Bjarki Valberg

Til : 'hafnarfjordur@hafnarfjordur.is' <hafnarfjordur@hafnarfjordur.is>;'mos@mos.is' <mos@mos.is>;'postur@seltjarnarnes.is' <postur@seltjarnarnes.is>;'gardabaer@gardabaer.is' <gardabaer@gardabaer.is>;'ssh@ssh.is' <ssh@ssh.is>;'olfus@olfus.is' <olfus@olfus.is>;'vegagerdin@vegagerdin.is' <vegagerdin@vegagerdin.is>;'postur@minjastofnun.is' <postur@minjastofnun.is>;'veitur@veitur.is' <veitur@veitur.is>;'office@vedur.is' <office@vedur.is>;Jón Kjartan Ágústsson <jon@ssh.is>;'hhk@heilbrigðiseftirlit.is' <hhk@heilbrigðiseftirlit.is>;'pall@heilbrigdiseftirlit.is' <pall@heilbrigdiseftirlit.is>;'haraldur.sigurdsson@reykjavik.is' <haraldur.sigurdsson@reykjavik.is>;'legal@isavia.is' <legal@isavia.is>;'postur@minjastofnun.is' <postur@minjastofnun.is>;Guðmundur Ásmundsson;'gudridur.eldey@mk.is' <gudridur.eldey@mk.is>;'ust@ust.is' <ust@ust.is>;'postur@minjastofnun.is' <postur@minjastofnun.is>;'hafnarfjordur@hafnarfjordur.is' <hafnarfjordur@hafnarfjordur.is>;'straeto@straeto.is' <straeto@straeto.is>;'samgongustofa@samgongustofa.is' <samgongustofa@samgongustofa.is>
Frá : Bjarki Valberg
CC : Skipulag
Heiti : Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - Vinnslutillaga II
Málsnúmer : 2002203
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 26.5.2020 16:00:19
Höfundur : Bjarki Valberg

Viðhengi
image001.png

Heil og sæl.
Það tilkynnist hér með að breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, **Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4)** er nú til kynningar sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Breytingin nær til svæðis sem afmarkast 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 og íbúðarsvæði. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði og íbúðarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í kynntri vinnslutillögu II 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 neðanjarðar á hverja íbúð í húsnæði. Í vinnslutillögu II 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, einu bílastæði á hverja 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

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Er vinnslutillagan dags. 14. maí 2020.

Ofangreind vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi er kynnt samtímis og vinnslutillaga II að deiliskipulagi svæðisins. Báðar tillögurnar; vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi og vinnslutillaga II að deiliskipulagi ásamt fylgigögnum eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins. Frá og með 27. maí nk. verður upptaka af kynningu á tillögunum jafnframt aðgengileg á heimasíðunni þar sem tillögurnar verða útskýrðar nánar. Þann 25. júní 2020 milli kl. 17:00 og 18:00 verða síðan starfsmenn skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs með ***opið hús*** í Safnaðarheimili Kársnessóknar Borgum við Hábraut 1A þar sem tillögurnar verða kynntar sérstaklega þeim sem þess óska.

Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist skriflega til skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi eða á netfangið skipulag@kopavogur.is eigi síðar en kl. 15:00 þriðjudaginn 30. júní 2020.

Gögnin eru aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar:
https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu

Virðingarfyllst
f.h. Skipulagsstjóra Kópavogs

Bjarki Valberg
Skipulagsfræðingur
Umhverfissvið
Skipulags- og byggingardeild
Sími 441-0000
Kópavogsbær | Digranesvegur 1 | 200 Kópavogur

Þessi tölvupóstur og viðhengi gæti innihaldið trúnaðarupplýsingar og/eða einkamál og er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á. Ef sending þessi hefur ranglega borist yður vinsamlega gætið fyllsta trúnaðar, tilkynnið sendanda og eyðileggið sendinguna eins og skylt er skv. 47. gr. laga nr. 81/2003 um fjarskipti.

The information transmitted, including any attachment, may contain confidential and/or privileged material and is intended only for the addressee. If you receive this in error, please keep the information confidential, contact the sender and delete the material from your system.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skipulags-
byggingarf

ÖLFUS

Hafnarberg 1
815 Þorlákshöfn, Icel
+354 480 3800

Skipulags- og byggingardeild
Umhverfissviðs,
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Þorlákshöfn 18.6.2020
Málsnúmer: 2002028 GJ
Kt. umsk. 5901697579

Efni:

Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss vegna erindis yðar:

Á 8 fundi Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss þann 18.6.2020 var neðangreint erindi yðar tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, Traðarreitur

Afgreiðsla: Ekki fæst séð að breytingin snerti hagsmuni Ölfuss og skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna en felur skipulagsfulltrúa að svara Hafnarfjarðarbæ sbr. meðfylgjandi drög að umsögn.

Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Ölfuss og verður yður gert viðvart ef hún verður á annan veg en hér er tilkynnt.

Virðingarfyllst,

Gunnlaugur Jónasson
Skipulagsfulltrúi Ölfuss

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Isavia
Innanlandsflugvellir

Kópavogsbær skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
B.t. Bjarka Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavíkurflugvelli, 29. júní 2020
INN2005014KA

Efni: Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012–2024. Fannborgarreitur–Traðarreitur-vestur.

Vísað er til erindis Kópavogsbæjar í tölvupósti til Isavia ohf. dags. 27. maí sl. Í tölvupóstinum var kynnt breytingartillaga á Aðalskipulagi Kópavogs. Breytingin nær til svæðis sem 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. Félagið hefur farið yfir gögnin og að auki fengið send gögn frá PKdM arkitektum með nánari gögnum vegna hnitsetningar hæstu byggingar á deiliskipulagssvæðinu. Félagið vekur athygli á að svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll sem setja takmarkanir á hæðir mannvirkja. Heimilt er að víkja frá hæðartakmörkunum skipulagsreglna með samþykki Samgöngustofu, þó getur þurft að hindranalýsa ákveðnar byggingar í samráði við flugmálayfirvöld.

- Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er hæð 12 hæða byggingar 83.49 m.y.s. Bygging er inni í hindranafleti fyrir Reykjavíkurflugvöll (BIRK RNAV (GNSS) RWY01) en hefur þó ekki áhrif á aðflug eða brottflug. Hins vegar má bygging eða hluti byggingar á þeim stað sem um ræðir ekki vera yfir 88 m.y.s. Í tillögu að deiliskipulagi/greinargerð er á bls. 37 getið að hámarkshæð sé 89 m. Þetta breytist vegna þess að bygging færist til frá fyrri útreikningum. Því fer Isavia fram á að texta skipulags verði breytt þannig að hámarkshæð verði 88 m.y.s. og þarf það að ná yfir allan búnað, loftnet, lyftustokka og annað sem kann að vera komið fyrir á byggingunni.

- Félagið telur æskilegt að í deiliskipulagsgögnum komi fram að skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar gildi á svæðinu.

- Að lokum vekur félagið sérstaka athygli á að hámarkshæðir gilda einnig á byggingarstigi húsa þ.e. taka þarf tillit til þeirra t.d. vegna byggingakrana eða annars búnaðar sem notaður er við byggingu hússins. Afla þarf heimildar til að reisa slík tímabundin mannvirki áður en þau eru reist.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlands ehf.

Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur Isavia ohf.

Afrit: Samgöngustofa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>
Heiti : Fwd: Athugsaemdir við vinnslutillögu Fannborgarreitur -Traðarreitur-vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 29.6.2020 21:30:57
Höfundur : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

Athugsaemdir 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 marmið 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 16 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.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

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 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

Margt fleira mætti gagnrýna í þessum tillögum. En framangreindar athugasemdir ættu að nægja til að bæjaryfirvöld staldri við og hugsi sitt ráð.

Ég hef talað við fullt af fólki hér í bæ og það bara treystir sér ekki til að gangrýna þetta skipulag því það getur ekki sett sig inn í þessi mál. Fólk flest sem ekki hefur einhverja fagþekkingu skilur illa svona teikningar því þyrfti að búa til líkan af svona skipulagi til kynningar. Ef þessi tillaga verður að veruleika að þá verðu Hamraborgarsvæðið að enn meiri harmaborg en nú er, og finnst flestum nú þegar nóg um.

En það að skipulagsyfirvöld telji sig þurfa að skipuleggja þetta svæði með þetta miklu nýtingar hlutfall í þágu þéttingar byggðar í þágu umhverfisvænni samgangna og ýmsu öðru er fyrst og frems til að þjóna hagsmunum lóðarhafa á þessu svæði .

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gunndís Ýr Finnbogadóttir <gunndis@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Gunndís Ýr Finnbogadóttir <gunndis@gmail.com>
CC : Kjartan Orri Ingvason <kingvason@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir við vinnslutillögu II fyrir Hamraborg og miðbæjarsvæðið
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 29.6.2020 22:26:42
Höfundur : Gunndís Ýr Finnbogadóttir <gunndis@gmail.com>

Góðan dag.

Ég sendi hér athugasemdir við vinnslutillögu II fyrir Hamraborg og miðbæjarsvæðið:

1. Fyrst og fremst geri ég athugasemdir við svo gríðalega aukningu á byggingarmagni án þess að fyrir liggi heilstæð greining á þéttingarþörf fyrir borgarlínuna og það sem mikilvægara er að það sé ekki heildstæð stefna til um þéttingu byggðar sem liggur til grundvallar þessari vinnu.

2. Mannlífsásinn hljómar vel í textanum en útfærslur eru alveg hrikalegar og geri ég athugasemdir við þessi vindgöng og munu skapast í kringum háar byggingar.

3. Íbúðir sem fyrir eru munu falla í skugga af þessum byggingum, bæði í Hamraborg og svo íbúðir eldri borgara fyrir ofan Gjábakkann. Þetta nýja skipulag ætti að taka miklu betur mið af því að skapa gott umhverfi og auka verðgildi íbúða sem fyrir eru á svæðinu.

4. Þetta skipulag vinnur beinlínis gegn þeim fyrirtækjum og starfssemi sem þegar er á svæðinu t.a.m. við Hamraborg 10 og Gjábakka.

5. Það er of mikið magn af bílastæðum en samt á borgarlínan að fara þarna í gegn sem ætti að minnka bílanotkun á svæðinu. Gjaldskylda á svæðinu myndi líka hjálpa við að leysa bílastæðavanda.

6. Ég geri athugasemdir við það að fjárfestar og verktakafyrirtæki fái að stýra skipulagi á svona mikilvægu svæði fyrir bæjarbúa. Ég kalla eftir alvöru samráði við bæjarbúa sem allra fyrst og áður en næsta atrenna í þessari vinnu fer fram.

Virðingafyllst,
Gunndís Ýr Finnbogadóttir
Íbúi við Álfhólsveg 20

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Umhverfissvið, Skipulags og byggingardeild
Fannborg 6
200 Kópavogur

Kópavogi, 29. júní 2020.

Efni: Athugasemd við kynningu á fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit

Stjórn Húsfélagsins Fannborg 1-9, Kópavogi, kt. 620515-0510 mótmælir hér með hvernig bæjaryfirvöld í Kópavogi standa að kynningu á fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit.

Eins og vísað er til á heimasíðu Kópavogsbæjar, þá fór kynning á þessum breytingum fram á fundi, 19. mars, kl. 17:00. Í ljósi aðstæðna í þjóðfélaginu var fundurinn lokaður gestum en honum var streymt á vef bæjarins. Frestur til að skila inn athugasemdum rann út 29.apríl 2020.

Kynningin svaraði á engan hátt með hvaða hætti brugðist yrði við þeim neikvæðu áhrifum sem svona yfirgripsmiklar framkvæmdir hafi á nærliggjandi svæði á meðan á framkvæmdum stendur

Engin almenn tilkynning var send til eiganda íbúða eða íbúa í Fannborg eða neitt gert til að vekja athygli á því að þessi fundur yrði á þessum tíma, að því er ég best veit.

Bæjaryfirvöld komu svo með nýja vinnslutillögu sem gefur litu meiri upplýsingar en fyrri tillaga gerði, þó svo að byggingamagn hefði verið minnkað.

Okkur í stjórn Húsfélagsins finnst með ólíkindum að bæjaryfirvöld ætli að keyra þessa tillögu í gegn með þessum hætti, sérstaklega í ljósi þeirra aðstæðna sem eru í samfélaginu í dag. Þrátt fyrir ábendingar okkar hafa bæjaryfirvöld ekki komið með neinar upplýsingar varðandi eftirfarandi.

- **Fækkun bílastæða**
  Þó svo að það komi ekki fram í texta með tillögunni, þá virðist okkur að við þessa breytingu mun bílastæðum á svæðinu við Fannborg fækka verulega. Nú þegar er verulega örðugt að fá bílastæði þarna að degi til og mun þessi fækkun leiða til þess að nánast ógerningur verður að fá bílastæði á dagvinnutíma (þ.e. á milli kl. 8 og 17) á þessu svæði.
  Ekki er hægt að segja að íbúar séu alltaf fjarverandi á dagvinnutíma, þar sem hluti íbúa í Fannborg eru eldri borgarar sem hættir eru að vinna.
  Í tillögunni er nefnt að bílastæði eigi öll að vera neðanjarðar (á tveimur hæðum) en ekki er skilgreint nánar hvar þau eigi að vera né hvernig eigi að koma þeim við.
- **Sjónmengun, skert útsýni**.
  Ljóst er að hluti íbúa í Fannborg muni verða fyrir skerðingu á útsýni úr sínum íbúðum við þessa breytingu. Það mun sérstaklega hafa áhrif á íbúa á neðri hæðum, sem verða fyrir verulegri skerðingu á útsýni.
- **Ónæði á framkvæmdatíma**
  Ljóst er að framkvæmdir muni skapa íbúum verulegt ónæði á meðan á þeim stendur.
  Búast má við að umferð þungra bifreiða verði mikil um Fannborgina og bílastæðahúsið, þar sem vart er um aðra leið að fara til að koma aðföngum á staðinn.
  Þá má búast við að bílastæði verði enn færri á framkvæmdatímanum, þar sem taka þarf hluta þeirra undir athafnasvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Þá er ótalið ónæði af hávaða sem hlýst af því að brjóta niður hús og sprengja langt niður til að koma fyrir bílakjallara á tveimur hæðum.

Það má vel vera að ásýnd Fannborgarreitsins verði góð þegar allar framkvæmdir eru búnar (ef af verður) en stjórn Húsfélagsins er verulega áhyggjufull fyrir hönd íbúa, varðandi þau ár sem framkvæmdir mundu standa yfir, bæði hvað varðar heilsu og líðan, en einnig varðandi hugsanlegt söluverð á íbúðunum, komi til þess að einhverjir þurfi að selja sínar íbúðir á meðan á framkvæmdum stendur.

Þessu til viðbótar viljum við benda á við höfum fengið upplýsingar um að framkvæmdir á svæðinu muni hafa varanleg áhrif á byggingarnar á Fannborg 1-9. Við óskum því eftir að Bæjaryfirvöld láti kanna hvort húsin sem eigi eftir að standa, þoli þær framkvæmdir sem boðar eru.

Við áskiljum okkur allan rétt til að koma með frekari andmæli og greinargerð síðar.

Virðingarfyllst,
Fh. stjórnar Húsfélagsins Fannborg 1-9

Konráð Konráðsson, formaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Varðar vinnslutillögu fyrir breytingu á aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi fyrir Traðarreit vestur og Fannborgar í kynningu til 30.6.2020

Móttakandi:
Kópavogsbær,
Skipulags og byggingardeild
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogur 30.6.2020

Eftir að hafa kynnt mér þróun þessa verkefnis frá vinnslutillögu 1 til dagsins í dag geri ég eftirfarandi athugasemdir við verkefnið:

Þegar kemur að vinnslutillögu 2 vegna Traðar og Fannborgarreits í Hamraborg Kópavogs vil ég ítreka fyrri andmæli mín og athugasemdir sem ég sendi inn vegna vinnslutillögu 1 fyrir sama svæði.

Að auki geri ég þá kröfu að hætt verði við byggingu turnsins á svæði F4. Meðal annars vegna þess að ekki hefur verið gerður lóðarleigusamningur vegna hluta þess svæðis sem honum er ætlað að standa á og vegna þess að ég met staðsetningu og stærð hans sem freklegan yfirgang við þá byggð sem fyrir er.

Einnig virðist komið í ljós að Borgarlínuverkefnið gerir ekki þá kröfu þéttingu byggðar á þessu svæði sem hefur verið haldið fram á kynningum og tel ég því að grundvöllur þessa mikla byggingarmagns sé brostinn.

Þar sem ekki hafa borist svör við innsendum fyrirspurnum íbúa og rekstraraðila svæðisins óska ég ennfremur eftir því að framkvæmdir hefjist ekki fyrr en opin rannsókn á fjárreiðum verkefnisins hefur farið fram.

Meðal annars óska ég eftir því að söluferli húseigna bæjarins á þessum reitum sem og fjármögnun "bílastæðakjallara" verði könnuð þar sem útlit er fyrir að bærinn sé að greiða með þessum framkvæmdum af sjóðum íbúa Kópavogs.

Virðingafyllst

Hans Gunnarsson - 2407572229
Rekstraraðili í Hamraborg 10
200 Kópavogur

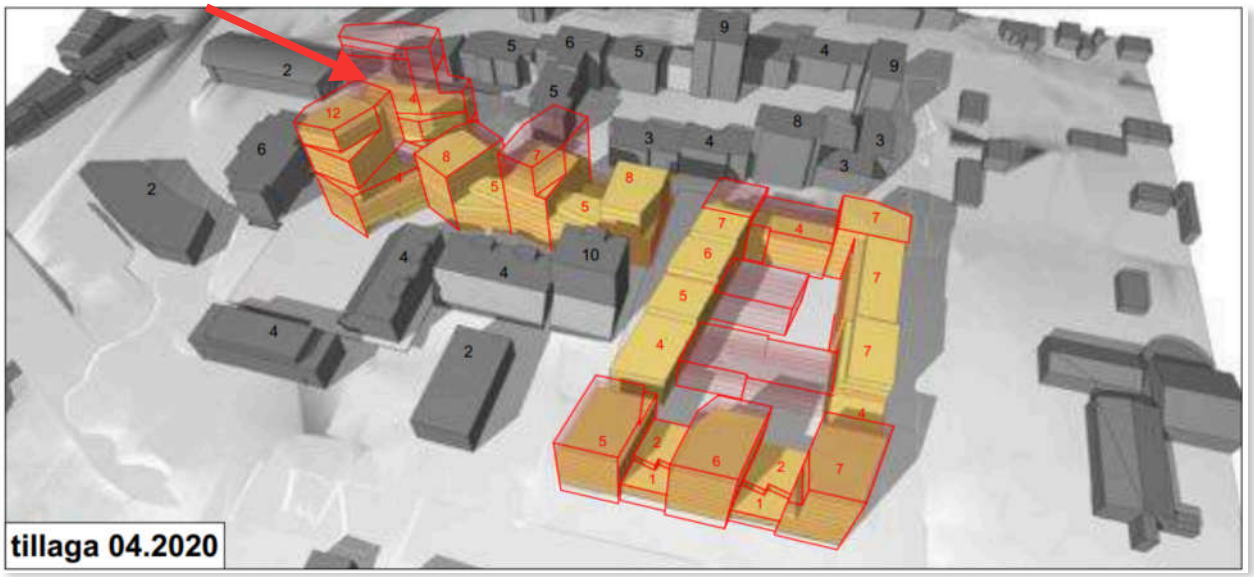
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogur 27. april 2020

Kolbeinn Reginsson (121268-5749)
Fislausnir.ehf (511000-2030)
kolbeinn@fislausnir.is
GSM: 693-1043

Bæjarstjórn Kópavogs.

Undirritaður er eigandi að eignarhluta í Hamraborg 10 í miðbæ Kópavogs og einnig rekstraraðili á sama stað. Ég vil gera athugasemdir vegna fyrirhugaðar tillögu að skipulagi fyrir miðbæ Kópavogs.



Mynd 1: Örin bendir á F4 turnbyggingu.

Til stendur að reisa ríflega 20 metra háan turn (6-7 staðlaðar hæðir) upp við Hamraborg 10. Fyrstu tvær hæðirnar verða bílakjallari sem þýðir að viðmótið frá jarðhæð frá Hamraborg 10 séð verður 4,5 metra hár steinsteyptur veggur. Með fram veggnum verður svo steypustigi upp til að mögulegt sé að komast upp á svokallaðan mannlífsás. Ég vil mótmæla harðlega byggingaráformum á reit F4 og þessari turnbyggingu!

Röksemdir:
Sá reitur F4 sem þessi bygging á að rísa, hefur ekki verið byggingarlóð áður heldur opið torg sem hefur hleypt sólarljósi inn á milli þeirra bygginga sem fyrir eru. Á jarðhæð er rekið vinsælt kaffihús og fyrir framan það myndast oft, á góðviðrisdögum, borgarstemming þar sem fólk situr úti og getur notið veðurblíðunnar ásamt því að njóta veitinga. Þetta er einn af fáum stöðum sem slíkt er hægt hér í Hamraborginni. Ef bygging F4 turnsins verður að veruleika, þá mun þessi stemming hverfa.

Með tilkomu háhýsis á F4 þá mun sú bygging skyggja á Hamraborg 10, og nærliggjandi hús, meginhluta af árinu þar sem hæð byggingarinnar er slík að hún gnæfir yfir alla byggð sem fyrir er þannig að sú byggð mun standa í skugga af þessari stóru byggingu meirihluta ársins. Sunnan megin við Hamraborg 10 þar sem inngangurinn er inn í húsið mun því breytast í dimmt skuggasund með tilheyrandi nöturleika og mun rýra verðgildi þessa svæðis stórkostlega.

F4 turninn mun verða staðsettur, á milli Hamraborgar 10 og Gjábakka (hús eldri borgara), svo naumlega að örfáir metrar munu vera á milli húsanna, beggja vegna, eða um 13 metra miðað við þær teikningar sem liggja fyrir. Af þessum sökum verður ljóst að flæði loftmassa á eftir að verða gríðarlegt á milli þessara bygginga þar sem þekkt er þegar loftmassi þarf að þrengja sér á milli húsa þá hraðar hann sér yfir þrenginguna og við það skapast miklar vindhviður og því hærri sem húsin eru því sterkari eru

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hviðurnar. Fræg eru dæmin frá stóra turninum við Höfðatorg þar sem slys hafa orðið á fólki. Þessi turn gæti þá valdið því að svæði þetta yrði hættulegt yfirferðar þegar vindar verða miklir.

Það er einkennilegt að höfundar tillögunnar hafi ekki komið auga á þann möguleika að gera svæðið, sem turninn fyllir, að fallegu sólartorgi sem myndi styðja sterklega við mannlíf á hinum fyrirhugaða mannlífsás. Í stað þess að koma auga á þann augljósa kost þá er valin sú leið að fylla í skarðið og sækja alla þá nýtingu sem hægt er að ná út úr svæðinu, enginn blettur skilinn eftir fyrir mannlíf, eintóm skuggasund. Það þarf fólk til að skapa mannlíf og hvar vill fólkið una sér? Það unir sér best á opnum og sólbjörtum svæðum en ekki í skuggasundum. F4 turninn er ekki góð hugmynd ef það á að skapa mannlíf í Hamraborginni og virðist F4 turninn því ganga gegn því sem höfundar tillögunnar leggja upp með, sem er að skapa mannlíf. Hugmyndir höfunda að sólarreit á svæðinu er norðan við Greiningastöðina. Sá reitur er á skjön við mannlífsásinn þar sem þeir skarast ekki, einnig er hann þannig staðsettur að hann er opinn fyrir ríkjandi vindum, austan- og vestanátt, og yrði því aldrei skjólsæll. Ennfremur væri hann við þungan umferðanið af Digranesvegi sem liggur þar örskammt frá og miðað við þessar tillögur er ljóst að sú umferð mun aukast til muna. Það er því ekki góð hugmynd að gera þennan reit að sólarreit.

Aðgengismál:
Ljóst er að þessar tillögur munu breyta öllu aðgengi að Hamraborg 10. Þó að margir séu ánægðir með þá tillögu að færa bílaumferð úr allri augsýn þá þarf að finna leiðir til að fatlaðir geti komist nær inngangi að Hamraborg 10 þar sem ýmis starfsemi þar er að þjóna þeim hópi. Rampur sem mun tengjast upp á mannlífsásinn vestan megin frá mun síðan loka af Gjábakka þannig að íbúar þar munu ekki eiga enga greiða leið að heimili sínu.

Öryggismál:
Vegna nálægðar turnsins við Hamraborg 10 og innganginn inn í þá byggingu þá er fyrirséð að mikil hætta getur stafað af framkvæmdunum á meðan á byggingu stendur. Turninn mun rísa upp örfáum metrum frá næstu byggingu þannig að grunnurinn sem þarf að taka fyrir honum fer ansi nærri þeim. Eins þurfa verktakar að skapa sér vinnusvæði sem enn ferkar gengur á svæðið. Þar sem um er að ræða 16 hæða turn þá liggur það ljóst fyrir að það þarf að hífa upp flekamót og annan þungan búnað upp byggingarnar með risastórum krönum í mismunandi verðurskilyrðum. Það er því ljóst að mikil hætta getur stafað af þeirri starfsemi fyrir þá sem fyrir neðan eru á jarðhæð en ekki síður fyrir þá sem fyrir ofan eru, á efri hæðum, í Hamraborg 10 og Gjábakka t.d. ef eitthvað fer úrskeiðis þá gæti mikið farg lent ofan á þeim hæðum. Ég vil því óska eftir því að sjá hvernig öryggismálum verður háttað á byggingatímanum, verður óhætt að mæta á sinn vinnustað á meðan á framkvæmdunum stendur sem gæti tekið um annað ár? Miðað við umfangið er ljóst að rask á starfsemi, vegna öryggismála, verður klárlega á einhverjum tímapunkti. Þetta mun bitna á starfseminni þeirra fyrirtækja sem í húsinu eru þegar viðskiptavinir komast ekki að þeim vegna framkvæmda.

Lokaorð:
Það er fagnaðarefni að nú loksins sé kominn tími á að byggja upp í Hamraborginni. Sérstaklega var ég sáttur með hugmyndafræðina sem fylgdu tillögunum sem gengu út á meira öryggi, meiri ró, betri líðan, fjöbreytt mannlíf og svo framvegis.

Góð byrjun en síðan er eins og tillagan hafi fengið sterasprautu og sprengt utan af sér öll bönd og farið út fyrir allt velsæmi. Ég er því gríðalega ósáttur með þessa tillögu því mér finnst við séum að missa úr höndum okkar dýrmætt tækifæri til að gera miðbæinn okkar, fyrir fólkið.

Ljóst er að íbúar og rekstaraðilar munu verða fyrir fjárhagslegum skaða þar sem sýnt er að vinnslutillaga II mun þrengja um of að núverandi starfsemi sem nú er.

Virðingarfyllst,
Kolbeinn Reginsson.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Skipulags og byggingargeild

Digranesvegur 1

200 Kópavogur

Hafandi kynnt mér bæði vinnslutillögu 1 og vinnslutillögu 2 vil ég ítreka fyrri athugasemdir mínar sem sendar voru þann 29.4.2020 fyrir sama svæði.

Ég tel sem íbúi neðstu hæðar Hamraborgar 36 verði hvað verst úti úr þessu skipulagi með hliðsjón af kynningu á staðsetningum og skuggavarpi fyrirhugaðra framkvæmda, og að þetta sé ekki ásættanlegt ástand fyrir þá íbúa sem fyrir eru í Hamraborginni sem næst framkvæmdum.

Varðar vinnslutillögu fyrir breytingu á aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi fyrir Traðarreit vestur og Fannborgar í kynningu til 30.6.2020

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær,
Skipulags- og byggingarnefnd
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

28.04.2020, Kópavogi.

Vegna vinnslutillögu II fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur, viljum við koma eftirfarandi ábendingum á framfæri og ítreka þær athugasemdir sem senda voru inn þann 28.04.2020.

BYGGINGARMAGN

Samkvæmt Inngangskafla vinnslutillögu II að breytingu á aðalskipulagi dags. 14. maí 2020 er ekki annað að sjá að byggingarmagn sé óbreytt frá vinnslutillögu I. Samræmi þarf að vera á milli aðalskipulagsbreytingar fyrir svæðið og fyrirhugað deiliskipulags hvað varðar uppbyggingarheimildir. Skuggavar á íbúðir í Hamraborg er minna en í fyrri tillögu, en betur má ef duga skal. Byggingarmagn er enn of mikið og yfirþyrmandi á svæðinu öllu. Lífsgæði núverandi íbúa við Hamraborg munu skerðast og hætta er á að núverandi eignir á svæðinu verði ill seljanlegar.

MANNLÍFSÁS

Ef markmið um mannlífsásinn eiga ná fram að ganga þarf að gera betur hvað varðar rými sól, skjól og skuggavarp.

Bygging F4 þrengir mjög að öllu svæðinu og lokar á mannlífásinn. Með því að sleppa byggingu á þessu svæði er hugsanlegt að vinna mætti með tengingu við Hálsatorg og menningarhúsin en það gefur möguleika á að vinna betur með stöllun og rými. Þarna er möguleiki á að ná fram sólríku svæði þar sem áhugavert er að dvelja.

ALMENN LEIKSVÆÐI

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir því að íbúafjöldi geti orðið allt að 650 íbúar. Á fyrri tillögu var gert ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði fyrir börn, en ekkert slíkt er á tillögunni. Nauðsynlegt er að gera ráð fyrir almennu leiksvæði fyrir börn á þetta stóru íbúðarsvæði. Leiksvæðum þarf að 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, það þarf ekki annað en að skoða nýbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu til þess að sjá það að leiksvæði inn á lóðum eru ekki að virka sökum plássleysis. Rétt er að benda á það að leiksvæði þurfa rými þar sem þau þurfa að uppfylla öryggis staðla varðandi búnað og yfirborð, auk þess sem rýmismyndun leiksvæða er mikilvæg (róla þarf um 30m^2 svæði og sambyggt tæki um 130-50m^2.).

Á reit B1-1 er svæði skilgreint sem torg og merkt sem L (gæti þýtt leiksvæði) ásamt því að vera skilgreint sem grænum lit sem sérafnotareitur. Hæpið er að þetta litla svæði geti bæði virkað sem torg og sérafnotasvæði.

Ekki ert tekið á svæðinu milli Hamraborgar 12 og reits B1-1 en þar er hálfkláraað bílageymsluþak , nauðsynlegt er að horfa á þetta í samhengi þannig að þessi svæði geti virkað saman og sem heild.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær þarf að marka sér heildarstefnu á þessu svæði í stað þess að fara í bútasaum og gera eina breytingu í einu og vinna þessar skipulagstillögur í samræmi við skipulaglög og reglugerðir. Huga þarf betur að gæði umhverfis við byggingar og hvort þær myndir sem sýndar eru með skipulagstillögum þessum gefi í raun nokkuð raunhæfa mynd af þeim aðstæðum sem verða á svæðinu. Hvort sem er varðandi skuggavarp, vind eða gróður. Það þarf gott umhverfi til að skapa mannlíf – en ekki bara byggingar.

Skorum áfram á bæjaryfirvöld að hafa hagsmuni heildarinnar, íbúa, almennings og fyrirtækja sem nú þegar eru á svæðinu að leiðarljósi við vinnslu á skipulagi miðbæjarsvæðisins því þarna er einstakt tækifæri að byggja upp gott samfélag til framtíðar.

Áslaug E. Friðjónsd
Þórhildur Þórhallsdóttir
Áslaug Guðmundsdóttir
Margrét Ólafsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogi, 27. apríl 2020.

Bæjarstjórn Kópavogs

Athugasemdir við skipulagstillögu fyrir miðbæ Kópavogs.

Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10, í miðbæ Kópavogs kom saman 27. apríl 2020 til að fjalla um fyrirhugaða tillögu að skipulagi fyrir miðbæ Kópavogs.

1) Við lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10, var gerður samningur við Kópavogsbæ 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. Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 mótmælir harðlega þessum breytingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2) Fyrir sunnan Hamraborg 10 og 12 á að reisa hús sem er um 47 metrar á hæð, eða sem samsvarar um 16 hæðum, þar sem hver hæð er um 3 metrar. Þetta hús er meðfram allri suðurhlið Hamraborgar 10 og er í um 13 metra fjarlægð ef marka má framlagðar teikningar. Aðkoma að Hamraborg 10 verður um dimmt húsasund sem er að mestu lokað til austurs þar sem fyrir er gaflveggur núverandi bensínstöðvar. Algjört sólarleysi verður í þessu þrönga húsasundi og vindstrengir verða ráðandi enda landsynningur og útsynningur áhrifamestu vindáttir á svæðinu. Aðalinngangur í Hamraborg 10 hverfur frá upplýstu og björtu torgi í dimmt húsasund. Hamraborg 10 verður í ævarandi skugga fyrirhugaðrar nýbyggingar. Fjarlægð í næstu stæði fyrir fatlað fólk eykst verulega. Nýbygging þessi mun hafa mikil áhrif á rekstrarskilyrði fyrirtækja í húsinu. Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 mótmælir harðlega þessum breytingum.

3) Auk umrædds háhýsis næst Hamraborg 10 eru fyrirhuguð fleiri risa háhýsi á miðbæjarsvæðinu. Þessi hús munu varpa skugga yfir stærsta hluta nágranna sinna og skerða birtuskilyrði á svalir fjölda íbúða í Hamraborg, Fannborg og Hrímborg. Aukin ásókn verður í yfirbyggð bílastæði á svæðinu, undir Hamraborg 14 til 38 og um gegnumakstur undir Hamraborg 12. Umferðinni mun fylgja kostnaður við aukin þrif og viðhald vegna óþrifnaðar, svo sem sóts. Einnig verður mengun vegna koldíoxíðs og kolmónoxíðs og væntanlega steypuskemmdir vegna þessara lofttegunda. Ennfremur er ljóst að auknum umferðarþunga fylgir aukinn titringur og hávaði. Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 mótmælir harðlega þessu mikla byggingarmagni, húsahæðum og umferðarmagni akandi umferðar um svæðið.

Stjórn húsfélgsins Hamraborg 10, 200 Kópavogi.

Sævar Geirsson,
Kolbeinn Reginsson
Benjamín Magnússon

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogi, 02.04. 2020

Til bæjarfulltrúa Kópavogs

Varðandi nýtt skipulag fyrir miðbæ Kópavogs

Ágætu bæjarfulltrúar,

Ég undirritaður, Benjamín Magnússon arkitekt, sé mig tilknúinn að senda ykkur eftirfarandi bréf.

Föstudaginn 27. mars síðast liðinn barst mér tölvupóstur frá Markaðsstofu Kópavogs, þess efnis að til stæði að halda fjarfund um miðbæjarskipulag Kópavogs þriðjudaginn 31. mars kl: 13.00. Mér var boðið að mæta á fundinn og einnig að senda inn athugasemdir “ef einhverjar væru af minni hálfu” fyrir kl: 12.00 þann sama dag og myndu þær þá teknar fyrir og ræddar á umræddum fundi.

Ég tók saman fjögurra síðna athugasemdalista og sendi hann til Markaðsstofu á skipulag @kopavogur.is, þriðjudagsmorguninn 31. mars, kl. 8.45.

Ég mætti ásamt nokkrum öðrum á fjarfundinn. Á fundinum voru mættir fulltrúar frá Markaðsstofu, bæjarskipulagi, skipulagsnefnd, fulltrúar verktaka og fleiri. Ég bar fram þá spurningu til fundastjórnanda og annarra þeirra sem sátu fyrir svörum hvort þeir hefðu fengið tölvupóstinn frá mér með umræddum athugasemdum sem ég sendi eins og áður kemur fram fjórum tímum fyrir fundinn. Á fundinum kom fram að enginn umræddra aðila hafði lesið póstinn frá mér fyrir fundinn. Ég lýsti yfir undrun minni og vonbrigðum þar sem ég bjóst við málefnalegum umræðum er byggðu meðal annars á athugasemdum mínum eins og gefið hafði verið í skyn í fundarboði. Ég gerði mér líka vonir um að aðrir fundargestir gætu þannig fengið vitneskju um athugasemdir mínar.

Ég kom þó að nokkrum athugasemdum á fundinum en fékk jafnan þau svör að ég færi með rangt mál, tölulegar upplýsingar mínar væru rangar og því auk þess haldið fram að ég misskildi skipulagið. Ég svaraði því til að allar tölulegar upplýsingar í mínum athugasemdum byggðu á tölum úr skipulagsgögnunum. Ég uppskar framíköll og upphrópanir frá nokkrum fulltrúum bæjarins og gafst ég því upp á að halda uppi frekari fyrirspurnum, enda þótti mér ljóst að fulltrúar bæjarins ætluðu sér ekki að taka athugasemdir mínar til umfjöllunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Á 52 ára starfsferli mínum hef ég aldrei kynnst annarri eins framkomu, jafnmiklum hroka, yfirlæti og skorti á samráðsvilja. Í texta skipulagsgagnanna er talað um samráð í annarri hverri línu. Mér ofbýður þéttleiki þessa skipulags, græðgin sem í því felst og skeytingarleysið í garð þeirra sem fyrir eru á svæðinu. Ég höfða því til ykkar, bæjarfulltrúar Kópavogs, og bið ykkur um að draga þessa skipulagstillögu til baka. Meðfylgjandi er annað bréf með umræddum athugasemdum mínum sem ég sendi til Markaðsstofu Kópavogs og í viðhengi skipulagstillagan frá Markaðsstofu.

Bestu kveðjur,

Benjamín Magnússon arkitekt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogi, 30. Júní 2020

Bæjarstjórn Kópavogs

Athugasemdir við vinnslutillögu 2 fyrir miðbæ Kópavogs.

1) Ég undirritaður, Benjamín Magnússon, sendi til Markaðsstofu Kópavogs athugasemdir við vinnslutillögu 1, fyrir miðbæ Kópavogs, þann 30. mars 2020. Athugasemdir voru settar fram á 4 blaðsíðum og sendar til Markaðsstofu Kópavogs innan tilskilins frests sem veittur var til að skila inn athugasemdum. Mér hafa ekki borist nein svör við mínum athugasemdum.

2) Ég sendi bréf til bæjarfulltrúa Kópavogs þann 02.04.2020, 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 mínar athugasemdir, 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.

3) Þann 27. apríl 2020, skrifaði ég bréf til bæjarstjórnar Kópavogs ásamt Sævari Geirssyni og Kolbeini Reginssyni. Í því bréfi eru gerðar verulegar athugasemdir við fyrirhugað nýtt skipulag fyrir miðbæ Kópavogs. Það bréf ásamt fleiri bréfum frá eigendum í Hamraborg 10 og 12 sem og undirskriftalistum íbúa og hagsmunaaðila í miðbæ Kópavogs var lagt fram og afhent Margréti Friðriksdóttur, forseta bæjarstjórnar Kópavogs, þann 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 úti. Ekki var tekið tillit til athugasemda að neinu leyti og er 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 og hagsmunaaðila í miðbæ Kópavogs. Ekkert tillit var tekið til

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

athugasemda hagsmunaaðila við gerð vinnslutillögu 2 ekki frekar en við vinnslutillögu 1.

4) Eins og fram kemur í innsendum athugasemdum sem getið er um hér að framan, er vinnslutillögum 1 og 2 mótmælt harðlega. Lóðarhafar Hamraborg 10, hönnuðu og byggðu 46 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, hér er um að ræða tannlæknastofur, snyrtistofu, líkamsræktarstofu og hárgreiðslustofu. Vinnslutillaga 2 gerir ráð fyrir að umrætt torg og bílastæði hverfi undir allt að 6 hæða byggingu (byggingin er jafnhá og Fannborg 8, Gjábakki). Þessi bygging liggur þétt uppað og samhliða suðurhlið Hamraborgar 10 og 12. Aðkoma að Hamraborg 10, sem nú er frá sólríku 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. 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, 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.

5) 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 vinnslutillögu 2 er þessi vegtenging lögð af og allri umferð beint undir Hamraborg 12, í gegnum bensínstöðina. Í vinnslutillögu 2 er gert ráð fyrir að aðalaðkoma að bílastæðakjallara fyrir nýtt byggingarsvæði verði undir Hamraborg 12. Hér er um að ræða mörg hundruð ný bílastæði, auk þeirra bílaumferðar sem var áður um veg vestan Hamraborgar 10. Í vinnslutillögunni er fyrirhuguð kvöð um 3 metra breiða gangstétt undir Hamraborg 12. Væntanlega mun þá ein akrein að bensínstöðinni vera aflögð. Gera má ráð fyrir mikillri umferð undir Hamraborg 12, langt umfram það sem nú er. Þessarri umferð mun fylgja

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

mikil mengun, álag á byggingu og tæringu burðarvirkis ásamt auknum óþrifnaði og hávaða. Ekkert samráð er haft við eigenfur Hamraborgar 12. Menn víla ekki fyrir sér að setja fram nýjar kvaðir um gönguleið og stóraukna umferð án samráðs við lóðarhafa. Eigendur Hamraborgar 12 mótmæla þessum breytingum.

6) Í vinnslutillögu 2 er ekki gerð tilraun til að samtengja austur hluta miðbæjarins við Hálsatorg. Svonefndur mannlífsás er hallalaus frá Vallartröð að Hálsatorgi og endar þar með lóðréttum hæðamun. Þessi hæðarmunur er svo leystur með miklu tröppuvirki og skábrautarkerfi sem hringar sig niður á Hálsatorg. Aðkoma að Gjábakka og ásýnd hverfur á bak við þetta tengimannvirki. Ég sendi hér með eldri tillögu 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.

7) Í vinnslutillögu 2 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 um 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 vinnslutillögu 2 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 og líka til vesturs niður í Skeljabrekku. Að lækka yfirborð bílastæða fyrir framan Gjábakka, Greiningastöðina og Fannborg 1 til 9 er mikill afleikur í mínum huga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

8) Með þessu bréfi sendi ég sem fylgiskjöl: bréf til Markaðsstofu Kópavogs dags. 30. mars 2020, ásamt bréfi til bæjarfulltrúa Kópavogs dags 2. apríl 2020 og bréf til Bæjarstjórnar Kópavogs dags 27. apríl 2020. Að auki sendi ég hér með þrívíddarteikningu af miðbæ Kópavogs frá 1979. Teikningin er tekin frá suð-austur horni Hamraborgar 8 (Landsbankinn) og er horft til austurs.

Bestu kveðjur.

Benjamín Magnússon arkitekt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

TIL MARKAÐSSTOFU KÓPAVOGS

Athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi
Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur.

1

Í aðsendum gögnum um breytingar á núverandi skipulagi af miðbæ Kópavogs sem Markaðsstofa Kópavogs sendi mér í tölvupósti föstudaginn 27. mars síðast liðinn, er mér undirrituðum Benjamín Magnússyni, gefinn frestur til kl 12.00 þriðjudaginn 31. mars til að koma á framfæri athugasemdum ef nokkrar væru. Með öðrum orðum eru mér gefnir samtals 2,5 virkir dagar til að koma athugasemdum á framfæri. Í gögnunum kemur fram að kynning hafi áður farið fram fimmtudaginn 19. mars. Mér sem eiganda atvinnuhúsnæðis í Hamraborg 10 og 12 hafa hvorki verið sendar tilkynningar né fundarboð um samráð vegna kynningarfundarins. Markaðsstofa Kópavogs benti á að auglýsing um breytt aðalskipulag og nýtt deiliskipulag hafi verið birt í Fréttablaðinu. Fréttablaðið berst aldrei á arkitektastofu mína og mjög stopult heim til mín, stundum ekki dögum saman. Ætla mætti að sem eigandi og hagsmunaaðili og aðalhöfundur að núgildandi skipulagi miðbæjar Kópavogs væri mér tilkynnt persónulega um svo viðamiklar breytingar á skipulaginu. Þessar miklu breytingar á næsta umhverfi Hamraborgar 10 og 12 skipta starfsemi mína miklu máli og varða einnig eignir mínar á svæðinu. Ég leyfi mér því að mótmæla harðlega þeim vinnubrögðum sem skipulagsyfirvöld Kópavogs viðhöfðu við kynningu á breyttu skipulagi.

2

Í skipulagstillögunum er gert ráð fyrir mikilli þéttingu byggðar á miðbæjarsvæði Kópavogs. Reitur F4, sem er fyrir sunnan Hamraborg 10 og 12 er 860 m2 að grunnfleti. Þessi lóð er í um 13 metra fjarlægð frá Hamraborg 10 og er samhliða H10 og H12, lengd lóðarinnar er um 45 m. Þarna er samkvæmt tillögunni gert ráð fyrir 13 hæða húsi. Jarðhæð Hamraborgar 12 og 10 er í k+42,50. Á sniðmynd skipulagstillögunnar er gert ráð fyrir að nýbyggingin nái í 50 metra hæð frá k+40.00 eða 47,5 metrar frá k+42.50. Hæð þessarar byggingar er því sem nemur16 hæða byggingu þar sem hver hæð er að meðtali 3.0 m. Framsetning skipulagshöfunda er því vægast sagt röng eða vísvitandi villandi. Sama gildir um skuggavirkni þessarar byggingar. Ljóst er að H10 og H12 verða í ævarandi skugga frá þessari fyrirhuguðu byggingu og fjarlægð milli húsanna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

H10 og H12 annars vegar og nýbyggingar á reit F 4 hins vegar er aðeins um13.0 m. Rétt er að fram komi að aðalinngangur í H 10 mun verða í þessu þrönga húsasundi.

3

Núverandi skipulag miðbæjarins tekur mið af skuggavirkni um allt svæðið og við það miðað að íbúðarhúsin í Hamraborg njóti sólar að mestu allt árið um kring. Þetta kemur meðal annars fram í skuggavarpsmyndum fyrir núverandi byggð í skipulagsgögnunum sem hér um ræðir. Þegar gögn um fyrirhugaðar nýbyggingar eru skoðuð birtist okkur gjörbreytt sviðsmynd.

Íbúðarhúsin Hamraborg 14 og 38 munu missa mestalla síðdegissól úr suðvestri og vestri allt árið um kring, einkum þegar skuggavirkni húsa af reit B1-1 er tekin með í reikninginn, en með þeim húsum hverfur að mestu sunnan og vestan sól fyrir umrædd íbúðarhús. Sama má segja um íbúðarhúsin Hamraborg 30, 32, 34 og 36, sól úr suðurátt hverfur hjá þeim að mestu leyti stóran hluta ársins.

4

Í lýsingu skipulagstillögunnar er þess getið að nýtingarhlutfall vegna nýbygginga verði á bilinu e=3,17 til 5.17. Nýtingarhlutfall á reit F4 verði e=8.24, sem er sennilega það mesta sem gerist á höfuðborgarsvæðinu og er þó sagt að byggingin sé 13 hæðir en ekki því sem samsvarar 16 hæðum eins og mér reiknast til eins og segir hér að framan.

5

Ekki kemur fram í skipulagstillögunni hvar ekið er inn í fyrirhuguð neðanjarðar bílastæði. Núverandi aðkoma að bílastæðum frá Hamraborg er annars vegar undir H12 eða vestan H10. Undir H12 er bensínstöð og er ekið þar meðfram afgreiðslusvæði bensínsölunnar. Sé nú gert ráð fyrir að umferð að nýjum bílastæðum fari einnig að hluta til hér um, má fastlega gera ráð fyrir stórauknu álagi á öryggi bensínafgreiðslunnar og alls hússins. Samfara því má reikna með mjög aukinni mengun undir húsinu ásamt auknum titringi vegna umferðar. Sú mengun mun hafa áhrif á steinsteypuyfirborð undir H12 og valda auknum óþrifnaði upp allt húsið og auka á viðhald. Umferðin um bensínstöðina var miðuð við allt annan umferðarþunga og miklu lægra nýtingarhlutfall á miðbæjarsvæðinu. Fyrir sunnan H10 er torg, sem er ætlað að hjálpa til við að dreifa akandi umferð í ýmsar áttir að nærliggjandi bílastæðum. Þetta eina torg í austurhluta miðbæjarins mun hverfa í þessum tillögum og þetta gerist þrátt fyrir að mikið sé fjallað um grænar gönguleiðir og græn torg í nýju skipulagi. Ef til vill á sú græna dýrð sem fjallað er svo mikið um í skipulagstillögunni einungis við fyrirhugaðar nýbyggingar á svæðinu, og ekki hirt um eldri byggð og þá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

staðreynd að eina græna torgið sem þar er hverfur. Verði um aukna umferð inn á bílastæðin frá Hamraborg að ræða, þá þarf að gera ráð fyrir nýju hringtorgi á gatnamótum Hamraborgar og Skeljabrekku.

6

Þegar Hamraborg 10 var byggt á sínum tíma var okkur lóðarhöfum gert að leggja til 46 stæði eða eitt stæði fyrir hverja 35 m2 húsnæðis. Gerður var samningur við Kópavogsbæ og undirritaður hannaði skipulag fyrir 45 stæði ásamt með hringtorgi. Lóðarhafar H10 stóðu að framkvæmdum við gerð og frágang þessara bílastæða og hringtorgs samkvæmt samning við Kópavogsbæ þar um. Í þessum nýju skipulagstillögum eru bílastæðin greinilega horfin ásamt hringtorginu. Þess í stað er komin á svæðið umrædd risabygging með lóðarnýtingu e=8.24. Nýbyggingar á svæðinu þurfa einungis að skaffa eitt stæði fyrir hverja 100 m2, eða þrisvar sinnum færri stæði en H10 á sínum tíma. Hvað verður um “okkar” stæði og rétt okkar? Ljóst er að ásókn annarra í bílastæði verður til þess að þrengja mjög að þeim atvinnurekstri sem sárlega þarf á bílastæðum að halda svo sem til dæmis: sjúkraþjálfun, nuddstofur, snyrtistofur, tannlæknar, hársnyrtingar, líkamsþjálfunarstöðvar, jógastöð og fleira. Flestir viðskiptavinir þessar fyrirtækja vilja og verða að koma á eigin bíl, þar sem þeir treysta sér ekki til að ferðast um hjólandi eða í strætisvögnum. Atvinnurekendur sem byggðu hús í miðbænum á sínum tíma og fyrirtæki sem komu sér þar fyrir gerðu það með hliðsjón af aðgangi að umræddum bílastæðum sem eru í gildandi miðbæjarskipulagi. Gera má ráð fyrir að sumir rekstraraðilar verði fyrir tjóni vegna færri bílastæða á svæðinu og skertra aðkomuleiða.

7

Um skipulag nýrrar byggðar í eldra umhverfi.

Kópavogsbær hefur á undanförnum árum þétt mjög byggð á völdum svæðum. Má þar til að mynda nefna byggð sunnan við Smáralind, byggð á Gustssvæðinu í Lindum, byggð á skipulagsreit Lindir 4, þar sem nú er Krónan og Elko o. fl. og byggð við Smáratorg. Þessi svæði eiga það sameiginlegt að þar var fyrir autt land þegar ráðist var í þéttingu byggðar. Þess vegna var unnt að byggja þétt og hátt án þess að ganga á rétt annarra. Miðbær Kópavogs hefur verið í endurgerð og uppbyggingu allt frá árinu 1972 til dagsins í dag. Atvinurekstur hefur þar verið starfræktur og íbúðir byggðar með hliðsjón af gildandi skipulagi eins og að framan greinir. Ekki er hægt að ráðast í nýtt skipulag með yfirþyrmandi byggingarmagni í þessum miðbæ eins og um autt land væri að ræða. Ekkert samráð hefur verið haft við þá aðila sem ég hef rætt við hér á miðbæjarsvæðinu um allt þetta yfirgengilega byggingarmagn. Fyrirsjáanlegt er að mjög margir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

munu verða fyrir umtalsverðu tjóni, rekstrarskilyrði munu í sumum tilvikum versna, fasteignir lækka í verði og jafnvel að skakkaföll verði í einhverjum tilvikum vegna umfangs og nálægðar framkvæmda. Reikna má með að margir munu vísa málum sínum til Mannvirkjastofnunar og Skipulags ríkisins, náist ekki sátt um framkvæmdir, enda er hér valtað yfir alla hagsmunaaðila og sýnd yfirgengileg græðgi og tillitsleysi af hálfu þeirra sem fyrir þessum tillögum og væntanlegum framkvæmdum standa.

8

Eins og kom fram hér í upphafi, þá bárust mér í fyrsta sinn upplýsingar um þetta nýja skipulag föstudaginn 27. mars og skyldu hugsanlegar athugasemdir mínar við það hafa borist Markaðsstofu Kópavogs fyrir þriðjudaginn 31. mars næstkomandi, klukkan 12. Hvað með alla aðra sem búa og starfa á svæðinu? Hafa þeir verið hafðir með í ráðum? Er meiningin að íbúar í Fannborg og Hamraborg taki þátt í fjarfundum á netinu? Það kann að vera erfitt fyrir suma. Furðu vekur ef ekki á að halda almennan opinn borgarafund um þetta stóra mál. Sú spurning vaknar óhjákvæmilega hvort afgreiða eigi málið í skjóli samkomubanns á tímum Covid-19.

Kópavogi, 30. mars 2020.

Benjamín Magnússon arkitekt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>
Heiti : Athugasemdir við Traðarreit Vestri
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 30.6.2020 13:51:06
Höfundur : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Góðan dag,

Hér með leyfi ég mér að gera athugasemdir og mótmæla harðlega breyttu aðalskipulagi á Traðareit vestri.

Hæð á blokkum
Blokkirnar eru mun hærri heldur en þær sem þarna eru fyrir núþegar og það þyrfti að lækka þær um amk 2 til þrjár hæðir. Mikill skuggi verður á núverandi opna reiti og svæðið verður ónothæft á sumrin þegar fólk ætlar að sækja sér sól, þar að segja fyrir utan litla Torgið fyrir framan strætóstoppið.

Of margar blokkir
Það er að mínu viti of þröngt á milli blokkanna og ekki verður lengur hægt að keyra í gegn um Fannborgina , eins og nú er. Eina leiðin til þess að laga það , er að fækka byggingum, sem eru allt of margar miðað við tillöguna.

Gamla félagsheimilið (Bæjarskrifstofurnar
Þarna er tækifæri til að byggja upp áhugaleikshús eða sambærilega starfsemi , eins og þetta var áður. Það er að segja að rífa ekki þetta gamla hús , heldur að gera við það og endurnýja þá menningu sem þarna starfaði áður. Leikrit eins og GúmmíTarsan, SkíttMe'ðað urðu að meistaraverkum á þessum stað. Í núverandi skipulagi er ekki gert ráð fyrir nenni slíkri starfsemi sem er mjög slæmt, eigi þetta að verða "miðbær númer 2" í kópavogi. Styrkja þarf áhugamannaleikhús svo um munar á þessu svæði , ef ætlunin er að reka veitingastaði og fleira því tengdu á þessu svæði.

Gróðursleysi og skortur á verslunum.
Samkvæmt tillögunum er lítið um gróður og lítið um staði fyrir fólk til að stirja og eða liggja í sólbaði. Það vantar allan gróður og miðað við teikningarnar eru opnu svæðin ansi kuldaleg. ´Núþegar er trogið kuldalegt og ekki gert ráð fyrir því að fólk sitji og borði t.d. ís. Enda er engan ís að fá lengur í Hamraborg svo merkilegt sem það er.

Skólar / Leikskólar
Núþegar er ekki pláss fyrir börn í nærliggjandi grunn- og leikskólum. Kópavogsskóli er núþegar með tvo bekki í litlum skúrum fyrir utan skólabygginguna og ekki á það bætandi. Þá er lítið um pláss í nærliggjandi leikskólum, þannig að grunnstoðir á þessu svæði myndu aldrei ráða við slíka aukningu á íbúafjölda.

Umferðarþungi / Hljóðmengun
Í núverandi skipulagi er Digranesvegur ákveðin tenging á milli hverfa (Digranes / Smáraling og ofar) og því umferðarþungi og hljóðmengun meiri en eðlilegt getur talist á þessum vegi eftir að hann var tengdur við Dalveginn. Bílaumferð er mjög þung, sérstaklega í kring um grunn- og framhaldsskóla og á hana er ekki bætandi. Forsendur í þessum tillögum eru að það dragi úr umferð vegna "samgöngustefnu Reykjavíkurborgar" sem gerir ráð fyrir Borgarlínu og aukinni reiðhjólanotkun og þar með draga úr umferð um 30-40% á næstu árum. Þessar forsendur eru algjörlega úr lausu lofti gripnar , enda ekkert

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

áþreifanlegt sem getur stutt slíka spá. Þar af leiðandi verður Digranesvegur / Álfhólsvegur áfram tengivegur á milli hverfa og engar líkur á að það dragi úr umferð. Íbúar á svæðinu áhyggjufullir um að umferð aukist með tilheyrandi hljóð og loftmengun enda eru forsendur í þessum tillögum algjörlega marklausar og röklausar.

Fjöldinn af athugasemdum
Á fyrri stigum hafa komið fram fjöldinn allur af athugasemdum og fær undirritaður ekki skilið hversvegna þessar tillögur fái áfram brautagengi hjá bæjaryfirvöldum. Það skal tekið fram að nái þessi tillaga fram að ganga , þrátt fyrir fjöldann allan af mótmælum , munu íbúar leita réttar síns hjá viðeigandi ráðuneyti og dómsstólum ef þurfa þykir. Ég mótmæli því áformunum því harðlega og legg til að landeigandi vinni með íbúum til þess að endurskipuleggja og þétta þarna byggð í sátt við umhverfi og íbúa. Jafnvel ætti Kópavogsbær að kaupa landið af verktakanum)eignarnám) og sjá til þess að hönnunin og þéttingin sé í takt við umhverfið og vilja íbúa.

Þessi listi er ekki tæmandi enda mikil rykmengun og ýmis annað ónæði sem tengist þessum vinnslutillögum Læt fylgja með viðauka um minn þankagang varðandi atvinnulíf á Hamraborgarsvæðinu , sem hefur heldur dregist saman í þau 40 ár sem ég hef búið á svæðinu. Aðallega er orðið þarna starfsemi sem tengist áfengisdrykkju og fjárhættuspilastarfsemi sem og heilbrigðisþjónusta á svæðinu.

Kveðja,
Jóhann Már Sigurbjörnsson
Kt: 231274-4569
Íbúi við Digranesveg 38

Er að skoða og velta fyrir mér hvernig fyrirhugað atvinnulíf (verslun og þjónusta) muni þróast miðað við þessar tillögur að breytingum.

Það sem ég er að velta fyrir mér er , hvort að sé gert ráð fyrir að núverandi verslun og þjónusta færist eða hvort að það sé gert ráð fyrir nýjum verslunum. En miðað við söguna er rekstur erfiður á þessu svæði eins og staðan er núna og voða lítið sem hefur enst eitthvað.

Þegar Hamraborgin var "ný" voru margar verslanir og ýmis þjónusta í Hamraborginni (Þá var Smáralindin og Smáratorgið ekki komið) :

1. Veda - bóka- og leikfangabúð

2. Sportbúð með ýmsar sportvörur

3. Nóatún með kjötborði og heitum mat

4. Sjoppa með ís, poppi, nammi og samlokum ofl.

5. Apótek

6. Blómabúð

7. Tónabær (Raftækja og plötubúð)

8. Búnaðarbankinn

9. Tveir úrsmiðir/gullsmiðir (eða þrír man það ekki alveg)

10. Vídeóleiga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

11. Tvær hárgreiðslustöfur (Bylgjan og Wella minnir mig)

12. Önnur leikfangaverslun sem lifði þó stutt

13. Pizzastaður (Mamma Rósa kom á seinni stigum, var Vídeóhöllinn eftir að apótekið lokaði)

14. Bakarí (Sem er ennþá starfandi , annar rekstraraðili)

15 Sjoppa og rakari (Tröð og rakarinn við hliðina á)

Að auki voru þarna markaðir í tjöldum á haustin og jafnvel voru líknarfélög með tombólu þarna og fleira.

Er kannski að gleyma einhverju

Hvað er eftir núna af þessu :

1. Vídeóleigan búin að yfirtaka sjoppuna, sportbúðina og

part af Nóatúni og er með Háspennukassa og sjoppu.

Efast um að sjoppan myndi ganga án Háspennukassana

2. Nóatún er farið og Krónan komin í staðinn og er mun

minni, ekkert kjötborð

3. Veip búð er komin og einhver önnur starfsemi þar við

hliðina á sem ég veit ekki hvað er, en þar var

hárgreiðslustofan Bylgjan.

4. Veitingastaður er ennþá starfandi þar við hliðina á , sem

þó breytist um rekstraraðila annað slagið.

5. Bakaríið er ennþá starfandi

6. Catalína með háspennukassa í kjallaranum (Var Apótek)

7. Subway og kínverskur staður kom í stað Mamma Rosa

8. Íbúðir eru held ég í stað Tónabæs og Búnaðarbankans

9. Fornminjagripabúð í stað Veda

6. Blómbúðin er ennþá , bara minni

7. Einn úrsmiður er ennþá og gleraugnabúð

8. Kaffihús er komið

9. Tröð og rakarinn er farinn og búið að breyta í íbúðarhús (þar sem gert er ráð fyrir bakarí í tillögunum)

Kannski er gert ráð fyrir að fleiri verslanir komi ef það fjölgar þarna , hver veit , en ég held að það sé aðeins verið að fegra hlutina í þessum tillögum þegar kemur að verslun og þjónustu.

Á sínum tíma barðist Hamraborgin um að fá áfengisverslun sem hefði án efa aukið viðskiptin á svæðinu , en þess í stað var ákveðið að sú verslun myndi fara á Dalveginn , sem þó er í göngufæri við Smáralindina , þar sem önnur áfengisverslun er staðsett. (Skrítin ákvörðun)

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Ef það á að auka verslun og þjónustu þurfa einhverjir viðskiptavinir að vera , en þeir fara að ég held flestir á Dalveginn, Smáralind og Smáratorg sem eru þarna "rétt hjá". Reyndar einhverjir í Bónus á Nýbýlaveginum , þar sem aðkoman er reyndar mjög erfið og fá bílastæði.

Þá spyr maður sig hvernig þjónusta og verslun gæti þrifist þarna , þá önnur en sú sem þarna er til staðar núþegar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

[redacted]

ags- og b[redacted]rdeild K[redacted]
bulagsstj[redacted]
esi 1
pavogur[redacted]

Reykja[redacted]06.2020

Umsögn [redacted]ið vinns[redacted]u Fannb[redacted]ts-Traðá[redacted]estur

hafa rýnt [redacted]tillögu a[redacted] deiliskip[redacted]ð Fannb[redacted]-Traðarr[redacted]r.

gin geri[redacted]r niðurri[redacted]randi by[redacted]á ásamt b[redacted]mannvir[redacted]
nn er 9.0[redacted] gerir ráð[redacted]ppbyggin[redacted]arðar up[redacted]0 m² ása[redacted]gja
ílakjallar[redacted]öllum rei[redacted]

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir og mótmæli: Breytingar á skipulagi: Fannborgarreitur og Traðareitur-vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 30.6.2020 14:33:08
Höfundur : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>

Viðhengi
Skipulag Fannborgarreitur og Traðareitur Tryggvi Felixson júní 2020.pdf
Hjarta Kópavogs - nýjar hugmyndir.png

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi

Efni:

Breytingar á skipulagi: Fannborgarreitur og Traðareitur-vestur
Vinnslutillaga dagsett 14. maí 2020 og birt er á vefsíðu Kópavogsbæjar, með breytingum sem kynntar eru á heimasíðu Kópavogsbæjar og á fundi í Borgum 25. júní s.l.

Kópavogi 30.6.2020

Athugasemdir frá íbúa, og mótmæli gegn vinnubrögðum

Í gögnum kemur fram að unnið er að heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs og að nýtt skipulagstímabil sé áætlað 2018 til 2030 og að við endurskoðun verði skipulag miðbæjarsvæðis Hamraborgar skoðað á heildstæðan hátt. Þetta er í mótsögn við það sem nú er borið fram, að breyta aðalskipulagi fyrir tiltekin hluta miðbæjarsvæðisins í gamla Kópavogi, þ.e. Hamraborgarsvæðið. Í gögnum er talað um "Hjarta Kópavogs" og það verður að teljast mjög varhugavert að fara inn í hjarta Kópavogs án þess að hafa heildarmyndina með.

Hér er ekki eingöngu verið að miða við aðalskipulag, heldur er samhliða farið í deiliskipulag. Vissulega er þetta heimilt skv. skipulagslögum. En ber ekki að líta á heimildina sem undantekningu við þá megin reglu að aðalskipulag komi fyrst og í framhaldi af því deiliskipulag? Ekki verður sé að svo mikið liggi við að beita þurfi þessari heimild.

Hvað er í gangi? Þarf að ljúka málinu fyrir lok kjörtímabilsins? Er þetta pólitísk fyrirgreiðsla við utanaðkomandi aðila sem eiga mikilla fjárhagslegra hagsmuna að gæta? Er verið að huga að heildarhagsmunum bæjarbúa? Óþægilegar grunsemdir vakna að við meðferð málsins og þeim asa að sigla því í höfn í miðjum flensufaraldri, séu bæjarbúar ekki í forgrunni eins og vera ber.

Samkvæmt tillögunni á að rífa margar byggingar. Ekki koma fram haldbærar skýringar á hvers vegna þetta telst nauðsynlegt. Í gögnum segir að ástand húsa sé misgott og varðveislugildi lítið. Er varðveislugildi söguríkustu byggingar Kópavogs, Félagsheimilisins [1], ekki neitt? Ekki kemur fram hvort leitað hafi verið álits sérfróðra um varðveislugildi húsa sem áformað er að rífa. Eða hefur mér yfirsést?

Svo virðist sem talsverður hluti þess húsnæðis sem ráðgert er að rífa sé í þokkalegu standi. Þegar unnið er í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun ber fyrst að huga að því hvernig má nýta, bæta og breyta það sem fyrir er, til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum nýbygginga og til að varðveita söguleg tengsl við fortíðina. Hafa ber í huga að steinsteyp veldur verulegri losun gróðurhúslofttegunda á framleiðslustigi.

Í gögnum kemur fram að fyrir liggi umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta umrædda reiti (kafli 4.2.1.). Það er með öðrum orðum verið að bera á borð tillögu sem utanaðkomandi aðilar með verulega fjárhagslega hagsmuni eiga, og þetta í það sem kallað er "hjarta bæjarins" og er ekki hluti af áformuðum heildarendurskoðun á aðalskipulagi bæjarins. Rétt væri að útskýra hvaða aðilar þetta eru; upplýsa um alla eigendur og tilgreina nákvæmlega hvaða fjárhagslega hagsmuni þeir hafa. Einnig væri rétt að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

upplýsa hvort bæjarfélagið hafi nú þegar gert einhverja formlega eða óformlega samninga við viðkomandi aðila.

Sem viðbrögð við fyrstu athugasemdum hefur eitthvað verið dregið úr fjölda íbúða, stærð þjónustuhúsnæðis og hæð bygginga. Mestu munar um að hætt er við háreista hótelbyggingu. Þrátt þetta og fyrir stöllun nokkurra bygginga er allt yfirbragðið afar háreist og þétt byggð, allt að 12 hæðir, steinsteypumassi, mikið skuggavarp og líklega verulegir vinsveipir á milli bygginga. Allt yfirbragð svæðisins er enn áþekkt og áður og framkomnar breytingar endurspegla á engan hátt þær mörgu gagnrýnisraddir íbúa sem fram hafa komið fram til þessa. Sá grunur læðist að manni að hér sé notuð þekkt aðferðafræði í samskiptum við íbúa. Fyrst kemur tröllsleg og algjörlega óásættanleg tillag. Í kjölfarið kemur örlítið bætt tillaga sem í samanburði við þá fyrstu er nokkuð góð. En það eru ekki allir sem láta blekkjast.

Sú valkostagreinin sem fram hefur farið hingað til virðist algjörlega vera gerð á forsendum lóðarhafa, og ef marka má upplýsingar á kynningarfundi 25.6. á hans vegum. Nú er réttast að leggja framkomnar hugmyndir til hliðar og hefja hugmyndasamkeppni um mögulega þróun "hjarta Kópavogs". Virkja á bæjarbúa í umræðu um þær hugmyndir sem fram koma. Þá verður hægt að bera saman hugmyndir þeirra sem hafa beinna fjárhagslegra hagsmuna að gæta í málinu og íbúa og aðila sem hafa önnur sjónarmið að leiðarljósi; miðbæ fyrir mannlíf, umhverfi sem kallar til sín fólk sem íbúa eða gesti.

Að öðru leyti vísa ég til neðangreindra athugasemda sem ég sendi 29. apríl sl.

Með vinsemd og virðingu,
Tryggvi Felixson (sign), Reynihvammi 25, Kópavogi

Tölvupóstur Tryggva Felixsonar til Kópavogsbæjar 29.4.2020:

Athugasemdir við vinnslutillögu
Fannborgarreitur -Traðarreitur-vestur
Þróunarsvæði er orð sem notað er til að lýsa áformum um uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit vestur. Þróun getur bæði verið jákvæð og neikvæð. Mér sýnist því miður, að sú þróun sem tillagan dregur upp mynd af, hafi mun fleiri neikvæðar en jákvæðar hliðar.

Í kafla 2.2. er lýst fjölþættum markmiðum aðalskipulags Kópavogs. Vinnslutillaga virðist fyrst og fremst uppfylla markmið um þéttingu byggðar og styðja áform um að styrkja framþróun vistvænni samgangna. Tvö mikilvæg markmið, en þegar þau standa ein taka þau á sig tröllslega mynd. Vægi annarra mikilvægra markmiða er lítið sem ekkert; menningarsaga, falla vel að aðliggjandi byggð, nýta vel þau mannvirki sem fyrir eru í stað þess að sóa með niðurrifi, o.s.frv.

Hamraborg er skilgreindur sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi. Hún er að mörgu leyti mislukkaður bæjarkjarni, ef frá er talinn sá hluti sem þar sem menningarstarfsemi fer fram. Núverandi áform eru Hamraborg í öðru veldi; meiri hæð, frekari skuggamyndun og öflugri sviptivindar.

Það er vissulega jákvætt ef færa má bílastæði undir yfirborðið, en um leið má búast við mikill aukningu á umferð þegar 600 íbúðir koma í stað þeirra 13 sem fyrir eru og áformað er rífa.

Mannlífsás er nýtt og skemmtilegt hugtak. En hvernig verður áformaður mannlífsás ef umferð um Vallartröð vex allverulega.

Suðurgarður er jákvætt framtak, en bætir ekki upp alla ókosti við ofur háar byggingar fyrir austan og norðan sjálfan garðinn.

Eitt merkilegast hús Kópavogs á að rífa. Er það ekki algjörlega á skjön við markmið um verndun og viðhald 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. Er gamla félagsheimilið ekki eitt söguríkasta hús Kópavogs? Getur einhver bent á annað sögufrægara? Væri ekki ráð að skoða vinnslutillögu þar sem húsið yrði fært til fyrri reisnar?

Skipulag á að taka mið af þörfum og óskum íbúa. Hve margir íbúar hafa komið að gerð þessarar vinnslutillögu. Var leitað af bæjarfélögum af svipaðir stærð á 64 breiddargráðu til að sjá hvers konar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

miðbæir hafa heppnast vel. Eða er verið að reyna að slá ryki í augun á íbúum með því að sýna myndir frá miðbæjarkjörnum þar sem loftslag er allt annað en hér á landi.

Ég hef það sterklega á tilfinningunni að þessi vinnslutillaga sé fyrst og fremst unnin á forsendum þeirra sem ætla sér að byggja þarna og þéna vel á því. Þeirra hagsmunir eru skammtíma; að hagnast og láta svo komandi kynslóðum eftir afraksturinn. Skipulag á fyrst og fremst að hugsa til lengri framtíðar en ekki á forsendum áforma byggingaraðila að hagnast á skömmum tíma. Auðvita þarf þetta þó að lokum að fara saman, en sjónarmið byggingaraðila mega ekki ráða för frá upphafi.

Meðfylgjandi eru tvær myndir sem ég tók í Reykjavík síðdegis í gær. Mannlífið er fátæklegt í flensufaraldrinum. En sjá má við hvaða aðstæður (skipulag) það nær að blómstra þó lítið sé. Hugleiðum það þegar næsta útgáfa af skipulagshugmyndum verður undirbúin.

Ég treysti því að þessi vinnutillaga verði lögð til hliðar og bæjarbúar spurðir hvernig miðbæjarkjarna þeir vilja sjá þróast. Með samvinnu bæjarbúa og fagaðila má þroska hugmynd að miðbæjarkjarna sem margar komandi kynslóðum geta notið. Þegar þær hugmyndir hafa náð þroska má kalla byggingafyrirtækin til leiks og þróa hugmyndir áfram þannig að þær verði tækni- og fjárhagslega framkvæmanlegar.

Með vinsemd og virðingu,
Tryggvi Felixson
Reynihvammi 25

---

[1] Félög í Kópavogi tóku sig saman skömmu eftir að bæjarfélagið var stofnað og byggðu húsið. Þar hefur verið margþætt starfsem er tengist menningarlífi og stjórnsýslu bæjarins. Má þar nefna bíó, bókasafn, samkomusalur, tónlitarskóli og bæjarskrifstofur. Söguríkara hús finnst tæplega í Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Breytingar á skipulagi: Fannborgarreitur og Traðareitur-vestur
Vinnslutillaga dagsett 14. maí 2020 og birt er á vefsíðu Kópavogsbæjar, með breytingum sem kynntar eru á heimasíðu Kópavogsbæjar og á fundi í Borgum 25. júní s.l.

Kópavogi 30.6.2020

Athugasemdir frá íbúa, og mótmæli gegn vinnubrögðum

Í gögnum kemur fram að unnið er að heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs og að nýtt skipulagstímabil sé áætlað 2018 til 2030 og að við endurskoðun verði skipulag miðbæjarsvæðis Hamraborgar skoðað á heildstæðan hátt. Þetta er í mótsögn við það sem nú er borið fram, að breyta aðalskipulagi fyrir tiltekin hluta miðbæjarsvæðisins í gamla Kópavogi, þ.e. Hamraborgarsvæðið. Í gögnum er talað um „Hjarta Kópavogs" og það verður að teljast mjög varhugavert að fara inn í hjarta Kópavogs án þess að hafa heildarmyndina með.

Hér er ekki eingöngu verið að miða við aðalskipulag, heldur er samhliða farið í deiliskipulag. Vissulega er þetta heimilt skv. skipulagslögum. En ber ekki að líta á heimildina sem undantekningu við þá megin reglu að aðalskipulag komi fyrst og í framhaldi af því deiliskipulag? Ekki verður sé að svo mikið liggi við að beita þurfi þessari heimild.

Hvað er í gangi? Þarf að ljúka málinu fyrir lok kjörtímabilsins? Er þetta pólitísk fyrirgreiðsla við utanaðkomandi aðila sem eiga mikilla fjárhagslegra hagsmuna að gæta? Er verið að huga að heildarhagsmunum bæjarbúa? Óþægilegar grunsemdir vakna að við meðferð málsins og þeim asa að sigla því í höfn í miðjum flensufaraldri, séu bæjarbúar ekki í forgrunni eins og vera ber.

Samkvæmt tillögunni á að rífa margar byggingar. Ekki koma fram haldbærar skýringar á hvers vegna þetta telst nauðsynlegt. Í gögnum segir að ástand húsa sé misgott og varðveislugildi lítið. Er varðveislugildi söguríkustu byggingar Kópavogs, Félagsheimilisins[1], ekki neitt? Ekki kemur fram hvort leitað hafi verið álits sérfróðra um varðveislugildi húsa sem áformað er að rífa. Eða hefur mér yfirsést?

Svo virðist sem talsverður hluti þess húsnæðis sem ráðgert er að rífa sé í þokkalegu standi. Þegar unnið er í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun ber fyrst að huga að því hvernig má nýta, bæta og breyta það sem fyrir er, til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum nýbygginga og til að varðveita söguleg tengsl við fortíðina. Hafa ber í huga að steinsteyp veldur verulegri losun gróðurhúslofttegunda á framleiðslustigi.

Í gögnum kemur fram að fyrir liggi umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta umrædda reiti (kafli 4.2.1.). Það er með öðrum orðum verið að bera á borð tillögu sem utanaðkomandi aðilar með verulega fjárhagslega hagsmuni eiga, og þetta í það sem kallað er „hjarta bæjarins" og er ekki hluti af áformuðum heildarendurskoðun á aðalskipulagi bæjarins. Rétt væri að útskýra hvaða aðilar þetta eru; upplýsa um alla eigendur og tilgreina nákvæmlega hvaða fjárhagslega hagsmuni þeir hafa. Einnig væri rétt að upplýsa hvort bæjarfélagið hafi nú þegar gert einhverja formlega eða óformlega samninga við viðkomandi aðila.

Sem viðbrögð við fyrstu athugasemdum hefur eitthvað verið dregið úr fjölda íbúða, stærð þjónustuhúsnæðis og hæð bygginga. Mestu munar um að hætt er við háreista hótelbyggingu. Þrátt þetta og fyrir stöllun nokkurra bygginga er allt yfirbragðið afar háreist og þétt byggð, allt að 12 hæðir,

[1] Félög í Kópavogi tóku sig saman skömmu eftir að bæjarfélagið var stofnað og byggðu húsið. Þar hefur verið margþætt starfsem er tengist menningarlífi og stjórnsýslu bæjarins. Má þar nefna bíó, bókasafn, samkomusalur, tónlitarskóli og bæjarskrifstofur. Söguríkara hús finnst tæplega í Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

steinsteypumassi, mikið skuggavarp og líklega verulegir vinsveipir á milli bygginga. Allt yfirbragð svæðisins er enn áþekkt og áður og framkomnar breytingar endurspegla á engan hátt þær mörgu gagnrýnisraddir íbúa sem fram hafa komið fram til þessa. Sá grunur læðist að manni að hér sé notuð þekkt aðferðafræði í samskiptum við íbúa. Fyrst kemur tröllsleg og algjörlega óásættanleg tillag. Í kjölfarið kemur örlítið bætt tillaga sem í samanburði við þá fyrstu er nokkuð góð. En það eru ekki allir sem láta blekkjast.

Sú valkostagreinin sem fram hefur farið hingað til virðist algjörlega vera gerð á forsendum lóðarhafa, og ef marka má upplýsingar á kynningarfundi 25.6. á hans vegum. Nú er réttast að leggja framkomnar hugmyndir til hliðar og hefja hugmyndasamkeppni um mögulega þróun „hjarta Kópavogs“. Virkja á bæjarbúa í umræðu um þær hugmyndir sem fram koma. Þá verður hægt að bera saman hugmyndir þeirra sem hafa beinna fjárhagslegra hagsmuna að gæta í málinu og íbúa og aðila sem hafa önnur sjónarmið að leiðarljósi; miðbæ fyrir mannlíf, umhverfi sem kallar til sín fólk sem íbúa eða gesti.

Að öðru leyti vísa ég til neðangreindra athugasemda sem ég sendi 29. apríl sl.

Með vinsemd og virðingu,
Tryggvi Felixson (sign), Reynihvammi 25, Kópavogi

Tölvupóstur Tryggva Felixsonar til Kópavogsbæjar 29.4.2020:

Athugasemdir við vinnslutillögu
Fannborgarreitur -Traðarreitur-vestur
Þróunarsvæði er orð sem notað er til að lýsa áformum um uppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit vestur. Þróun getur bæði verið jákvæð og neikvæð. Mér sýnist því miður, að sú þróun sem tillagan dregur upp mynd af, hafi mun fleiri neikvæðar en jákvæðar hliðar.

Í kafla 2.2. er lýst fjölþættum markmiðum aðalskipulags Kópavogs. Vinnslutillaga virðist fyrst og fremst uppfylla markmið um þéttingu byggðar og styðja áform um að styrkja framþróun vistvænni samgangna. Tvö mikilvæg markmið, en þegar þau standa ein taka þau á sig tröllslega mynd. Vægi annarra mikilvægra markmiða er lítið sem ekkert; menningarsaga, falla vel að aðliggjandi byggð, nýta vel þau mannvirki sem fyrir eru í stað þess að sóa með niðurrifi, o.s.frv.

Hamraborg er skilgreindur sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi. Hún er að mörgu leyti mislukkaður bæjarkjarni, ef frá er talinn sá hluti sem þar sem menningarstarfsemi fer fram. Núverandi áform eru Hamraborg í öðru veldi; meiri hæð, frekari skuggamyndun og öflugri sviptivindar.

Það er vissulega jákvætt ef færa má bílastæði undir yfirborðið, en um leið má búast við mikill aukningu á umferð þegar 600 íbúðir koma í stað þeirra 13 sem fyrir eru og áformað er rífa.

Mannlífsás er nýtt og skemmtilegt hugtak. En hvernig verður áformaður mannlífsás ef umferð um Vallartröð vex allverulega.

Suðurgarður er jákvætt framtak, en bætir ekki upp alla ókosti við ofur háar byggingar fyrir austan og norðan sjálfan garðinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Eitt merkilegast hús Kópavogs á að rífa. Er það ekki algjörlega á skjön við markmið um verndun og viðhald 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. Er gamla félagsheimilið ekki eitt söguríkasta hús Kópavogs? Getur einhver bent á annað sögufrægara? Væri ekki ráð að skoða vinnslutillögu þar sem húsið yrði fært til fyrri reisnar?

Skipulag á að taka mið af þörfum og óskum íbúa. Hve margir íbúar hafa komið að gerð þessarar vinnslutillögu. Var leitað af bæjarfélögum af svipaðir stærð á 64 breiddargráðu til að sjá hvers konar miðbæir hafa heppnast vel. Eða er verið að reyna að slá ryki í augun á íbúum með því að sýna myndir frá miðbæjarkjörnum þar sem loftslag er allt annað en hér á landi.

Ég hef það sterklega á tilfinningunni að þessi vinnslutillaga sé fyrst og fremst unnin á forsendum þeirra sem ætla sér að byggja þarna og þéna vel á því. Þeirra hagsmunir eru skammtíma; að hagnast og láta svo komandi kynslóðum eftir afraksturinn. Skipulag á fyrst og fremst að hugsa til lengri framtíðar en ekki á forsendum áforma byggingaraðila að hagnast á skömmum tíma. Auðvita þarf þetta þó að lokum að fara saman, en sjónarmið byggingaraðila mega ekki ráða för frá upphafi.

Meðfylgjandi eru tvær myndir sem ég tók í Reykjavík síðdegis í gær. Mannlífið er fátæklegt í flensufaraldrinum. En sjá má við hvaða aðstæður (skipulag) það nær að blómstra þó lítið sé. Hugleiðum það þegar næsta útgáfa af skipulagshugmyndum verður undirbúin.

Ég treysti því að þessi vinnutillaga verði lögð til hliðar og bæjarbúar spurðir hvernig miðbæjarkjarna þeir vilja sjá þróast. Með samvinnu bæjarbúa og fagaðila má þroska hugmynd að miðbæjarkjarna sem margar komandi kynslóðum geta notið. Þegar þær hugmyndir hafa náð þroska má kalla byggingafyrirtækin til leiks og þróa hugmyndir áfram þannig að þær verði tækni- og fjárhagslega framkvæmanlegar.

Með vinsemd og virðingu,
Tryggvi Felixson
Reynihvammi 25

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SGHB fasteignir ehf
Hamrborg 10
200 Kópavogi.

Kópavogi 30 júní 2020.

Bæjarstjórn Kópavogs.
Digranesveg 1
200 Kópavogur.

Varðar skipulagstillögu 2 vegna Hamraborgar og Fannborgar.

Undirritaður eigandi 2 eignahluta hér í Hamraborg 10 í miðbæ Kópavogs geri hér með athugasemdir um fyrirhugaða tillögu að skipulagi fyrir miðbæ Kópavogs.
Það hafa margir gert athugasemdir við þessar tillögur en engum hefur verið svarað. Einnig hafa verið send bréf til bæjarstjórnar Kópavogs með ósk um aðgang að vinnslugögnum, nefnda, ráða og stjórnkerfis bæjarins og engu hefur verið svarað, er það skýrt brot á upplýsingalögum, stjórnsýslulögum og skipulagslögum. Það er varla boðlegt að þetta kynningarferli sé á tíma heimsfaraldurs og á há sumarleyfistíma.
Við sem byggðum Hamraborg 10 hönnuðum og gerðum 46 bílastæði við húsið skv sérstöku samkomulagi við Kópavogsbæ. Nú er það orðið þannig að öll stæði við húsið eru fullnýtt og mikil hörgull á stæðum við húsið, og geta viðskipavinir okkar og starfsmenn hússins ekki gengið að bílastæðum vísum við komu sína í húsið á mismundi tímum. Með þessum tillögum mun innkeyrsla á svæðið lokast með þessum ramp og byggingum sem fyrirhugað er að gera sunnan við Hamraborg 10. Einnig um aðkoma að Gjábakka

lokast. Hagsmunir þeirra sem eiga erindi í Hamraborg 10 eru mjög háðir greiðri aðkomu. Það eru mikil vandræði hér við húsið á lageringu á snjó vegna plássleysis og er fækkun bílastæða ekki á það bætandi. Eins og þetta er í dag verður að taka hluta bílstæða undir snjó.
Varðandi þessi háhýsi þá eru ríkjandi tvær vindáttir hér í Hamraborginni, það eru austan og vestan áttir sem eru mjög slæmar. Sem burðarþolshönnuður til 45 ára hef ég í starfi mínu verið að skoða áhrif vinds og byggingar talsvert. Það er nokkuð ljóst að þessi háhýsi mundu auka verulega á vindstrengi sem munu myndast hér sunnan og norðan við húsin við Hamraborg 10 og 12 og fækka tækifærum fólks til útivistar á svæðinu. Það er alkunna að við háreista byggð þéttist vindur og magnast upp. Við höfum allt í kringum okkur dæmi um þar sem illa hefur tekist til, má þarf nefna Hafnartorg í Reykjavík, Engihjalla blokkirnar í Kópavogi svo og blokkirnar í Æsufelli og Asparfelli í Reykjavík, Höfðatorg í Reykjavík einnig blokkirnar í Hólahverfi í Reykjavík.
Fyrirhuguð háhýsi mundu valda miklu skuggavarpi á svæðinu með tilheyrandi minnkun lífsgæða fyrir þá sem ferð eiga um svæðið og vilja njóta útivistar. Skuggavarpsteikningar sem fylgja tillögunum eru villandi og gefa ekki rétta sviðsmynd. Má benda á kaffihúsið hér í Hamraborg 10 verður fyrir verulegu skuggavarpi með þessu og verður ekki annað sér en að sú starfsemi leggjist af með þessum tillögum.
Af hverju mátti ekki draga úr byggingamagni svæðisins með að stækka skipulagssvæðið?
Á það má benda að Fannborgarhúsin og íbúðarblokkirnar hér í Hamraborginni eru byggðar á þeim tíma sem til siðs var að nota svokallaða 160 steypu í veggi og plötur. Það eru búnar að vera endalausar steypuviðgerðir í þessum húsum frá því að þau voru byggð og verða næstu árin. Því finnst mér og mörgum nokkuð glannalega farið að valda víbringi á þessi hús, með tillliti til styrkleika þeirra.

Það má ekki gleymast að Kópavogsbær hefur fegrað þetta svæði mikið með blómum og trjám og er það sómi af. Steypukumbaldar munu verða lýti á svæðinu.

Vinsamlegast staðfestið móttöku bréfs þessa.

Með vinsemd og virðingu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fh. SGHB fasteigna ehf.
Sævar Geirsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
B.t. Bjarka Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 30. júní 2020
Tilv.:20051326 / AV

Efni: Skipulagsmál - Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - Vinnslutillaga II

Með tölvupósti dags. þann 26. maí s.l. óskaði Skipulagsstjóri Kópavogs umsagnar Samgöngustofu um breytingar á gildandi aðalskipulagi bæjarins.

Samgöngustofa gerir ekki athugasemdir hvað varðar framangreint en vill taka eftirfarandi fram:

- Þess sé gætt að vegna nálægðar við Reykjavikurflugvöll verði aðilar að vera í nánu sambandi við Isavia Innanlands ehf. um hæðir mannvirkja, þegar kemur að nánara skipulagi og útfærslu. Samgöngustofa tekur undir athugasemdir frá Isavia Innanlands ehf. sem sent var Kópavogsbæ, skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs dags. 29. júní sl.

- Mikilvægt er að farið sé að kröfum laga um loftferðir og reglugerða sem settar eru með stoð í þeim, m.a. vegna hugsanlegra hindrana á öryggissvæðum flugbrauta eða akbrauta og í aðflugsleiðum o.fl.

- Mikilvægt að tekið verði tillit til reglugerðar nr. 75/2016 um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli samkvæmt reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 216/2008, við fyrirhugað skipulag, en sú reglugerð innleiðir reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 139/2014.

- Einnig vill Samgöngustofa vekja athygli á 68. gr. laga nr. 60 um loftferðir frá árinu 1998 en þar segir m.a.: "*Samgöngustofu er heimilt að krefjast þess að tálmar utan svæðis sem skipulag tekur yfir, er vegna hæðar mega teljast hættulegir flugumferð, séu fjarlægðir eða merktir.*".

Nánari upplýsingar veitir undirritaður

F. h. Samgöngustofu

Atle Vivås

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>
Heiti : Athugasemd við turn í Kópavogi
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.7.2020 09:24:40
Höfundur : Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>

Hæhæ,

Vildi bara leggja fram athugasemd og mótmæli við að setja stærstu byggingu landsins inn í Kópavogshverfi. Finnst það frekar galin hugmynd og ekki passa inn í þetta íbúðarhverfi fyrir utan bílastæðavandamál.

Bestu kveðjur,
Dagný Eva Eggertsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 22. júlí 2020
Mál nr. 2003255

Efni: Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Endurskoðun - Breyting á aðalskipulagi - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur. Vinnslutillaga

Á fundi skipulagsnefndar þann 9. júlí sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Lögð fram tillaga að breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4) sem er nú til kynningar sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi er kynnt samtímis og vinnslutillaga II að deiliskipulagi svæðisins. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd en leggur áherslu á að meta áhrif framkvæmda á stofnvegakerfið."

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær,
Skipulags- og byggingarnefnd
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

30.06.2020, Kópavogi.

Vegna vinnslutillögu II fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur, viljum við koma eftirfarandi ábendingum á framfæri og ítreka þær athugasemdir sem senda voru inn þann 28.04.2020.

BYGGINGARMAGN

Samkvæmt Inngangskafla vinnslutillögu II að breytingu á aðalskipulagi dags. 14. maí 2020 er ekki annað að sjá að byggingarmagn sé óbreytt frá vinnslutillögu I. Samræmi þarf að vera á milli aðalskipulagsbreytingar fyrir svæðið og fyrirhugað deiliskipulags hvað varðar uppbyggingarheimildir. Skuggavar á íbúðir í Hamraborg er minna en í fyrri tillögu, en betur má ef duga skal. Byggingarmagn er enn of mikið og yfirþyrmandi á svæðinu öllu. Lífsgæði núverandi íbúa við Hamraborg munu skerðast og hætta er á að núverandi eignir á svæðinu verði ill seljanlegar.

MANNLÍFSÁS

Ef markmið um mannlífsásinn eiga ná fram að ganga þarf að gera betur hvað varðar rými sól, skjól og skuggavarp.

Bygging F4 þrengir mjög að öllu svæðinu og lokar á mannlífásinn. Með því að sleppa byggingu á þessu svæði er hugsanlegt að vinna mætti með tengingu við Hálsatorg og menningarhúsin en það gefur möguleika á að vinna betur með stöllun og rými. Þarna er möguleiki á að ná fram sólríku svæði þar sem áhugavert er að dvelja.

ALMENN LEIKSVÆÐI

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir því að íbúafjöldi geti orðið allt að 650 íbúar. Á fyrri tillögu var gert ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði fyrir börn, en ekkert slíkt er á tillögunni. Nauðsynlegt er að gera ráð fyrir almennu leiksvæði fyrir börn á þetta stóru íbúðarsvæði. Leiksvæðum þarf að 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, það þarf ekki annað en að skoða nýbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu til þess að sjá það að leiksvæði inn á lóðum eru ekki að virka sökum plássleysis. Rétt er að benda á það að leiksvæði þurfa rými þar sem þau þurfa að uppfylla öryggis staðla varðandi búnað og yfirborð, auk þess sem rýmismyndun leiksvæða er mikilvæg (róla þarf um 30m^2 svæði og sambyggt tæki um 130-50m^2.).

Á reit B1-1 er svæði skilgreint sem torg og merkt sem L (gæti þýtt leiksvæði) ásamt því að vera skilgreint sem grænum lit sem sérafnotareitur. Hæpið er að þetta litla svæði geti bæði virkað sem torg og sérafnotasvæði.

Ekki ert tekið á svæðinu milli Hamraborgar 12 og reits B1-1 en þar er hálfklárað bílageymsluþak , nauðsynlegt er að horfa á þetta í samhengi þannig að þessi svæði geti virkað saman og sem heild.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær þarf að marka sér heildarstefnu á þessu svæði í stað þess að fara í bútasaum og gera eina breytingu í einu og vinna þessar skipulagstillögur í samræmi við skipulaglög og reglugerðir. Huga þarf betur að gæði umhverfis við byggingar og hvort þær myndir sem sýndar eru með skipulagstillögum þessum gefi í raun nokkuð raunhæfa mynd af þeim aðstæðum sem verða á svæðinu. Hvort sem er varðandi skuggavarp, vind eða gróður. Það þarf gott umhverfi til að skapa mannlíf – en ekki bara byggingar.

Skorum áfram á bæjaryfirvöld að hafa hagsmuni heildarinnar, íbúa, almennings og fyrirtækja sem nú þegar eru á svæðinu að leiðarljósi við vinnslu á skipulagi miðbæjarsvæðisins því þarna er einstakt tækifæri að byggja upp gott samfélag til framtíðar.

Áslaug E. Friðjónsd
Þórhildur Þórhallsdóttir
Áslaug Guðmundsdóttir
Margrét Ólafsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Mosfellsbæ, 11. júní 2020
erindi nr. *201912217*/19.2 *KP*

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 516. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 5.6.2020, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

> **Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 - breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi Fannborgarreitur-Traðarreitur**

Borist hefur erindi frá Kópavogsbæ, dags. 26.05.2020, vegna auglýstrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4). Einnig er samhliða kynnt vinnslutillaga að breytingu deiliskipulags svæðisins.

Skipulagsnefnd hefur engar athugasemdir við erindi Kópavogsbæjar.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Kristinn Pálsson
Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

UMHVERFIS STOFNUN

Kópavogsbær
Bjarki Valberg
Digranesvegi 1
200Kópavogur

Reykjavík 11. júní 2020
UST202005-297/A.B.
10.04.02

Efni: Tillaga – Breyting á aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024 - Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur

Vísað er til erindis skipulagsstjóra Kópavogs er barst 27. maí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar á breytingu á aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024 fyrir Fannarborgarreit og Traðarreit vestur.

Í greinargerð kemur fram að breytingin felst í að heimila uppbyggingu á „Fannborgarreit" reit B1-1 og „Traðarreit-vestur" reit B4 fyrir fjölbýlishús. Á Fannborgarreit eru nú þrjú atvinnuhúsnæði, Fannborg 2, 4, og 6 og á Traðarreit-vestur eru nú 8 byggingar, með 13 íbúðum, en lagt er til að reitirnir verði skilgreindir sem þróunarreitir fyrir þéttingu byggðar. Auk þess kemur fram að reitur B2 verður óbreyttur en aðliggjandi bílastæðasvæði við á reit B1-3 við Fannborg 8 verður breytt í garðsvæði fyrir almenning með möguleika á millipalli fyrir bílastæði.

Umhverfisstofnun hefur farið yfir ofangreinda tillögu og gerir ekki athugasemdir við hana.

Virðingarfyllst

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Björn Stefánsson
sérfræðingur

Suðurlandsbraut 24
108 Reykjavík
Iceland

+354 591 2000
www.ust.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026