dags. 2. mars 2021.
2. Jón Emilsson, dags. 2. mars 2021.
3. Þorleifur J Á Reynisson, dags. 3. mars 2021.

Ungir umhverfisinnar

Umsögn um breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur Ungir umhverfissinnar hafa kynnt sér breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Samtökunum finnst frábært að sjá að skipulagið taki tillit til umhverfissins með kröfu um umhverfisvottnun á byggingum. Einnig er gott að mikil áhersla sé á upplifun fólks í umhverfinu og vonumst við til þess að okkar tillögur geti hjálpað til við mælingu á upplifun fólks. Mjög mikilvægt er að hverfið standist tímans tönn og endist svo umhverfisáhrif séu sem minnst. Samtökin leggja til eftirfarandi:
Að þrívíddarlíkan verkefnisins sé uppfært þannig að byggðin í kringum sjáist betur til samanburðar. Í núverandi útfærslu sést að mestu verkefnið sjálft eingöngu en með sjónrænum samanburði við nærsvæðið væri auðveldara fyrir almenning að átta sig á uppbyggingunni í hlutfalli við nærumhverfið. Gerð sé könnun meðal almennings og/eða rýnihóps þar sem sýndar eru myndir úr tölvulíkani og spurt um upplifanir fólks af viðkomandi byggðu umhverfi. Upplýsingarnar séu kynntar á gagnsæjan hátt og hönnuðir byggi á þeim upplýsingu við nánari hönnun verkefnisins. Gerð sé krafa um að allt byggingarefni sé umhverfisvottað. Mismunandi er hvort slíkt falli undir skilyrði umhverfisvottana en Ungir umhverfissinnar telja mikilvægt að notast sé við vottun sem tekur m.a. á slíku.

Umsögn Kópavogsbæjar – Ungir umhverfissinnar

Tölvulíkan sýnir þá byggð sem skipulagssvæði tillögu nær til að sýna stærra svæði gæti valdið ruglingi um hvað sé verið að kynna, gera og hvar skipulagssvæðið sé afmarkað. Framkvæmd hefur verið könnun af Marskínu með sambærilegu leiðarljósi. Í greinagerð að tillögu fyrir deiliskipulag Fannborgarreits og Traðarreits-vestur kemur fram að lögð er áhersla á endurnýtingu og endurvinnslu ásamt vönduðu efnisvali í byggingar og önnur mannvirki sem þola tímans tönn. Stuðlað er að skynsamlegri uppbyggingu með því að gera kröfu um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar í uppbyggingu á svæðinu. Með áherslu á vistvæna samgöngumáta, skynsamlega orkunýtingu, notkun og efnisval ásamt vottuðum umhverfisstöðlum er verið að draga úr skaðsemi CO2 í umhverfinu og draga úr kolefnaspori til framtíðar. Lögð er mikil áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandaða byggingarlist og vistvænar lausnir við hönnun og framkvæmd. Lögð er áhersla á vandað og vistvænt efnisval bygginga og frágangs lóða kringum byggingar. Nota skal umhverfisvænstu byggingarefni sem kostur er á. Gerð er krafa að hönnun og framkvæmdir bygginga og annarra mannvirkja verði samkvæmt vottuðum umhverfisstöðlum. Gerðar eru kröfur um uppbrot bygginga, bæði lárétt og lóðrétt, með úrtökum, útskotum og inndráttum og er 46 deiliskipulag reita B1-1 og B4 PK ARKITEKTAR 5. almennir skilmálar þeim gert betur skil í sérskilmálum. Sérstök ákvæði eru um opnar og virkar jarðhæðir, ásamt ákveðinni jarðhæðarstarfsemi bygginga sem er tilgreind í sérskilmálum. Svalir bygginga eru almennt innfelldar eða þaksvalir á öllum nýbyggingum á svæðinu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum. Leggja þarf áherslu á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi sem stuðlar að skynsamlegri og sjálfbærri uppbyggingu. Gerð er krafa um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar við hönnun og framkvæmd allra almenningsrýma innan skipulagssvæðisins. Nota skal blágrænar ofanvatnslausnir þar sem hægt er til að minnka álag á veitukerfi ásamt því að gera umhverfið grænna. Við hönnun grænna lausna og gróðursetningar skal taka mið af því að stór hluti opinna svæða og almenningsrýma eru staðsett ofan á niðurgröfnum bílakjallara. Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfu um metnaðarfulla hönnun er verið að stuðla að fallegu hreinu umhverfi, skynsamlegri nýtingu vatns og hreinna lofti. Á mannlífsásnum eru gerðar kröfur um vistvæna, sjálfbæra og vandaða umhverfishönnun og að notaðir verði viðurkenndir og vottaðir umhverfisstaðlar í hönnun og framkvæmdum. Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni í öllum tilvikum. Leitast skal eftir að velja byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn, til að takmarka ágang á auðlindir og lágmarka neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Æskilegt er að valin séu endurvinnanleg eða endurunnin byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun og eru viðhaldsvæn og endingargóð. Forðast skal að nota byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma. Í litavali bygginga skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

s.s. sjónsteypu, viðarklæðningar, málmklæðningar og gler með sem næst glærum lit og lítilli speglun. Sjá nánar skýringarmynd 7.3.1 „yfirlit lita og efnisvals“ sem skal vera leiðbeinandi í lita- og efnisvali nýbygginga á skipulagssvæðinu. Ofangreindir þættir koma til útfærslu á hönnunarstigi.

Jón Emilsson

Ég undirritaður einn af „ Vinum Kópavogs „ tek heils hugar undir allar þær athugasemdir og varnaðarorð, sem „ Vinir Kópavogs „ hafa látið frá sér fara, varðandi tillögu bæjaryfirvalda að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur.

Umsögn Kópavogsbæjar – Jón Emilsson

Sjá umsögn Tryggvi Felixson, Skarphéðinn Pétursson og Hans Gunnarsson.

Þorleifur J Á Reynisson

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: kk , klomb
Sent: Mon, 01 Mar 2021 01:44:57 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: Fwd: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: tryggvifel
Sent: Mon, 01 Mar 2021 00:54:31 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: SKIPULAG@kópavogur.IS
Sent: Sun, 28 Feb 2021 21:15:02 -0000 (GMT)
Efni: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

Ég undyrrituð mótmæli harðlega þeim framkvæmdum sem fyririrhugaðar eruí fannborg ég flutti fyrir 13 árum í fannborg vegna heisubrests þar sem ég bjó áður var ekki aðgengi sem ég þurfti mig hafa þannig að ég leitaði fyrir mér á öllu höfuðborgarsvæðinu að húsnæði sem hreifanleiki minn bauð uppá eftir að hafa farið yfir alla kosti sem voru í boði valdi ég að kaupa íbúð í fannborg þar taldi ég að é hefði nánast allt sem ég ég leitaði eftir enn hvað er það sem er verið að bjóða mér og tugum eldri borgara í húsinu uppá þið ætlið að svifta mig aðgengi að gjábakka sem ég sæki mat tómstundir og allskonar þjónustu eins er með heilsugæslu lyfjaverslun lágvörubúð bókasafni kaffihúsi veitingastöðum í hamraborg og ég sem hef aldrei opnað tölfu á ævinni spyr ykkur nú hvað gengur ykkur til í stjórnsýslu kópavogs að hrekja mig frá heimili mínu þið lengið aðgengi mitt að framangeindum og jafnvel nauðaþurftum um 3 falt og g jafnvel 6 fallt fyrir utan það að búa við það að komast nánast ekkert út síðustu æviárin ég á örstutt í áttræðisaldurinn og ég ætla að vona ykkar vegna að á þessum aldri standið þið ekki í sömu sporum og ég nú þegar þar að kemur ég get í dag gengið örstutta leið yfir bílaplan við aðaldyr gjábakka enn eftir að þessar fyrirhuguðu framkvæmdir ykkar hefjast þarf ég að fara upp á traðareit niður fyrir stjórnsýsluhús og þar inn í neðri inngang

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

gjábakka allt annað aðgengi mitt er á sama máta nema miklu lengra þetta fynnst ykkur kannski allt í lagi þið missið kannski aldrei heilsuna ég reyndi í 6 mánuði að selja 3 svar sinnum o opið hús enginn kom ég bað fasteignasalana að reyna að leiga íbúðina þannig að ég gæti komist einhverstaðar í í skjól svarið var fjármálaráðherran tekur krónu á móti krónu af ellilífeirinum af leigutekjum þannig að þetta gengur ekki upp þá kemur upp þessi spurning hvað ætlar bæjarfélagið að gera til að takast á við þetta vandamál væri ekki ljóst að bæjarfélagið keypti íbúðirna af okkur sem erum í þessari stöðu að geta hvorki farið eða verið ps hvar er þetta notendaráð sem á að vernda okkur undyrmálsfólkið það heirist ekkert í því í von um flót svör virðingarfyllst sigurást karelsdóttir fannborg 9 kt 260642 3169

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Þorleifur J Á Reynisson
Til: "Margr?t fridriks" <"Margr?t.fridriks"@kopavogur.is>
Sent: Tue, 02 Mar 2021 20:19:24 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: Fwd: Fwd: Fwd: SV: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: klomb
Sent: Tue, 02 Mar 2021 20:10:12 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: Fwd: Fwd: SV: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: MARGRET FRIDRIKS
Sent: Tue, 02 Mar 2021 19:47:19 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: Fwd: SV: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

----- Áframsent skeyti -----
Frá: Jón Gestur Sveinbjörnsson
Til: MARGRÉT FRIÐRIKS <"MARGR?T.FRI?RIKS"@KOPAVOGUR.IS>, kk , tryggvifel , sigridur tomasdottir , skarphedinn , Kolbeinn , stefan , inga
Sent: Tue, 02 Mar 2021 18:39:12 -0000 (GMT)
Efni: Fwd: SV: FRAMKVÆMDIR FANNBORG

Margrét þetta eru nákvæmlega alltaf sömu svörin hann alanddin ætlar að strjúka lampann fyrir lóðarhafann grátkór og stjórnsýslu kópavogs þetta eru þaug svör sem við fáum við öllum spurningum okkar til bæjarfélagsns síðustu 12 mánuði og nú bætist þú í hópinn með allar þessar frábæru lausnir hvernin væri að sína okkur þá virðingu skattborgurunum sem greiða ykkur laun hvernin þið ætlið að leysa aðgengismálin hér í fannborg og af hverju eruð þið ekki búin að því nú þegar þið hafið haft 12 mánuði til að skoða málið enn ekkert gert þið í bæjarstjórn kópavogs eru með launað fólk í svokölluðu notendaráði sem eingöngu var stofnað til að vernda fatlað fólk og starfar í umboði bæjarráðs og er markmið þess að bæta þjónustu við fatlað fólk þar á meðal aðgengi nú spyr ég margrét af hverju bæjarráð bæjarstjórn fylgist ekki betur með að kjörnir fulltrúar sem þið berið áðyrgð á vinni ekki vinnuna sína notendaráð hélt fund 12-11 2020 og aftur 19-1 2021 á báðum þessara funda voru mættir eftirtaldir skipaðir fulltrúar bæjarfélagsins formaður guðmundur gísli geirdal aðalmenn björg baldursdóttir sigurbjörg erla egilsdóttir á þessum 2 fundum ráðsins var ekki mynnst einu orði á þessar ótal athugasemdir sem við hreifihamlaðir og annað aðgengisheft fólk væri ekki rétt að framangrein fólk fengi sér eitthvern annan starfsvettfang og hætta að bjóða sig fram í launaðar nefndir sem þaug hvorki vija eða nenna að sinna eg held að við aldraðir hreifihamlaði höfum nokkurn tímann fengið laun fyrir að gera ekki neitt enn það er víst öldin önnur kv jón gestur sveinbjörnsson stjórnarmaður og húsvörður í húsfélaginu fannborg 1-9

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn Kópavogsbæjar – Þorleifur J Á Reynisson

Vindgreiningar hafa verið gerðar af Verkfræðistofunni Eflu og Örygg verkfræðistofu sem sýna sambærilegar niðurstöður og ráðleggingar um mótvægisaðgerðir við mögulega vindhröðun á ákveðnum stöðum. Að jafnaði verða vindaðstæður á svæðinu betri eftir að framkvæmt verður samkvæmt skipulaginu og að vel tekst til að skapa skjólgóð torg og almenningsrými. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Mótvægisaðgerðir í formi skermunar, stöllunar, útskota, skyggnis og notkun gróðurs eru til þess fallinn að geta dreift og dregið úr vindhraða. Val á mótvægisaðgerðum miðast við vindaðstæður á ákveðnu svæði og hvaða aðstæðum er verið að reyna að ná fram og fyrir hvaða notkun s.s. seta, standandi, röltandi eða gangandi. Mótvægisaðgerðir til að draga úr vindhröðun fyrir ákveðin svæði eru útfærðar á hönnunarstigi. Í greinagerð deiliskipulags fyrir Fannborgarreit B1-1 og Traðareit-vestur B4 er að finna á bls. 95 yfirlit yfir skuggavarp á mismunandi tímabilum og tíma dags, sjá mynd hér að neðan. Skuggavarp er sýnt í maí, júní og júlí, klukkan 11:00, 13:00, 15:00 og 17:00 fyrir 21. dag hvers áðurgreindra mánaðar. Ekki er búist við að götulokanir eða skert aðgengi verið að bílaplani, bílskúrum eða görðum að Vallartröð 2-12 en Neðstutröð verður breytt með götulokunum og breyttu umferðarflæði. Gögnin sýna að frá maí til júlí á ofangreindum tíma dags er að öllu jöfnu góð dreifing sólarljóss inn á mannlífsásinn þegar það er sólskinsdagur. Búið er að fara yfir og setja fram hugmynd að útfærslu á framkvæmdatíma sýnir fyrirkomulag bílastæða bæði almenn bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera má ráð fyrir að hægt sé að skipta framkvæmdum upp í tvo megin framkvæmdafasa fyrir Fannborgarreit. Í fyrsta framkvæmdafasa er Neðstutröð lokað við austur enda Fannborgar 1 og þar komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem uppfylla vegalengdir að inngöngum Fannborgar 1 og 3 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Við suðurenda Fannborgar 6 verður komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og lyftu sem uppfylla vegalengd að inngöngum Fannborgar 5 og 7 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða gerð á svæði sem er á milli Digranesvegar 5 og 7 þar sem gengið er um lyftu og uppfylla vegalengdir að inngangi fyrir Fannborgar 9 í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.. Aksturslei vinnuvéla og efnisflutningar fara um norðurenda svæðisins og skarast ekki á við gönguleiðir frá bílastæðum fyrir hreyfihamlaða að Fannborg 1-9. Almenn bílastæði á svæðinu á framkvæmdafasa 1 verða 193 bílastæði, aðgangsstýrð undir Hamraborg 14-36, á reit Fannborg 2, milli Digranesvegar 5 og 7 og við Digranesveg 7. Búið er að fara yfir lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða miðað við núverandi byggð á svæðinu gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. tafla 6.01 miðað við fjölda íbúða sem er 4 stæði fyrir Fannborg 1 (44 íbúðir), 4 stæði fyrir Fannborg 3-9 (52 íbúðir) eða samtals 8 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrir Fannborg 8 og Gjábakka þarf 3 stæði fyrir Fannborg 8 (28 íbúðir) og 4 stæði ef miðað er við hámarks heimsóknarfjölda gesta í Gjábakka tekin saman yfir allan daginn, samtals 7 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hugmynd að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða, með stiglausu aðgengi, staðsetningu á lyftum og gönguleiðum án hindrana hafa verið lagðar fram og kynntar í notendaráði Kópavogsbæjar fyrir forsvarsmönnum Fannborgar 1-9. Þvottasvæði fyrir vinnuvélar og vörubíla verður við austurenda Neðstutraðar við Vallartröð. Haft verður samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæði varðandi loftgæði og hljóðvist á svæðinu. Í skipulagsferlinu hafa verið kynnt skipulagslýsing, tvær vinnslutillögur og síðan tillögur að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Skipulagslýsing, vinnslutillögur og tillögur hafa verið auglýstar, kynntar og haldnir samráðsfundir til að kynna og fá athugasemdir og ábendingar. Skipulagsferlið hefur gengið lengra en lög tilgreina og verið víðtækara.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026