Fannborgarreitur
Traðarreitur-vestur



Skjal sótt af 000000000, dags. 2.10.2026

Umsagnir umsagnaraðila

Umsagnir umsagnaraðila:

Tillaga sent á eftirfarandi umsagnaraðila:

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

Umsagnir bárust frá:

Skipulagsstofnun, erindi dags 3. desember 2020.

Ölfus, erindi dags. 21. janúar 2021.

Umhverfisstofnun, erindi dags. 15. janúar 2021.

Mosfellsbær, erindi dags. 8. febrúar 2021.

Seltjarnarnes, erindi dags. 11. febrúar 2021.

Umhverfisstofnun, erindi dags. 15. febrúar 2021.

Veðurstofa Íslands, erindi dags. 24. febrúar 2021.

Ísavia, erindi dags. 25. febrúar 2021.

Vegagerðin, erindi dags 10. mars 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Birna Björk Árnadóttir <Birna.Arnadottir@skipulag.is>

Til : Bjarki Valberg;Bergljót Sigríður Einarsdóttir
Frá : Birna Björk Árnadóttir <Birna.Arnadottir@skipulag.is>
Heiti : Athugun Skipulagsstofnunar vegna breytingar á aðalskipulagi Kópavogs Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 3.12.2020 15:57:14
Höfundur : Birna Björk Árnadóttir <Birna.Arnadottir@skipulag.is>

Viðhengi

Fannborgarreitur_Traðarreitur vestur.pdf

Sæl,
Meðfylgjandi er athugun Skipulagsstofnunar vegna breytingar á aðalskipulagi Kópavogs, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Ekki er gerð athugasemd við auglýsingu en það eru nokkur atriði þarna sem þið ættuð að skoða og bregðast við. Yfirferð yfir deiliskipulagstillöguna er ekki lokið en vonandi verður hægt að koma á framfæri ábendingum/athugasemdum eftir því sem við á, áður en skipulagstillögurnar fara í auglýsingu (væntanlega samhliða auglýst), ef ekki þá á auglýsingatíma.
Auðvitað hefði verið heppilegast að lesa tillögurnar samhliða og skrifa eina umsögn.
Ef það er eitthvað óljóst þá endilega hafið samband.
Bréfið er eingöngu sent rafrænt að þessu sinn og því bið ég ykkur vinsamlega að staðfesta móttöku þess.

Kveðja, Birna Björk Árnadóttir

Birna Björk Árnadóttir
Sviðsstjóri, svið aðalskipulags / Division Head, Municipal Planning
Skipulagsstofnun - National Planning Agency
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland - Iceland
sími 595 4100
Birna.Arnadottir@skipulag.is
www.skipulag.is
www.facebook.com/skipulagsstofnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsstofnun

Kópavogsbær
Bergljót S. Einarsdóttir
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 3. desember 2020

Tilvísun: 201912005 / 3.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna þróunarsvæðis á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 30. október 2020, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 11. ágúst 2020 og uppdrætti í mkv. 1:10.000 dags. í nóvember 2020. Eftirfarandi fylgiskjöl bárust með vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingarinnar í mars sl.: Greinargerð um samgöngur, hávaðakort og umhverfisskýrsla vegna deiliskipulagstillögu af svæðinu. Skipulagsstofnun hefur einnig borist tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur.

Breytingartillagan nær til Fannborgarreits, sem er hluti miðsvæðis M-1 (reitur B1-1 sbr. hverfareiti) og Traðarreits vestur, sem er hluti íbúðarsvæðis ÍB-2 Digranes (reitur B4 sbr. hverfareiti). Landnotkun verður óbreytt en breytingin felst í að auka byggingarmagn og fjölga íbúðum á Fannborgarreit, sem er 9000 m^2 að stærð og á Traðarreit vestur, sem er um 9100 m^2 og verða reitirnir skilgreindir sem nýir þróunarreitir. Sett eru skipulagsákvæði um hæðir húsa, fjölda íbúða, atvinnustarfsemi o.fl. á þessum tveimur reitum. Umsagnir sem bárust vegna vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingarinnar gefa ekki tilefni til viðbragða utan umsagnar Isavia þar sem farið er fram á að hámarkshæð 12 hæða byggingar sem áformuð er á svæðinu fari ekki yfir 88 m.y.s.

Skipulagsstofnun fór yfir drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu sbr. umsögn dags. 13. maí 2020 og benti á tiltekin atriði til skoðunar varðandi mótun stefnu um samgöngumiður þróunarsvæði, samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðis og landsskipulagsstefnu og umhverfismat tillögu að skipulagi m.a. umfjöllun um valkosti. Breytingar frá vinnslutillögu I og II eru tilgreindar aftast í greinargerð skipulagstillögunnar (kafla 7), þ.e. byggingarmagn er minnkað, hús lækkuð og bílastæðum fækkað. Skipulagstillagan er að öðru leyti óbreytt fyrir utan kafla 4.3.2 (tillaga að breytingu) og skýringarmynd 27 úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits vestur (bls. 26). Umsögn Skipulagsstofnunar við vinnslutillögu á því að mörgu leyti enn við.

Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni við samgöngu- og þróunarás í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (Höfuðborgarsvæðið 2040) og þar er áformuð biðstöð í fyrsta áfanga Borgarlínu. Þétting byggðarinnar á miðsvæðinu við Hamraborg og við Traðarreit austur er því eitt fyrsta verkefnið í nýjum áfanga uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. borgarhönnun á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum eins og þau eru skilgreind í svæðisskipulaginu.

Í kafla 4.3.1 í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi kemur fram að skipulagstillagan miðist við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn

meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins. Áhersla er lögð á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið að húsnæðismarkaði, fjölgun íbúða ásamt því sem gert er ráð fyrir þjónustustarfsemi á jarðhæð. Er svo vísað almennt til Höfuðborgarsvæðis 2040 og gildandi aðalskipulags er varðar áhersluatriði um þéttingu byggðar, raunhæft val um samgöngumáta, fjölbreytni húsnæðismarkaðar, góða nýtingu lands, sjálfbæra og hagkvæma uppbyggingu, vægi vistvænna samgöngumáta, blandaða byggð með fjölbreyttu framboði af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Í kafla 4.3.1 er jafnframt vísað til kafla 2.2.2. kafla um ákvæði en í þeim kafla er gefið yfirlit um stefnu gildandi Aðalskipulags Kópavogsbæjar um byggð.

Í kafla 4.3.2. eru sett ítarlegri ákvæði um landnotkun, niðurrif og nýbyggingu, fjölda íbúða og rýmis fyrir verslanir, þjónustu og atvinnusvæði ásamt því að setja skipulagsákvæði um nýtingarhlutfall, hámarksfjölda og heimildir fyrir bílastæðum og lágmarksfjölda hjólastæða á hvorum reit fyrir sig. Einnig er sérstakur kafli sem kallast „forsendur deiliskipulags“ og er þar fjallað um hámarksfjölda bílastæða, lágmarksfjölda hjólreiðastæða og samnýtingu þessara stæða, legu borgarlínu, staðsetningu verslunar og þjónustusvæða, hæðir bygginga ásamt auk umfjöllunar um fjölbreytileika og vistvæni byggðar. Að lokum er almennt kveðið á um útisvæði, leiksvæði, afnotareiti og svæðisnýtingarhlutfall.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér ný og umfangsmikil uppbyggingaráform og þéttleika byggðar án fordæma hér á landi hvað varðar fjölda íbúða. Því er mikilvægt að skipulagsákvæði séu skýr og taki til allra þeirra þátta sem mynda rammann um lifandi og fjölbreyttan bæjarkjarna sem setur fólk í öndvegi og laðar að sér íbúa, störf og viðskiptavini.

Skipulagsstofnun telur að til viðbótar við ofangreind skipulagsákvæði þurfi að setja fram með skýrari hætti ákvæði um:

a) Atriði sem lögð er áhersla á í Svæðisskipulagi 2040 innan samgöngumiðaðra þjónustusvæði. Um þessi atriði er fjallað er ágætlega í kafla 3.1 í greinargerð undir yfirskriftinni „tengsl við aðrar áætlanir“ en svo er einungis minnst lauslega á nokkur markmið svæðisskipulags í meginmarkmiðum skipulagsbreytingarinnar í kafla 4.3.1, og þá einungis varðandi stefnu svæðisskipulags um hvert skuli beina meginþunga vaxtar, um raunhæft val um skilvirka samgöngumáta og um fjölbreyttan húsnæðismarkað. Áherslur svæðisskipulags um aðra þætti þarf að setja skýrar fram í kafla um skipulagsákvæði.
b) Áherslur sem kynntar eru í heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024. Vel er gerð grein fyrir þeim í kafla 3.4 án þess að þær skili sér með skýrum hætti inn í skipulagsákvæði þessarar breytingar.
c) Í kafla 4.3.1 er vísað til gildandi stefnu Aðalskipulags Kópavogsbæjar um yfirbragð byggðar og vísað til kafla 2.2.2. Skýrara væri að gefa ítarlegra yfirlit um þessar áherslur í kafla 4.3.1. og 4.3.2.

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

- Ákvæði sem ýta undir fjölbreytni byggðar innan hverfis og fjölbreytileika í félagslegri blöndun, þar sem t.d. væru sett markmið um hlutfall íbúða fyrir mismunandi hópa.
- Ákvæði um framboð á húsnæði á viðráðanlegu og markmið um hlutfall slíkra íbúða.
- Ákvæði um dreifingu þjónustu og útfærslu göngu- og hjólatenginga sem stuðli að aðgengi að nauðsynlegustu þjónustu innan göngufjarlægða, t.a.m. með vísan til markmiða sem fram koma í kafla 3.4 um 10 mínútna áhrifasvæði gangandi og hugmynda um mannlífsás.
- Ákvæði um útfærslur á yfirbragði byggðar og ytra umhverfi m.t.t. umhverfisgæða.
- Ákvæði um gæði almenningsrýma sem stuðli að vel útfærðum, skjólgóðum og sólríkum svæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

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

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

Bent er á misræmi í fjölda íbúða á reitunum, annars vegar í greinargerð aðalskipulags-breytingarinnar, allt að 300 íbúðir á hvoru svæði, og á skipulagsuppdrætti, 270 og 280 íbúðir.

Bent er á að í texta í kafla 3.4, efst á bls. 12, eru talin upp áform um uppbyggingu í miðbæ Kópavogs, samtals hugsanleg uppbygging 640 íbúða til 2030 á Fannborgarreit og Traðarreits-vestur, Traðarreit norður og Traðarreit austur, Auðbrekkusvæðinu og í Lundi. Í töflu 1 á bls. 31 er samanlagður fjöldi íbúða til 2030+ á Traðarreitum austur og vestur, Auðbrekku og Fannborgarreit um 1200. Þarna er umtalsverður munur þó um sé að ræða uppbyggingu til 2030+ og uppbygging í Lundi ekki tekin með.

Skýra þarf betur áform um samnýtingu hjóla- og bílastæða og hvaða áhrif það hafi á heildarfjölda bílastæða þar sem segir í kafla 4.3.2 um deiliskipulagsforsendur að skylt sé að vera með bílastæði í bílakjallara fyrir hvert stæði sem fari af yfirborði og að þau bílastæði séu ekki hluti af hámarksfjölda stæða fyrir reitinn og fyrir utan þær talningar.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar brugðist hefur verið við ofangreindum athugasemdum og ábendingum.

Yfirferð yfir deiliskipulagstillögu Fannborgarreits-Traðarreits vestur er ekki lokið en Skipulagsstofnun mun koma á framfæri, eftir því sem við á, ábendingum eða athugasemdum eins fljótt og auðið er, þó vissulega hefði verið heppilegra að fara yfir skipulagstillögurnar samhliða.

Birna Björk Árnadóttir

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík
Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149
www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulagsstofnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík

Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149

www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
MÓTTEKIÐ
Dags.: 2/2 21 ADK
Málsnúmer: 1901481 2002203

Skipulags- og byggingarfulltrúi

ÖLFUS

Hafnarberg 1
815 Þorlákshöfn, Iceland
+354 480 3800 olfus.is

Kópavogsbær

Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Þorlákshöfn, 21.jan 2021
Málsnúmer: 2003016

Efni:

Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss vegna erindis yðar:

Á 15. fundi Skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss þann 21.1.2021 var neðangreint erindi yðar tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

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

Kópavogsbær óskar eftir umsögn um breytingu á aðalskipulagi í og við miðbæ Kópavogs. Sveitarfélagið hefur áður gefið umsögn um tillöguna á fyrri stigum og gerði ekki athugasemd við hana þá.

Afgreiðsla: Ekki verður séð að breytingin snerti ekki hagsmuni Ölfus. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna og felur skipulagsfulltrúa að svara Kópavogsbæ.

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

Kópavogsbær

Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Mosfellsbær, 8. febrúar 2021
erindi nr. 201912217/19.2 KP

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 532. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 5.2.2021, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

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

Borist hefur erindi frá skipulagsstjóra Kópavogs, dags. 11.01.2020, með ósk um umsögn um auglýsta aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag á Fannborgar- og Traðarreit-vestur í Hamraborg. Athugasemdafrestur er til og með 02.03.2020.

Erindinu var frestað vegna tímaskorts á síðasta fundin nefndarinnar.

Lagt fram og kynnt. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir.

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

Málsaðili ber sjálf/ur ábyrgð á því að kynna sér hugsanlegan kostnað afgreiðslu erindis á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mos.is/gjaldskrar

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

Hervör Pálsdóttir <hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is>

Til : Bjarki Valberg
Frá : Hervör Pálsdóttir <hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is>
CC : Einar Már Steingrímsson <einar.m.steingrimsson@seltjarnarnes.is>
Heiti : Re: Miðbær - Hamraborg - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 11.2.2021 08:41:26
Höfundur : Hervör Pálsdóttir <hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is>

Viðhengi
image001.png
image003.jpg
image002.jpg

Góðan dag

Erinið var tekið til umræðu og afgreiðslu á fundi skipulags- og umferðarnefndar sem haldinn var 4. febrúar sl. og var staðfest á 923. fundi bæjarstjórnar þann 10 febrúar sl. Eftirfarandi var bókað vegna málsins:

3. Mál nr. 2021010122

Heiti máls: Breytt Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.
Lýsing: Kynning á tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúabyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur - vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðabyggð (reitur B4) sbr. tölvupóst, dags. 11.1.2021.
Afgreiðsla: *Lagt fram til kynningar.*

F.h. Einars Más Steingrímssonar

sviðsstjóra skipulags- og umhverfissviðs

Virðingarfyllst,
Hervör Pálsdóttir
Bæjarskrifstofur Seltjarnarness
Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes
Sími: 595 9100, Fax: 595 9102
Netfang: hervor.palsdottir@seltjarnarnes.is
Fyrirvari/Disclaimer: http://www.seltjarnarnes.is/tolvupostur/

From: "Bjarki Valberg"
To: "hafnarfjordur@hafnarfjordur.is" ; "mos@mos.is" ; "Seltjarnarnes Póstur" ; "gardabaer@gardabaer.is" ; "ssh@ssh.is" ; "olfus@olfus.is" ; "vegagerdin@vegagerdin.is" ; "postur@minjastofnun.is" ; "veitur@veitur.is" ; "office@vedur.is" ; "Jón Kjartan Ágústsson" ; "hhk@heilbrigðiseftirlit.is" ; "pall@heilbrigdiseftirlit.is" ; "haraldur.sigurdsson@reykjavik.is" ; "legal@isavia.is" ; "postur@minjastofnun.is" ; "Guðmundur Ásmundsson" ; "gudridur.eldey@mk.is" ; "ust@ust.is" ; "postur@minjastofnun.is" ; "hafnarfjordur@hafnarfjordur.is" ; "straeto@straeto.is" ; "samgongustofa@samgongustofa.is"
CC: "Skipulag"
Subject: Miðbær - Hamraborg - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur
Date: 11.1.2021 10:24:15

Góðan daginn,
Vakin er athygli á að nú stendur yfir kynning á tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, **Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4)** samkvæmt 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Báðar tillögurnar; tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi ásamt fylgigögnum eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins. Frá og með 14. janúar 2021 nk. verður upptaka af kynningu á tillögunum jafnframt aðgengileg á heimasíðunni þar sem tillögurnar verða útskýrðar nánar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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 2. mars 2021.

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



Auglýsing um skipulag í Kópavogi

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.
Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 27. október 2020 að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Hamraborg – miðbæ, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (slétter tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). *Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt.* Í framlagðri tillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum er 1 bílastæði á íbúð og fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílstæði fyrir hverja 100 m2. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu.

Þá er í tillögunni 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 verða rifin og nýtt húsnæði byggt 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. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og er hámarksfjöldi bílastæða 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á reitnum er 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Ekki eru ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (slettar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins.
Tillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um núgildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Tillagan er sett fram í greinargerð dags. 11. ágúst 2020 m.á.b. 16. desember 2020 sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar frá 3. desember 2020 og á uppdrætti í mkv. 1:10.000 dags. í nóvember 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Deiliskipulag.
Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Í samræmi við ofangreinda breytingu á aðalskipulagi Kópavogs var á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 27. október 2020 jafnframt samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4,3 ha að flatarmáli.

1)
Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m2. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 1-7 hæðum, með stöku byggingum sem eru 8 og 12 hæðir, risi á svæðinu fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 2000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2,04 án bílakjallara og 3,56 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m2 í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reiðhjólastæða er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðamörk og aðkoma breytast.

2)
Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m2 í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 1-7 hæðum fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 22.000 m2 að samanlögðum gólffleti þar af 1.000 m2 fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2,42 án bílakjallara og 3,90 með bílastæða kjallara. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og miðað við 1,25 bílastæði á íbúð og 1 bílstæði fyrir hverja 75 m2 verslunar og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reitnum er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðamörk og aðkoma breytast.

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

Tillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í október 2020. Í tillögunni er tilgreint fyrirhugað byggingarmagn, fjöldi fermetra í íbúðum og í verslun og þjónustu, fjöldi bílastæða og hjólastæða ásamt nýtingarhlutfalli. Tillögunum fylgja jafnframt minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannvit dags. 11. nóvember 2019 m.s.b. þar sem nánar er fjallað um mögueg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu, minnisblaði VSÓ-ráðgjöf dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu og greinargerð verkfræðistofunnar Grugg, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, vindgreining deiliskipulags dags. 15. október 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreindar tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi, eru auglýstar samtímis og eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. **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 2. mars 2021.** Gögn málsins eru á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is undir ***íbúar, skipulagsmál*** og síðan ***skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu.***

Vakin er sérstök athygli á því að fimmtudaginn 14. janúar nk. milli kl. 16:30 til 18:00 verður haldinn kynningarfundur í beinu streymi um fyrirhugaðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Verður hann aðgengilegur á heimasíðu Kópavogs, www.kopavogur.is. Upptaka af fundinum verður síðan gerð aðgengileg á heimasíðu bæjarins eftir fundinn. Enn fremur mun kynningarefni fundarins verða aðgengilegt á heimasíðunni. Hægt verður að senda inn fyrirspurnir til starfsmanna skipulags- og byggingardeildar meðan á fundinum stendur á tölvupóstfangið skipulag@kopavogur.is

Skipulagsstjóri Kópavogs

Kópavogsbær

kopavogur.is

Virðingarfyllst
f.h. Skipulagsstjóra Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

UMHVERFIS STOFNUN

Kópavogsbær
Bjarki Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík 15. febrúar 2021
UST202101-126/A.B.
10.04.00

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

Vísað er til erindis skipulagsstjóra Kópavogs er barst 11. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 og nýju deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit- vestur.

Í greinagerð kemur fram að breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreit-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B4). Auk þess kemur fram að lagt er til í gildandi aðalskipulagi að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreitur fyrir þéttingu byggðar.

Einnig kemur fram að byggðar verði allt að 270 íbúðir á reit B1-1 og 280 íbúðir á reit B4, frá tveggja til átta hæða fjölbýlishúsum með kjallara og auk einni inndreginni hæð ásamt húsi á Fannborgarreit sem getur verið allt að 12 hæðum. Einnig er gert ráð fyrir 2000 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæðum á Fannborgarreit og 1000 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð á Traðarreit-vestur

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

Virðingarfyllst

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Björn Stefánsson
sérfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Barði Þorkelsson <bardi@vedur.is>

Til : Skipulag
Frá : Barði Þorkelsson <bardi@vedur.is>
Heiti : Kópavogsbær - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - skipulagstillögur - svar VÍ
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 24.2.2021 11:43:24
Höfundur : Barði Þorkelsson <bardi@vedur.is>

Viðhengi
Kópavogsbær - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - skipulagstillögur - svar VÍ.pdf

Sæll Bjarki,

Í viðhengi er svar Veðurstofu Íslands varðandi skipulagstillögur í miðbæ Kópavogs.

Með kveðju,

Barði Þorkelsson

Veðurstofa Íslands | Icelandic Met Office
Bústaðavegur 7-9, 105 Reykjavík
Sími +354 522 6000
www.vedur.is | en.vedur.is
E-mail Disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

VEÐURSTOFA ÍSLANDS 1920-2020

Kópavogsbær
bt. Bjarka Valberg
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Dags. 24.02.2021
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2018-0124
0.5.1

Með erindi dags. 11. janúar sl. óskaði Kópavogsbær eftir athugasemdum og ábendingum Veðurstofu Íslands vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi bæjarins hvað varðar Fannborgarreit og Traðarreit-vestur og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis.

Veðurstofan gerir ekki athugasemdir við skipulagstillögur þessar.

Virðingarfyllst,

Árni Snorrason
forstjóri VÍ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Lögfræðingar Isavia <legal@isavia.is>

Til : Skipulag
Frá : Lögfræðingar Isavia <legal@isavia.is>
CC : Lögfræðingar Isavia <legal@isavia.is>;Atle <atlev@icetra.is>
Heiti : Verkefni#202101111035348 ? Miðbær - Hamraborg - Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur INN2101003
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 25.2.2021 13:40:14
Höfundur : Lögfræðingar Isavia <legal@isavia.is>

Viðhengi
image001.png
Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012 2024 og deiliskipulagi fyrir Hamraborg miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur..pdf

Góðan daginn

Meðfylgjandi er umsögn Isavia ohf. vegna tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012 - 2024 og deiliskipulagi fyrir Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Vinsamlegast staðfestið móttöku

Með kveðju,
Sólveig Eiríksdóttir
Aðstoðarmaður lögfræðinga

solveig.eiriksdottir@isavia.is
www.isavia.is

Fyrirvari/disclaimer

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavíkurflugvelli, 25. febrúar 2021
INN2101003KA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Efni: Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012 – 2024 og deiliskipulagi fyrir Hamraborg – miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Vísað er til erindis frá Kópavogsbæ sem barst í tölvupósti 11. janúar sl. Í tölvupóstinum var kynnt breytingartillaga á Aðalskipulagi Kópavogs, Fannborgarreitur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur B1-1) og Traðarreitur-vestur, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð (reitur 4) og tillaga að deiliskipulagi fyrir sama svæði.

Isavia vekur athygli á að á svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll sem setja takmarkanir á hæðir mannvirkja. Skipulagsreglna er getið í greinargerð deiliskipulagsins. Afla þarf heimildar Samgöngustofu ef víkja á frá hæðartakmörkunum skipulagsreglna og að það getur þurft að hindranalýsa ákveðnar byggingar í samráði við stofnunina.

Félagið gerir ekki athugasemd við tillögu að breyttu aðalskipulagi eða tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg – miðbær. Vakin er sérstök athygli á að hæðartakmarkanir á svæðinu gilda einnig á byggingarstigi húsa. Þannig þarf að taka þarf tillit til þess á framkvæmdatíma ef fyrirhugað er að reisa byggingarkrana eða annan búnaðar upp fyrir hæðartakmörk.

Félagið vekur einnig athygli á því að nauðsynlegt er að það og Samgöngustofa séu upplýst um breytingar sem kunna að verða gerðar á skipulaginu í samþykktarferli þess.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvellir ehf.

Karl Alvarsson yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 4. mars 2021
Mál nr. 2101165

Efni: Tillögur að breyttu Aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi - Miðbær, Hamraborg, Fannborgarreitur, Traðarreitur vestur.

Á fundi skipulagsnefndar þann 4. mars sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Bjarki Valberg umhverfisfulltrúi og Auður D.Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi hjá Skipulagsdeild Kópavogs gerðu grein fyrir tillögum að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Miðbæjar Kópavogs, Hamraborgar.

Skipulagsnefnd Garðabæjar leggur áherslu á að tillögurnar taki tillit til þess með hvaða hætti leiðir Borgarlínunnar til austurs og vesturs og norðurs og suðurs tengist saman á skilvirkan og skynsamlegan hátt og þá í sömu hæðarlegu. Einnig leggur nefndin áherslu á að vel unnar umferðarspár- og greiningar verði lagðar til grundvallar með það að markmiði að ekki verði dregið úr afkastagetu Hafnarfjarðarvegar með fyrirhugaðir uppbyggingu í Miðbæ Kópavogs."

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

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

Erna Bára Hreinsdóttir - VG <erna.b.hreinsdottir@vegagerdin.is>

Til : Skipulag
Frá : Erna Bára Hreinsdóttir - VG <erna.b.hreinsdottir@vegagerdin.is>
CC : Bryndís Friðriksdóttir - VG <bryndis.fridriksdottir@vegagerdin.is>
Heiti : Aðalskipulags- og deiliskipulagstillaga. Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 10.3.2021 09:34:32
Höfundur : Erna Bára Hreinsdóttir - VG <erna.b.hreinsdottir@vegagerdin.is>

Viðhengi
2021-dsk-Hamraborg.pdf

Góðan dag.

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar.
Vinsamlega staðfestið móttöku.

Kveðja,
Erna

Erna Bára Hreinsdóttir

forstöðumaður skipulagsdeildar
Head of Planning Department

ebh@vegagerdin.is
+354 522 1021

Vegagerðin
Icelandic Road and
Coastal Administration

Borgartún 5-7, 105 Reykjavík
vegagerdin.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Efni: Aðalskipulags- og deiliskipulagstillaga. Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Varðandi ofangreindar breytingar á skipulagáætlunum vísar Vegagerðin til yfirstandandi samstarfs við Kópavogsbæ, m.a. til fundar sem haldinn var þann 9. mars sl.

Á fundinum var ákveðið að afla gagna til að gera nánari greiningar á umferð til að tryggja afköst og rými fyrir umferðarmannvirki við rampa frá Hafnarfjarðarvegi upp á Hamraborg beggja vegna. Markmiðið er að koma í veg fyrir biðraðir á römpunum sem náð geta inn á Hafnarfjarðarveg með tilheyrandi slysahættu.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Vegagerðin
Borgartún 5–7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fannborgarreitur
Traðarreitur-vestur



Skjal sótt af '000000000' dags. 24.11.2026

Fyrirspurnir kringum kynningarfund 14. janúar 2021

Fyrirspurnir bárust frá neðangreindum í kringum kynningarfund 14. janúar 2021:

Samtals 56 fyrirspurnir frá 37 aðilum.

Bryndís Steina Friðgeirsdóttir, erindi dags. 12. janúar 2021.
Húsfélagið Hamraborg 10-12, erindi dags. 12. janúar 2021.
Hákon Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Sölvi Páll Ásgeirsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Tinna Kristín Þórðardóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Sævar Tjörvason, erindi dags. 14. janúar 2021.
Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 14. janúar 2021.
Melkorka Bjartmarz, erindi dags. 14. janúar 2021.
Arnar Freyr Helgason, erindi dags. 14. janúar 2021.
Kolbeinn Reginsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Kolbeinn Reginsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Sævar Þór Geirsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Jóhann Sigurbjörnsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Áslaug Traustadóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Jakob Ævar Þórðarson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Steinunn Þórhallsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Jóhann Lund Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Gunnar Sigurjónsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Margrét Ágústsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Árni Davíðsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Arna Einarsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Birkir Ingibjartsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Bergur Þorri Benjamínsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Jóhann Ólafur Benjamínsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Konráð Konráðsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Sigurður Hannesson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Laurent Somers, erindi dags. 14. janúar 2021.
Íris Björnsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Pétur Hrafn Sigurðsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Guðrún Lilja Ólafsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Kristín Jónsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Ingi Hafliði Guðjónsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Arna Einarsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Sólveig Helga Jóhannsdóttir, erindi dags. 14. janúar 2021.
Eiríkur Þ. Einarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Laurent Somers, erindi dags. 14. janúar 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fyrirspurnir bárust frá neðangreindum í kringum kynningarfund 14. janúar 2021:

Torfi Ólafur Sverrisson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Einar Kristinn Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Einar Kristinn Hauksson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Hans Gunnarsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Konráð Konráðsson, erindi dags. 14. janúar 2021.
Umhverfisstofnun, erindi dags. 15. janúar 2021.
Jóhann Sigurbjörnsson, erindi dags. 15. janúar 2021.
Hanna Dóra Pétursdóttir, erindi dags. 15. janúar 2021.
Tryggvi Felixson, erindi dags. 17. janúar 2021.
Tryggvi Felixson, erindi dags. 17. janúar 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>
Heiti : Fyrirspurn um göngustíga og göngutengingar við Hamraborg og breytingar.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 12.1.2021 10:59:44
Höfundur : Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>

Góðan daginn.
Fyrirspurn mín tengist fyrirhuguðum breytingum í Hamborginni. Ég get ekki fundið gögn sem sýnir göngustíga og göng tengingar sem eru nú þegar og hvort það séu fyrirhugaðar breytingar á þeim.

Með breyttum áherslum og komu Borgarlínu þarf að huga sérstaklega að göngustígum og öryggi barna okkar, þar sem bókasafn, tónlistaskóli, sund og úti afþreyingar. Eins og staðan er núna eru ein undirgöng sem hægt er að fara frá Digranesinu (frá Vogatungu og Digranesvegi) yfir í þessa menningar og afþreyinga tengda starfssemi.

Spurningar mínar eru:
1) Undirgöng (tenging frá Vogatungu og Digranesvegi) mun sú tenging ennþá fyrirfinnast eftir breytinguna?
1,1) ef ekki hvert verða þau færð?

2) Liggja fyrir tillögur um bættar gönguleiðir eða tengingar milli Digranes og Kársnesar, þá með göngum eða brú sem tengir svæðið á milli svo fólk - sérstaklega unga fólkið geti ferðast á milli á öruggan máta.
2,1) ef ekki hvenær verður það tekið fyrir.

Kveðja
Bryndís Steina Friðgeirsdóttir
s: 6942908
Búsett í Vogatungu 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Húsfélög
Hamraborg 10-12
Kópavogi

Kópavogi 12 janúar 2021

Kópavogsbær
bt Skipulagsdeild
Birgir Hlynur Sigurðsson
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Tilvísun: Athugasemd vegna fundar sem halda á út af kynningu á aðal- og deiliskipulagi, fyrir *Hamraborg-Miðbær,* fimmtudaginn 14. janúar 2021.

Fyrir hönd húsfélaga Hamraborgar 10 og 12 gerum við athugasemd við framangreindan fund. Jafn mikilvægt mál og miðbær Kópavogs ætti að kynna á opnum borgarafundi þar sem allir hafi jafnan möguleika á að koma að umræðum.
Meðfylgjandi er lögfræðiálit Hjalta Steinþórssonar hæstaréttarlögmanns.
Við áskiljum okkur rétt á að nota þetta álit á síðari stigum málsins auk annarra gagna sem málið varðar.

f.h. stjórnar húsfélaganna

Kolbeinn Reginsson
Húsfélag Hamraborg 10

Áslaug Traustadóttir
Húsfélag Hamraborg 12

Samrit:
Ármann Kr. Ólafsson
bæjarstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hjalti Steinþórsson lögmaður
Bæjarlind 4
201 Kópavogi
S. 5511082

Stutt álit um þýðingu og lögmæti streymisfunar sem auglýstur hefur verið til kynningar á fyrirhugðum skipulagsbreytingum á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi.

Húsfélögin Hamraborg 10 og Hamraborg 12 í Kópavogi hafa í sameiningu óskað eftir stuttu áliti mínu um þýðingu og lögmæti fyrirhugaðs streymisfundar sem skipulagsstjóri Kópavogs hefur auglýst að haldinn verði fimmtudaginn 14. janúar 2021 milli kl. 16:30 og 18:00 þar sem kynna á fyrirhugðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi. Um er að ræða tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, sem tekur til umrædds svæðis, og samsvarandi tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg - miðbæ, Fannborgarreit og Traðarreit vestur, en tillögur þessar hafa verið auglýstar til kynningar með athugasemdafresti til 2. mars 2021.

Fer álit mitt hér að eftir.

Umræddur fundir hefur ekki þýðingu um gildi umræddra skipulagsákvarðana bæjarins vegna þess að hann er ekki liður í lögbundnu ferli. Hann kann jafnvel að rýra gildi þeirra ákvarðana sem um ræðir.

Íbúakynning á að fara fram áður en skipulagstillaga er auglýst til kynningar, hvort sem um er að ræða tillögu að aðalskipulagi, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, breytingu á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 36. gr., eða tillögu að deiliskipulagi sbr. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lögin gera hins vegar ekki ráð fyrir íbúakynningu eftir að tillaga hefur verið auglýst til kynningar og er raunar engin heimild í lögum til þess að halda slíka kynningu.

Það er líka athugavert að samkvæmt upplýsingum álitsbeiðenda mun framkvæmdaaðila vera ætlaður rúmur tími á fundinum til að kynna tillöguna. Engin stoð er hins vegar fyrir aðkomu hans að breytingu á aðalskipulagi og á meðferð þeirrar breytingar að vera alfarið á hendi sveitarfélagsins. Sama má raunar segja um deiliskipulagstillögur að því er kynningu þeirra varðar, hún á að vera á hendi sveitarstjórnar og breytir engu þar um þótt framkvæmdaaðili geti, skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga, óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað eða að sveitarstjórn geti veitt framkvæmdaraðila heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags, enda fer eftir sem áður um kynningu tillögunnar eftir ákvæði í 40. gr. skipulagslaga.

Augljóst er að form fundarins, sem verður streymisfundur, er einnig til þess fallið að rýra gildi hans og getur hann seint orðið lýðræðislegur. Bæði er að fjölda borgara skortir þekkingu og/eða nauðsynlegan búnað til þátttöku í fundi af þessu tagi. Auk þess mun framkvæmdaaðila vera ætlaður 2/3 hluti fundartímans til að halda á lofti sjónarmiðum sínum en aðrir fundarmenn verða að deila með sér 1/3 hluta tímans þótt fjöldi þeirra skipti hundruðum. Er erfitt að sjá tilgang í fundi sem halda á við þessar aðstæður.

Auk þess skortir lagheimild til þess að það fundarform sem ætlunin er að viðhafa geti talist lögmætt og verður af þeim sökum að líta á fundinn, og allt það sem þar fer fram, sem markleysu.

Kópavogi 12. janúar 2021

Hjalti Steinþórsson lögmaður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hakon Gunnarsson <hakon@resource.is>

Til : Skipulag
Frá : Hakon Gunnarsson <hakon@resource.is>
Heiti : Spurningar vegna íbúa fundar þann 14 janúar 2021 um Fannborgarreit og Traðarreit vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 06:42:05
Höfundur : Hakon Gunnarsson <hakon@resource.is>

Viðhengi
ReSourceInternationalLogo-email240_6dffd24a-0c58-4569-bf84-0decf3cacc6a.png

Hér eru nokkrar spurningar sem varða söluna á Fannborg 2,4 og 6.

Helst hefði ég viljað að þeim yrði svarað öllum í einu. Spurningum er beint til bæjarstjóra Kópavogs.

1). Heildarverð á Fannborg 2, 4 og 6 var 1.050.000 krónur. Samningurinn var gerður í einu lagi og því hægt að gera ráð fyrir að fermetraverð sé jafnt milli byggginganna þriggja. Verðið á Fannborg 6 er því 303.000.000. Kópavogsbær gerði 5 ára leigusamning 10 maí 2018 við Árkór. Verðið var 2.000 krónur á fermetrann, eða rúmar 3 milljónir á mánuði. Er það rétt?

2). Nú er meira en helmingur leigutímans liðinn eða 32 mánuðir. Kostnaður bæjarins er því orðinn um 100 milljónir króna á tímabilinu. Hann mun verða 180. milljónir á 5 árum. 60% af heildarverðmæti eignarinnar. Var fólk ekki með öllum mjalla þegar skrifað var undir þennan samning? Af hverju var bærinn yfirleitt að selja þessa eign?

3). Bæjarráð samþykkti 29. júní 2019 "samkvæmt ósk Árkórs" að Fannborg 2 (Félagsheimilið) skyldi metið fokhelt. Hvaða óháða mat fór fram á ástandi Fannborgar 2?.

4). Í síðasta mánuði (desember 2020) hringdi ég í Jöfur og spurðist fyrir um leigu í Fannborg. Mér var tjáð að sá aðili sem var í húsnæðinu núna (Örugg) væri "á vegum Árkórs. Er Örugg sama verkfræðistofa og gerði vindmælingarnar fyrir Árkór á Fannborgarreit?

5). Hvað hefur Kópavogsbær tapað miklum fjármunum frá júní 2019 í greiddum fasteignagjöldum frá Árkór eftir að það varð skilgreint fokhelt?

6). Mun Kópavogsbær fara fram á skaðabætur/endurgreiðslu frá Árkór vegna falskra upplýsinga um fokheldisástand Fannborgar 2.

7). Nú er þessi fundur haldinn við gersamlega óþolandi aðstæður. Þrátt fyrir að skýr heimild hafi verið veitt til Tryggva Felixsonar að tala fyrir hönd hundruða íbúa á svæðinu og allra þeirra sem málið snertir mest - hefur það verið hunsað af bæjarstjórn. Af hverju lá svona á að halda þennan fund þannig að sjónarmið íbúa komi ekki fram með eðlilegum hætti?

8). Hlutverk (Mission) Kópavogsbæjar er skilgreint á eftirfarandi hátt:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hlutverk Kópavogsbæjar er að tryggja lífsgæði íbúanna með góðri og fjölbreyttri þjónustu. Grunnreglur bæjarfélagsins eru skýrar og miða að því að allir hafi tækifæri til áhrifa. Kópavogsbær leggur áherslu á gott mannlíf, skilvirkan og ábyrgan rekstur ásamt öflugu atvinnulífi.

Finnst þér bæjarstjórn Kópavogs vera að vinna í anda þess "Mission" sem samþykkt var samhljóða í bæjarstjórn 16 febrúar 2018.

9). Í samkomulagi við Árkór um uppbyggingu deiliskipulagsins er ekki stafkrókur um
a) BREEAM IN USE. (Sjálfbærni og sorp á byggingatíma)
b) Svansvottun
c) Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna.

Hvernig stendur á því - eru ekki Heimsmarkmiðið leiðarljósið í stefnu sveitarfélagsins?

Hákon Gunnarsson
Íbúi í Fannborg 7

Bestu kveðjur/Best regards
Hakon Gunnarsson | Stefnumótun
M: +354 665 2951 | T: +354 571 5864 | hakon@resource.is
Vallakór 4, 2.hæð, 203 Kópavogur | www.resource.is
RSI

Disclaimer: this message is for the designated recipient only and may contain confidential or privileged information. If you have received the message in error, please notify the sender by replying to the e-mail and delete the message without copying or disclosing.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Sölvi Páll Ásgeirsson <solvip@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sölvi Páll Ásgeirsson <solvip@gmail.com>
Heiti : Skipulagsbreytingar í Hamraborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 09:03:10
Höfundur : Sölvi Páll Ásgeirsson <solvip@gmail.com>

Hæhæ

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

mbk,
Sölvi, Huldubraut

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Tinna Kristín Þórðardóttir <tkt@verkis.is>

Til : Skipulag
Frá : Tinna Kristín Þórðardóttir <tkt@verkis.is>
Heiti : Spurning - nýtt skipulag
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 10:45:02
Höfundur : Tinna Kristín Þórðardóttir <tkt@verkis.is>

Góðan daginn

Spurning varðandi hið nýja skipulag:

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

Bestu kveðjur,

Tinna Kristín Þórðardóttir
Byggingafræðingur / Lýsingarhönnun M.Sc. | Constructing architect B.Sc. / Lighting design M.Sc.
+354 422 8887 | 694 2141 | tkt@verkis.is

VERKÍS

Ofanleiti 2 | 103 Reykjavik | +354 422 8000 | www.verkis.is | Disclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sævar Tjörvason <1948st@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sævar Tjörvason <1948st@gmail.com>
CC : hordur@heilbrigdiseftirlit.is <hordur@heilbrigdiseftirlit.is>
Heiti : Aðalskipulag fyrir reit B1 - og Fannborg 8
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 13:00:55
Höfundur : Sævar Tjörvason <1948st@gmail.com>

Viðhengi
image.png
image.png

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

image.png

(Tilvitnun úr bréfi Heilbrigðiseftirlits til UA þann 29.9.2020)
Áður hafði Heilbrigðiseftirlitið gert athugasemdir við að þessar mælingar (úrtakið 3 íbúðir um kl 16), að þær væru varla marktækar. Engar mælingar fóru fram á loftmengun (svifryki).

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

image.png

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

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

Þetta afskipta- og aðgerðaleysi hlýtur að eiga sér einhverja bitastæða skýringu. Líf og lífsgæði búa Fannborgar 8 liggur við og þeir væru afar þakklátir að fá hana. Og niðurstöður hljóðvistarmælinganna frá 11.maí 2020. Því framundan eru miklar framkvæmdir á svæðinu sem mun valda umtalsverðu raski sérstaklega fyrir hálaldrað fólk 'á síðustu metrunum'. Væntanlega gilda einhver stjórnsýslulög hér þ.e. hvort þessi málsmeðferð sé hafin yfir gagnrýni, sé ekki ámælisverð og án viðurlaga. Að enginn annar kostur sé í aðþrengdri stöðu íbúa en að flytja.
PS 1
Á þeirri hæð sem ég bý á eru 6 íbúðir. Allar hafa skipt um íbúa nema ein á síðustu 30 mánuðum. Ég bý í henni og flyt á vormánuðum!. Skýringin er augljós.
Hverjum flutningi fylgir yfirhalning íbúðar og 2-3 mánaða tekjutap fyrir Sunnuhlíðarsamtökin sem reka þetta húsnæði. Þessi kostnaður er færður yfir á íbúa og gæti numið 5-10 % af mánaðargjaldi íbúa.
PS2
Samfélagsþátttaka fólks hefur alveg frá tímum gríska borgarríkisins verið skömmtuð út frá aldri, kyni, kynþætti, búsetu, eignum, menntun, o.s.frv. Ykkur er eflaust ljóst að streymistæknin er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

aðeins fyrir þá sem eru með tölvur og ráða við þá tækni. Í ljósi aðstæðna er hugsanlega hægt að réttlæta hana þó að hún skerði þátttökurétt þeirra sem eru ekki tölvulæsir. Líklega 50-75 % íbúa Fannborgar 8. Ekkert mun því heyrast frá þeim eru fjarri 'góðu' gamni.

Kópavogi 14.1.2021
--
Sævar Tjörvason
Netfang/email: 1948st@gmail.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>
Heiti : Fyrirspurn v/ framkvæmda
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 14:18:45
Höfundur : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Hæhæ er með tvær spurningar;

1. Hvar munu íbúar geta lagt á meðan framkvæmdum stendur?

2. Þar sem nú er hægt að keyra að ofan verðu að efri inngangöngum Fannborgar sem ég nota reglulega til að afferma bílinn þegar komið er heim með mikið af vörum eða húsgögnum. Samkvæmt plani verður þetta að göngugötu því spyr ég hvort gert er ráð fyrir því að við getum ekið bílum þangað til að t.d flytja?

Eins og þetta er núna þarf ég ekki að fara upp né niður neinar tröppur til að flytja og vil vita að það sé möguleiki áfram.

Bestu kveðjur,
Melkorka Bjartmarz

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Til : Bjarki Valberg
Frá : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>
CC : Skipulag
Heiti : Re: Fyrirspurn v/ framkvæmda
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 14:34:56
Höfundur : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Viðhengi
image_67218433.JPG
image_67179009.JPG
image001.png
image_6487327.JPG

Hæ ég bý í Fannborg 5, þar sem er gengið inn frá efra bílaplani. Í raun er gengið inn á þennan "pall" frá Fannborg 3.

Þar sem fyrra bílaplanið er að ofanverðu (ekki þar sem torgið á að vera á planinu).

Svoldið erfitt að útskýra en ég læt mynd fylgja í viðhengi...

On Thu, 14 Jan 2021 at 14:28, Bjarki Valberg <Bjarki.Valberg@kopavogur.is> wrote:

> Sæl Melkorka,
>
> Erindi þitt er móttekið.
>
> Gætir þú veitt frekari upplýsingar um hvaða húsnæði ræðir í Fannborg til að hægt sé að veita greinagóð svör.
>
> Með kveðju,
>
> Bjarki Valberg
>
> Skipulagsfræðingur
>
> Umhverfissvið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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.

From: Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 14. janúar 2021 14:19
To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Fyrirspurn v/ framkvæmda

Hæhæ er með tvær spurningar;

1. Hvar munu íbúar geta lagt á meðan framkvæmdum stendur?

2. Þar sem nú er hægt að keyra að ofan verðu að efri inngangöngum Fannborgar sem ég nota reglulega til að afferma bílinn þegar komið er heim með mikið af vörum eða húsgögnum. Samkvæmt plani verður þetta að göngugötu því spyr ég hvort gert er ráð fyrir því að við getum ekið bílum þangað til að t.d flytja?

Eins og þetta er núna þarf ég ekki að fara upp né niður neinar tröppur til að flytja og vil vita að það sé möguleiki áfram.

Bestu kveðjur,

Melkorka Bjartmarz

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026


MRABORG
12
14A
14
16
18
20
20A
22
10
38
36
34
32
30
28
Geislagarður
FANNBORGARBRAUTIN
MANNLÍFSÁSINN
FANNBORG 8
Inngarður
TRÖLLABRAUTARVEGAMÓT
DIGRANESVEGUR 9
DIGRANESVEGUR
VALLARTRÖÐ
A
B

Arnar Freyr Helgason <nozagleh@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Arnar Freyr Helgason <nozagleh@gmail.com>
Heiti : Skaðabótaréttur/greiðslur vegna framkvæmda við Hamraborg og Fannborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 15:40:54
Höfundur : Arnar Freyr Helgason <nozagleh@gmail.com>

Nú má áætla að Kópavogsbær ætli að borga skaðabætur til íbúa næst framkvæmda svæðinu. Þetta má áætla vegna framkvæmda, niðurrifs, sprenginga ofl sem taka munu nokkur ár.

Hvernig ætlar bærinn að snúa sér í þeim málum og hversu há upphæð mun það vera?

Einnig hvernig verða bílastæða málum háttað á meðan framkvæmdum stendur, og vænta má að núverandi íbúum í Fannborg og Hamraborg verði úthlutað að kostnaðarlausu bílastæði í bílageymslunni sem byggja á. Ekki ætlar bærinn að fjarlægja bílastæði og ekki sjá núverandi íbúum sínum fyrir því? Eða er markmiðið að huga bara að hugsanlegum nýjum íbúum og gera vel að þeim, á meðan núverandi íbúar þurfa að standa úti í kuldanum?

Kv. Arnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Til : Skipulag
Frá : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>
Heiti : Skipulagsbreytingar á Hamraborgarsvæði - fyrirspurn
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:27:16
Höfundur : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Viðhengi
PastedGraphic-1.tiff

Skipulagsbreytingar á Hamraborgarsvæði - fyrirspurn

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

Hæsta stig skalans sem notaður er í skýrslunni kallast Óþægilegt. Skilgreining þessa stigs er yfir 10m/s 5% af ári "Óþægilegt fyrir almennt aðgengi, en gæti verið í lagi þar sem fólk á almennt ekki leið".

Sýnt er að sé 12 hæða háhýsi sett á þetta svæði, eins og lagt er til í núverandi deiliskipulagstillögu, má ætla að við inngang hússins Gjábakka myndist stórhættuleg slysagildra. Ofan á þá hættu bætist við að íbúar hússins eru að mestu leiti eldri borgarar sem eru hvað viðkvæmastir fyrir slíkum sviftivindum en fallslys aldraðara geta haft í för með sér lífshættulegar afleiðingar.

Fólk á almennt leið um addyri húsanna sinna og því er spurt hvort ekkert hættumat hafi verið gert til að tryggja öryggi þessara íbúa?
Eru fyrirhugaðar mótvægisaðgerðir fullkomlega nægilegar (sjást hvergi í stemmingsmyndum né í þrívíðarmódeli)?
Var enginn óháður aðili fenginn til að fara yfir þessar mælinar þar sem Örugg verkfræðistofan er í tegslum við Árkór og JáVerk þar sem þeir deila sama skrifstofurými í Fannborg 2?
Eru engir staðlar til sem segja til um hve mikið má auka vindálag fyrir núverandi íbúa með nýbyggingum annara?

Kolbeinn Reginsson
Framkvæmdastjóri

Fislausnir ehf.
Hamraborg 10, 4. hæð
GSM: 693-1043
www.fislausnir.com
kolbeinn@fislausnir.com

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026

Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Til : Skipulag
Frá : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>
Heiti : Skipulagsbreytingar á Hamraborgarsvæði - fyrirspurn
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:28:38
Höfundur : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Viðhengi
Kópavogur 14.docx
PastedGraphic-1.tiff

Innlegg frá Húsfélagi Hamraborg 10.

Kolbeinn Reginsson
Framkvæmdastjóri

Fislausnir ehf.
Hamraborg 10, 4. hæð
GSM: 693-1043
www.fislausnir.com
kolbeinn@fislausnir.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogur 14.01,2021

Fyrirspurn til Skipulagsstjóra Kópavogs frá Húsfélaginu Hamraborg 10, 200 Kópavogi, vegna fyrirhugaðra framkvæmda á miðbæjarsvæði Kópavogs.

Þann 18. 09. 1991 var gerður samningur við Bæjarstjórn Kópavogs um lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10. Væntanlegur lóðarhafi skyldi fullgera 44 stæði, akstursleiðir og gangstéttir kringum húsið skv þá meðfylgjandi uppdrætti, (fskj. 1 í samningi) og magnskrá (fskj. 2) sem var hluti samnings.

Helstu magnliðir komu fram í magnskrá, en þeir voru: gröftur, sprengingar, fylling, mulningur,malbik, hellulagnir, snjóbræðsla, tenging við snjóbræðslu ásamt allri hönnun (bílastæði, akstursleiðir og torg).

Ákvæði voru í samningnum um framkvæmdatíma og framkvæmdalok og var verkinu skilað á umsömdum tíma.

Hamraborg 10 er um 1550 m2 og hljóðaði samningurinn uppá eitt stæði fyrir hverja 35 m2, eða alls 44 stæði.

Í tillögum bæjaryfirvalda að nýju skipulagi í miðbæ Kópavogs, er gert ráð fyrir að áðurnefnd bílastæði verði rifin og í staðinn komi eitt stæði fyrir hverja 100 m2 atvinnuhúsnæðis í grennd við Hamraborg 10.

Hamraborg 10 mun því ekki lengur hafa aðgang að 44 stæðum eins og nú er samkvæmt umræddum samningi, sem gerður var við bæjarstjóra Kópavogs, Sigurð Geirdal, þann18.september 1991, heldur einungis 15,5 stæðum. Fækkun stæða er sem nemur 28,5.

Samningurinn var gerður og undirritaður annarvegar af Sigurði Geirdal, bæjarstjóra Kópavogs, og hinsvegar af lóðarhöfum Benjamín Magnússyni,arkitekt, Sævari Geirssyni, tæknifræðingi og Jóni Eiríkssyni, lögfræðingi.

Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 lítur svo á, að hér sé um hreina eignaupptöku að ræða, sem er til þess eins gerð að þjóna hagsmunum framkvæmdaaðila á svæðinu. Stjórnin mótmælir þessari eignaupptöku hér með.

Við viljum einnig geta þess að eftir að samningur var gerður um umrædd bílastæði og torg, var tekin sú ákvörðun við hönnun Hamraborgar 10 að aðalinngangur að húsinu skyldi snúa að umræddu torgi.

Nýtt skipulag gerir ráð fyrir að aðalinngangur Hamraborgar 10 snúi að lokuðu húsasundi.

Er hægt að koma svona fram og hunsa gerða samninga ?

Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10:

Sævar Geirsson

Benjamín Magnússon

Kolbeinn Reginsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sævar Þór Geirsson <saevar@hamraborg.is>

Til : Theódóra Þorsteinsdóttir;Skipulag;Skipulag;Skipulag;benjamin@benjamin.is <benjamin@benjamin.is>;Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>;Birgir Hlynur Sigurðsson;Birgir Hlynur Sigurðsson
Frá : Sævar Þór Geirsson <saevar@hamraborg.is>
Heiti : Athugasemdir við við kynningu á skipulagi á miðbæjarsvæði í Hamraborg.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:30:03
Höfundur : Sævar Þór Geirsson <saevar@hamraborg.is>

Viðhengi
image001.jpg

Berist skipulagi.

Undirritaður fh SGHB fasteigna ehf geri hér með er eftirtaldar athugasemdir við drög að aðalskipulagi miðbæjarsvæðis.

Ég tel að þessi kynningarfundur sér ólöglegur bæði skv skipulagslögum, skipulagsreglugerð svo og skv jafnræðisreglu stjórnsýslulaga þar sem hagsmunaaðilum hefur ekki verið gefin kostur á að tjá sig á fundum um málið. Sjá lögfræðiálit Hjalta Steinþórssonar hæstaréttarlögmanns. Það eru 1.500 á Facebock búnir að lýsa áhuga á þessum fundi, og 300 sem ætla að fylgjast með fundinum á netinu. Enginn getur tjáð sig á fundinum. Þess er óskað að skipulagið leiðbeini fólki hvar og hvernig kæra má þessa málsmeðferð.

Gerð er athugasemd við fækkun bílastæða við húsið Hamraborg 10 úr 44 stæðum í 15 stæði. Á það skal bent að stafsgrundvöllur okkar og marga fleiri hér í húsinu er algerlega háður því að örugg stæði séu hér við húsið, annars verðum við og margir fleiri að hugsa okkar gang. Á það skal bent að í húsinu eru í dag yfir 50 starfsmenn. Hjól eru ekki boðlegur valkostur fyrir flest þetta fólk sökum aldurs.

Vinsamlegast bendið á hvernig hefur verið brugðist við mörgum athugasemdum Skipulagsstofnunar frá 3 desember 2020.

Vinsamlegast bendið á aðkomu verktaka og mörk framkvæmdasvæðis verktaka á framkvæmdatíma.

Vinsamlegast rökstyðjið nánar hvernig vindur hefur áhrif á byggingar skv þessu nýja skipulagi, ég þekki vel eftir 45 ár hvernig vindhviður geta verið hér í miðbæ Kópavogs. Einn starfmaður hér er fjölfatlaður, hef ég oft átt í miklu basli við að koma honum inn í húsið í roki og í hálku.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Vinsamlegast staðfestið móttöku á pósti þessum.

Kveðja / With regards



Sævar Geirsson
Byggingatæknifræðingur
Sími / Tel. +354 554 2200
Fax : +354 564 2277
e-mail: saevar@hamraborg.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>
Heiti : Fyrirspurn vegna kynningarfundar á Hamraborgarsvæði
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:30:39
Höfundur : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Með hve mikilli vissu getið þið sagt "það mun draga úr umferð vegna breyttra ferðavenja" ? Vísindalega ?
Einnig í þeirri "vissu" : Er búið að gera ráð fyrir að umferðarþunganum sem tengist því að núþegar er Digranesvegurinn tengivegur á milli Reykjavíkur vestan Kringlumýrarbrautar við Smáratorg og Smáralind (Engin fer upp á Arnarneshæð) sem er að koma úr þeirri áttinni. Mun hann geta borið aukna umferð miðað við óbreyttar ferðavenju fólks ?

Grunnskólar : Hvar eiga grunnskólabörnin, sem munu koma til með að flytja í þessar íbúðir eiga þau að sækja skólagöngu sína , þar sem ekki er pláss í Kópavogsskóla ?

Nú er augljóst að grunnskólabörn á þessu svæði muni ganga í Kópavogsskóla : Þar er ekki er pláss fyrir alla bekki í húsnæði skólans, heldur eru tveir kofar fyrir utan þar sem

mér skilst að sé kennslustofur fyrir tvo bekki. Er búið að gera ráð fyrir stækkun skólans , eða væri ekki kjörið að Kópavogsskóli og Menntaskólinn í kópavogi verði sameinaðir og byggt nýtt svæði á Traðreit Eystri ?

Með kveðju,
Jóhann Már Sigurbjörnsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Auglýsingar um skipulag í Kópavogi.

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulag.

Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Eigendur að Hamraborg 12 hafa skoðað skipulagstillögur þær sem liggja fyrir á reitum B1-1 Fannborgarreit og B4-Traðarreitur vestur.

Vöknuðu nokkrar spurningar við fyrstu skoðun:

Svona mikil uppbygging tekur tíma og reikna má með að atvinnustarfsemi í byggingunum umhverfis reitinn verði fyrir talsverðu ónæði enda mestu umsvifin á dagvinnutíma. Það er því mikilvægt að verktími verði eins fyrirsjáanlegur og hægt er.

Hver er áætlaður verktími á Fannborgarreit?

Í deiliskipulagi er sýndur inn og útakstur undir Hamraborg 12 og virðist þar vera um aðkomu inn í nýtt bílastæðahús að ræða. Einnig virðist verða talsverða breytingar á baklóð hússins með verulega skertri aðkomu og fækkun bílastæða ofanjarðar. Hamraborg 12 stendur á rúmlega 1.000 m^2 lóð, þar af er baklóð um 670m^2. Baklóð er að hluta til „yfirbyggð“ þar sem aðgengi er að annarri hæð á palli frá Fannborg og er þar aðgengi fatlaðra að byggingunni.

Hvernig er gert ráð fyrir að leysa aðgengi fyrir alla og bílastæðamál við Hamraborg 12?

fh húsfélags Hamraborgar 12

Áslaug Traustadóttir
formaður húsfélags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Áslaug Traustadóttir <aslaug@landmotun.is>

Til : Skipulag
Frá : Áslaug Traustadóttir <aslaug@landmotun.is>
Heiti : Spurningar á fund - Hamraborg - miðbær.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:30
Höfundur : Áslaug Traustadóttir <aslaug@landmotun.is>

Viðhengi
image002.png
image001.wmz
image005.png
image004.png
Spruningar fra H12 um skipulag í Kópavogi.docx
image003.jpg

góðan dag.
Meðfylgjandi eru spurningar inn á fund um Hamraborg-miðbær, frá Hamraborg 12

kveðja

LANDMÓTUN

Áslaug Traustadóttir landslagsarkitekt FÍLA
LANDMÓTUN sf - Hamraborg 12 - 200 Kópavogur
Sími: 575 5302 / 864 3553 / www.landmotun.is

ISO 14001 Landmótun á facebook Landmótun á twitter

Hugsaðu þig um áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Láttu umhverfið ávallt hafa forgang.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [1]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:36
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [2]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:38
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

Hvers vegna vill tilgreindur bæjarfulltrúi ekki ræða grein sem hann sjálfur skrifaði en vísar í þess stað á almannatengil?
Hvers vegna svarar almannatengillinn ekki fyrirspurnum heldur vísar á að skipulagið verði fljótlega kynnt?
Hvers vegna birtast þau atriði sem var spurt um ekki í þeim gögnum sem birtust loks á vef bæjarins eftir að fjölmiðlar birtu hluta þeirra?
Hvers vegna virðist bærinn sjá um kynningu upplýsinga frá framkvæmdaraðilum þrátt fyrir að hafa lýst því yfir að þessar vinnslutillögur séu ekki á vegum bæjarins?
Hver greiðir fyrir þá umfjöllun sem við höfum verið að sjá í fjölmiðlum að undanförnu?
Er bærinn reiðubúinn að kynna sjónarmið Vina Hamraborga á sambærilegan hátt verði eftir því leitað?

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [3]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:40
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [4]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:42
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [5]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:46
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@simnet.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [6]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:48
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [7]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:35:52
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

Mun bærinn bæta tjón á húseignum sem kann að verða vegna framkvæmdanna?
Mun bærinn bæta tjón sem íbúðareigendur verða fyrir ef söluverðmæti eigna þeirra fellur vegna framkvæmdanna eða að þeim loknum?
Mun bærinn bæta miska á fólki sem kann að verða vegna mistaka við hönnun vindvarna?
Mun bærinn bæta úr öryggismálum í bílageymslum svæðisins til að koma í veg fyrir eiturlyfjasölu í þeim?

Ætlar bærinn að brjóta sig niður í klöppina á svæðinu til að koma bílageymslum fyrir neðanjarðar?
Ef svo, hversu langt niður fyrir jarðhæð gjábakka verður farið?

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>

Til : Skipulag
Frá : jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>
Heiti : Hávaða mengun
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:36:28
Höfundur : jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>

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

Jakob Ævar Þórðarson Fannborg 7 íbúð 108

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Steinunn Þórhallsdóttir <steinunn2@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Steinunn Þórhallsdóttir <steinunn2@simnet.is>
Heiti : Kynningarfundur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:39:02
Höfundur : Steinunn Þórhallsdóttir <steinunn2@simnet.is>

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

Skickat från min iPhone

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Jóhann Lund Hauksson <joh35@hi.is>

Til : Skipulag
Frá : Jóhann Lund Hauksson <joh35@hi.is>
Heiti : Kynning 14. janúar 2021
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:41:14
Höfundur : Jóhann Lund Hauksson <joh35@hi.is>

Kærar þakkir fyrir útsendinguna!

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

Bestu kveðjur!

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gunnar Kr <gunnar@g10.is>

Til : Skipulag
Frá : Gunnar Kr <gunnar@g10.is>
Heiti : Fyrirspurn vegna kynningarfundar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 16:47:40
Höfundur : Gunnar Kr <gunnar@g10.is>

Góðan dag.

Í þeim tilfellum þar sem byggt er bæði hátt og þétt, nýtur oft ekki nægrar dagsbirtu innan- sem utanhúss, og hljóðvist er yfirleitt mjög slæm. Hvernig hefur Kópavogsbær, í ljósi lýðheilsu, tryggt að ekki verði gengið á rétt íbúa varðandi hljóðvist, birtu og umhverfi í fyrirhuguðu skipulagi?
Mótmæli skipulaginu og eins mótmæli ég harðlega þessum netkynningarfundi, í miðjum heimsfaraldri, þar sem obbinn af íbúum þarna er 65 ára og eldri, og margir þeirra hafa ekki aðgang að Facebook eða kunnáttu til að taka þátt.
Virðingarfyllst,
Gunnar Sigurjónsson
100860-3849

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Centrum.is <margag@centrum.is>

Til : Skipulag
Frá : Centrum.is <margag@centrum.is>
Heiti : Fannborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:07:49
Höfundur : Centrum.is <margag@centrum.is>

Hvenær eru áætluð verklok fasa1?

Margrét Ágústsd.
Fannborg 7, íbúð 106.

Sent from my iPhone

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>
Heiti : Skipulag Hamraborgar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:10:06
Höfundur : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Góðan dag

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

Kveðja, Torfi Ólafur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>
Heiti : Skipulag Hamraborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:13:20
Höfundur : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Góðan dag

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

Kveðja, Torfi Ólafur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Arni Davidsson <arnid65@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Arni Davidsson <arnid65@gmail.com>
Heiti : Gjaldskylda á bílastæðum
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:13:26
Höfundur : Arni Davidsson <arnid65@gmail.com>

Ef breyta á ferðavenjum að einhverju marki er mikilvægasti þátturinn sennilega að hafa gjaldskyldu í öllum bílastæðum í einni eða annari mynd. Því spyr ég:

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

kveðja
Árni Davíðsson

--
Árni Davíðsson
arnid65@gmail.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>
Heiti : Fyrirspurn vegna Fannborgarreits
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:15:17
Höfundur : Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>

Sæl verið þið.

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

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

Með kveðju
Arna Einarsdóttir
Eigandi að íbúð í Fannborg 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Birkir Ingibjartsson <birkir.ingibjarts@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Birkir Ingibjartsson <birkir.ingibjarts@gmail.com>
Heiti : Hamraborg - bílastæðakjallarar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:15:43
Höfundur : Birkir Ingibjartsson <birkir.ingibjarts@gmail.com>

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

bkv. Birkir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bergur Þorri Benjamínsson <bergur1979@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Bergur Þorri Benjamínsson <bergur1979@gmail.com>
Heiti : Miðbærinn
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:16:28
Höfundur : Bergur Þorri Benjamínsson <bergur1979@gmail.com>

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

Kær kveðja,
Bergur Þorri Benjamínsson
Gsm 862 8892

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>
Heiti : Skipulag Hamraborgar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:17:37
Höfundur : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Góðan dag

Hverjir eiga lóðirnar á svæðinu?

Kveðja, Torfi Ólafur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Jóhann Ólafur Benjamínsson <Johann.Olafur.Benjaminsson@or.is>

Til : Skipulag
Frá : Jóhann Ólafur Benjamínsson <Johann.Olafur.Benjaminsson@or.is>
Heiti : Spurning á Fannborgarkynningu
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:18:10
Höfundur : Jóhann Ólafur Benjamínsson <Johann.Olafur.Benjaminsson@or.is>

Viðhengi
image001.jpg

Daginn

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

Kær kveðja / Best Regards,

Jóhann Ólafur Benjamínsson
Þjónustufulltrúi þjónustuver / Service Agent - Call Center
Þjónustustýring / Customer Experience | Þjónusta / Customer Experience
Sími / Tel: +354 516 6100 | Farsími / Mobile: +354 6176031 | Netfang / E-mail: Johann.Olafur.Benjaminsson@or.is
Orkuveita Reykjavíkur / Reykjavik Energy | www.or.is



Fyrirvari / Disclaimer: http://www.or.is/fyrirvaridisclaimer

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

Til : Skipulag
Frá : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>
Heiti : Skipulag á Fannborgarreit
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:20:52
Höfundur : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

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

Með kveðju
Konráð Konráðsson
Formaður Húsfél. Fannborg 1-9
Gsm 898-9255
kk@vesturland.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sigurdur Hannesson <shannesson@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sigurdur Hannesson <shannesson@gmail.com>
Heiti : Skuggavarp
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:21:29
Höfundur : Sigurdur Hannesson <shannesson@gmail.com>

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Laurent Somers <galdur@galdur.net>

Til : Skipulag
Frá : Laurent Somers <galdur@galdur.net>
Heiti : Deiliskipulag Hamraborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:25:30
Höfundur : Laurent Somers <galdur@galdur.net>

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Íris Björnsdóttir <irisbee@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Íris Björnsdóttir <irisbee@gmail.com>
Heiti : Varðandi framkvæmdartíma á Hamraborgarframkv.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:25:44
Höfundur : Íris Björnsdóttir <irisbee@gmail.com>

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

Með bestu kveðjum,
Íris Björnsd., Kópavogsbúi til 45 ára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Pétur Hrafn Sigurðsson

Til : Skipulag
Frá : Pétur Hrafn Sigurðsson
Heiti : Spurning
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:27:40
Höfundur : Pétur Hrafn Sigurðsson

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

Kv

Pétur Hrafn Sigurðsson

Sent from my iPhone

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Guðrún Lilja Ólafsdóttir <guggalilja@hotmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Guðrún Lilja Ólafsdóttir <guggalilja@hotmail.com>
Heiti : Spurning vegna kynningar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:28:03
Höfundur : Guðrún Lilja Ólafsdóttir <guggalilja@hotmail.com>

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

Mbk, Guðrún

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

kristinsjonsdottir <kristinsjonsdottir@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : kristinsjonsdottir <kristinsjonsdottir@gmail.com>
Heiti : Bílakjallari
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:28:25
Höfundur : kristinsjonsdottir <kristinsjonsdottir@gmail.com>

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

Sent úr Samsung Galaxy snjallsímanum mínum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Ingi Hafliði Guðjónsson <ingihaf@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Ingi Hafliði Guðjónsson <ingihaf@gmail.com>
Heiti : Kynning
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:30:08
Höfundur : Ingi Hafliði Guðjónsson <ingihaf@gmail.com>

Góðan daginn
Ingi Haflipi Guðjónsson heiti ég og er íbúi að Vogatungu 26.
Mín spurning er:
Í öllum þessum framkvæmdum. Eru einhverjar áætlanir með húsin á Digranesvegi 6-10 sem eru fyrir ofan Vogatungu 22-26?
Fara þau eða?
Bestu kveðjur
Ingi
--
Ingi H. Guðjónsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>
Heiti : Fyrirspurn vegna Fannborgarreits
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:32:05
Höfundur : Arna Einarsdóttir <arnakk@simnet.is>

Sæl verið þið.

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

Með kveðju
Arna Einarsdóttir
Eigandi að íbúð í Fannborg 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [8]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:33:04
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

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

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sólveig Helga Jóhannsdóttir <johannsdottir.solveig@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sólveig Helga Jóhannsdóttir <johannsdottir.solveig@gmail.com>
Heiti : Kynningarfundur - spurningar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:35:02
Höfundur : Sólveig Helga Jóhannsdóttir <johannsdottir.solveig@gmail.com>

Góðan dag

Takk fyrir fína kynningu. Hér eru spurningar varðandi skipulag á miðbæjarsvæði

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

Kv. Sólveig

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

eirikur@eirikur.is <eirikur@eirikur.is>

Til : Skipulag
Frá : eirikur@eirikur.is <eirikur@eirikur.is>
Heiti : Samgöngustígur versus tómstundastígur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:35:30
Höfundur : eirikur@eirikur.is <eirikur@eirikur.is>

Góðan dag

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

Kv. - Eiríkur Þ. Einarsson

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
www.avast.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Laurent Somers <galdur@galdur.net>

Til : Skipulag
Frá : Laurent Somers <galdur@galdur.net>
Heiti : Deiliskipulag
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:35:42
Höfundur : Laurent Somers <galdur@galdur.net>

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

--
gsm: +354 690 8366

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>
Heiti : Skipulag
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:36:26
Höfundur : Torfi Ólafur Sverrisson <torfiolafur@gmail.com>

Góðan dag

Er það rétt lesið að á norðanverðu Kársnesi sé ekki verið að hugsa um samgöngustíg?

Ef það er rétt vil ég koma á framfæri ósk um að þessu verið breytt, þannig að samgöngustígur verði þar.

Kveðja, Torfi Ólafur

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: fundur um Hamraborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:39:47
Höfundur : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

Með kveðju
Einar Kristinn Hauksson, byggingameistari
Húseik ehf.
einarhuseik@gmail.com
+354-893-7040
+354-554-6581

---------- Forwarded message ---------
Frá: **Einar Kristinn Hauksson** <einarhuseik@gmail.com>
Date: fim., 14. jan. 2021 kl. 17:18
Subject: fundur um Hamraborg
To: <skipulag@skipulag.is>

Nú er gert ráð fyrir að Mannlífsás sé fyrir reiðhjól síðan enda ég á miklu tröppumannvirki við enda Mannlífsás vestan megin eða er ég eitthvað að misskilja

Síðan sínið þið alltaf fjölda hæða á tilvonandi byggingum í samanburði við eldri byggingar en nýjar byggingar eru með meiri salarhæð en þær eldri þannig að þegar er talað er um 12 hæða byggingu er hún í raun 14 hæðir

Með kveðju
Einar Kristinn Hauksson, byggingameistari
Húseik ehf.
einarhuseik@gmail.com
+354-893-7040
+354-554-6581

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>
Heiti : Fundur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:44:13
Höfundur : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

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

Með kveðju
Einar Kristinn Hauksson, byggingameistari
Húseik ehf.
einarhuseik@gmail.com
+354-893-7040
+354-554-6581

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Spurningar til bæjaryfirvalda í Kópavogi [9]
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 17:48:55
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Góðan daginn
Hér koma nokkrar spurningar varðandi framkvæmdir á nýjum miðbæ Kópavogs:

Við höfum mikla reynslu af því að starfsmenn bæjarins svara hvorki í síma né skriflegum fyrirspurnum frá almenningi. Ætlar bærinn virkilega að bæta úr því ástandi sem hefur ríkt hingað til í þessum málum?

Hvernig ætlar bærinn að taka á þeim athugasemdum sem skipulagsstofnun gerði við fyrirliggjandi vinnslutillögu hins nýja miðbæjar.

Kveðja
Hans Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

Til : Skipulag
Frá : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>
Heiti : Skipulag á Fannborgarreit
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 14.1.2021 18:05:14
Höfundur : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

Góðan dag
Á rafræna fundinum um skipulag Fannborgarreits sem var að ljúka var boðið upp á fund með íbúum/eigendum íbúða í Fannborg og Hamraborg.
Er búið að hugsa um framkvæmd þeirra funda og hvenær þeir verða.

Getum við í Húsfélagi Fannborgar 1-9 fengið svona fund með ykkur þar sem farið verður betur yfir ýmis mál í þessu skipulagi og varða Fannborg 1-9?
Hvenær gæti sá fundur orðið? Best væri að það yrði sem allra fyrst.

Annars vil ég þakka fyrir fundinn, hann skýrði ýmsa hluti en alls ekki allt.

Með kveðju
Konráð Konráðsson
Formaður Húsfél. Fannborg 1-9
Gsm 898-9255
kk@vesturland.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Til : Auður D. Kristinsdóttir;Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>;Skipulag
Frá : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>
Heiti : RE: Fyrirspurn vegna kynningarfundar á Hamraborgarsvæði
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 15.1.2021 10:40:48
Höfundur : Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>

Viðhengi
image001.jpg

Takk fyrir það og fundinn í gær.

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

Kveðja ,
Jóhann Már Sigurbjörnsson

From: Auður D. Kristinsdóttir
Sent: fimmtudagur, 14. janúar 2021 16:35
To: 'Johann Sigurbjornsson' ; Skipulag
Subject: RE: Fyrirspurn vegna kynningarfundar á Hamraborgarsvæði

Sæll Jóhann
Fyrirspurnin er móttekin.

Með kveðju
Auður D. Kristinsdóttir
Arkitekt
Umhverfissvið | skipulagsdeild
441 0000 | audurdk@kopavogur.is

Kópavogsbær
kopavogur.is
Digranesvegur 1 | 200 Kópavogur | Sími 441 0000

Fyrirvari/disclaimer

From: Johann Sigurbjornsson <johann787@hotmail.com>
Sent: Thursday, January 14, 2021 4:31 PM

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Fyrirspurn vegna kynningarfundar á Hamraborgarsvæði

Þessu var ekki svarað á fundinum í gær :
Með hve mikilli vissu getið þið sagt "það mun draga úr umferð vegna breyttra ferðavenja" ?
Vísindalega ?
Einnig í þeirri "vissu" : Er búið að gera ráð fyrir að umferðarþunganum sem tengist því að núþegar er Digranesvegurinn tengivegur á milli Reykjavíkur vestan Kringlumýrarbrautar við Smáratorg og Smáralind (Engin fer upp á Arnarneshæð) sem er að koma úr þeirri áttinni. Mun hann geta borið aukna umferð miðað við óbreyttar ferðavenju fólks ?

Grunnskólar : Hvar eiga grunnskólabörnin, sem munu koma til með að flytja í þessar íbúðir eiga þau að sækja skólagöngu sína , þar sem ekki er pláss í Kópavogsskóla ?

Nú er augljóst að grunnskólabörn á þessu svæði muni ganga í Kópavogsskóla : Þar er ekki er pláss fyrir alla bekki í húsnæði skólans, heldur eru tveir kofar fyrir utan þar sem

mér skilst að sé kennslustofur fyrir tvo bekki. Er búið að gera ráð fyrir stækkun skólans , eða væri ekki kjörið að Kópavogsskóli og Menntaskólinn í kópavogi verði sameinaðir og byggt nýtt svæði á Traðreit Eystri ?

Með kveðju,
Jóhann Már Sigurbjörnsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hannador@talnet.is <hannador@talnet.is>

Til : Skipulag
Frá : hannador@talnet.is <hannador@talnet.is>
Heiti : Kynningarfundur14.jan., spurningar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 15.1.2021 12:48:36
Höfundur : hannador@talnet.is <hannador@talnet.is>

Hér sendi ég í viðhengi þrjár spurningar varðandi efni sem fjallað var
um í kynningu á fjarfundinum 14. janúar um skipulag miðbæjar Kópavogs.
Fæ ég ekki svör til baka í tölvupósti?

Kær kveðja
Hanna Dóra Pétursdóttir
Hamraborg 18
Kópavogi
hannador@talnet.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Spurningar eftir kynningarfund 14. janúar um skipulag miðbæjar Kópavogs.

1.
Á kynningarfundinum var nefnt að krafa yrði gerð um að leggja fram myndir sem sýndu ástand nærliggjandi húsa fyrir framkvæmdir. Einnig að mælar (skjálftamælar?) yrðu settir upp í þeim. Þetta yrði fagfólk væntanlega að annast.
Hver sér um þetta og hvert á að snúa sér?

2.
Talað var um blágrænar ofanvatnslausnir, og því lýst stuttlega í hverju þær væru fólgnar, meðal annars vatnsheldu yfirborði sem bæri 60 cm jarðvegslag.
Á Geislatorgi (sem áður hét Geislagarður) er áratuga reynsla af svipaðri lausn og hefur reynst afar illa. Hellan míglekur, niðurföll eru sum hver lokuð, og bæði bílageymslan undir torginu og útveggir húsanna umhverfis liggja undir skemmdum.
Verður tekið mið af þessari reynslu, og stendur til að laga þetta?

3.
Framtíðardraumar skipuleggjenda eru að á svæðinu búi bíllaust fólk, en sem stendur eiga flestar fjölskyldur, og raunar flestir fullorðnir einstaklingar, bíl. Það er því fyrirséð að stæðin í bílakjallaranum undir Geislatorgi verða notuð miskunnarlaust af öllum almenningi a.m.k. á framkvæmdatímanum og fyrstu árin þar á eftir.
Íbúar Hamraborgar 14-36, sem ævinlega hafa borgað fasteignagjöld af stæði fyrir hverja íbúð, munu því iðulega þurfa að leita að bílastæðum úti á víðavangi.
Hvaða lausn verður á því máli?

Kær kveðja

Hanna Dóra Pétursdóttir
Hamraborg 18
Kópavogi
hannador@talnet.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Til : Skipulag
Frá : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>
CC : Bergljót Kristinsdóttir;'Hakon Gunnarsson' <hakon@resource.is>
Heiti : Fimm spurning í kjölfar kynningarfundar 14. janúar um skipulag í miðbæ Kópavogs
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 17.1.2021 15:54:07
Höfundur : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>

Til Skipulagsráðs Kópavogs

Góðan dag
Takk fyrir gagnlegan kynningarfund um nýtt miðbæjarskipulag. Sá alvarlegi galli var á fundinum að umræður voru ekki mögulegar og gagnrýnum röddum var ekki heimilaður aðgangur að fundinum. Þannig uppfyllir fundurinn því miður ekki þau viðmið sem sett eru í skipulagslögum um samráð. Ég treysti því að úr þessu muni bæjaryfirvöld eflaust bæta síðar, en að sjálfsögðu þarf að gera það tímanlega áður en frestur til að skila athugasemdum rennur út þann 2. mars nk.

Ég fylgdist sem sagt með fundinum og er þakklátur fyrir tilboð formanns skipulagsráðs að senda megi inn spurningar og að þeim yrði svarað vel og skilmerkilega. Hér koma spurningar mínar:

1. Hvernig hefur Kópavogskaupstaður tryggt að framboð verði á Íbúðum á viðráðanlegu verði fyrir tekjulága á Fannborgarreit og Traðarreit vestur? Um hve margar íbúðir er að ræða? Hvað er viðmiðunarverðið? Hvernig er þetta tryggt í bindandi samningi við Árkór og Jáverk?
2. Á kynningarfundi var hæð bygginga í skipulagstillögu borin saman við meðalhæð núverandi bygginga á svæðinu. Hvernig var það meðaltal fundið? Voru allar byggingar á bæði Fannborgarreit og Traðarreit vestur meðtalar? Voru byggingar í sunnanverðri Hamraborg meðtaldar?
3. Það var erfitt að átta sig á tölum um bílastæði sem bornar voru fram á fundinum. Það var talað um bílastæði sem tengjast nýju húsnæði, og væntanlega fyrirliggjandi húsnæði, og svo var talað um viðbótarbílastæði gætu komið til. Er hægt að fá nákvæmt yfirlit yfir bílastæðamálin og hvar á að byggja bílastæðin og hve djúpt þarf að sprengja eða fleyga í klöppina til að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar miðað við mismunandi fjölda þeirra?
4. Upplýsingar um framkvæmdatíma, aðkomu núverandi íbúa að heimilum sínum og bílstæði fyrir þá á ólíkum stigum framkvæmdatíma voru afar óljósar. Sama er að segja um skjal sem kynnt er á heimasíðu Kópavogsbæjar. Hér þyrfti að fá nákvæma tímasetta framkvæmdaáætlun sem sýni á tímakvarða framkvæmda hvernig íbúar (Fannborg 1 til 9 og 8) geta geymt ökutæki sín, hve mörg stæði á verður að finna á tilgreindum stað í samanburði við núverandi fjölda, og hvernig íbúarnir hafa aðgang að heimili sínu frá bílastæðinu. Sérstaklega þarf að tilgreina aðgang fatlaðara en um 11 stæði fyrir fatlaða eru á svæðinu í dag ef ég skil rétt. Einnig þarf að hafa í huga aðkomu tækja og tóla sem nýtt verða við framkvæmdir og flutnigna á efni sem og bílaflota starfsmanna. Eftir þessum upplýsingum hefur verið lýst frá því vorið 2020 og því löngu tímabært að upplýsa þennan grundvallar þátt málsins afar vel og þannig að skiljanlegt sé fyrir aðra en fagfólk.
5. Á fundinum var talað lítilega um innviði. Ekkert koma fram um hvort núverandi fráveitukerfi getur afkastað þeirri viðbót sem fylgir yfir 1.000 nýjum íbúum, til viðbótar við allt annað sem er pípunum. Sagt var frá grænum fráveitulausnum en ekki var upplýst hvert því vatni verður veitt og hvort það fer um settjarnir þar sem það hreinsast að einhverju leyti.

Með vinsemd og þökk fyrir lipur og vönduð svör,
Tryggvi Felixson, Reynihvammi 25, sími 699 2682

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Til : Skipulag
Frá : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>
CC : Bergljót Kristinsdóttir;'Hakon Gunnarsson' <hakon@resource.is>
Heiti : SV: Fimm spurning í kjölfar kynningarfundar 14. janúar um skipulag í miðbæ Kópavogs
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 17.1.2021 16:17:04
Höfundur : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>

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

Fra: tryggvifel@gmail.com
Sendt: 17. januar 2021 15:54
Til: 'Skipulag'
Cc: 'Bergljót Kristinsdóttir' ; 'Hakon Gunnarsson'
Emne: Fimm spurning í kjölfar kynningarfundar 14. janúar um skipulag í miðbæ Kópavogs

Til Skipulagsráðs Kópavogs

Góðan dag
Takk fyrir gagnlegan kynningarfund um nýtt miðbæjarskipulag. Sá alvarlegi galli var á fundinum að umræður voru ekki mögulegar og gagnrýnum röddum var ekki heimilaður aðgangur að fundinum. Þannig uppfyllir fundurinn því miður ekki þau viðmið sem sett eru í skipulagslögum um samráð. Ég treysti því að úr þessu muni bæjaryfirvöld eflaust bæta síðar, en að sjálfsögðu þarf að gera það tímanlega áður en frestur til að skila athugasemdum rennur út þann 2. mars nk.

Ég fylgdist sem sagt með fundinum og er þakklátur fyrir tilboð formanns skipulagsráðs að senda megi inn spurningar og að þeim yrði svarað vel og skilmerkilega. Hér koma spurningar mínar:

1. Hvernig hefur Kópavogskaupstaður tryggt að framboð verði á Íbúðum á viðráðanlegu verði fyrir tekjulága á Fannborgarreit og Traðarreit vestur? Um hve margar íbúðir er að ræða? Hvað er viðmiðunarverðið? Hvernig er þetta tryggt í bindandi samningi við Árkór og Jáverk?
2. Á kynningarfundi var hæð bygginga í skipulagstillögu borin saman við meðalhæð núverandi bygginga á svæðinu. Hvernig var það meðaltal fundið? Voru allar byggingar á bæði Fannborgarreit og Traðarreit vestur meðtalar? Voru byggingar í sunnanverðri Hamraborg meðtaldar?
3. Það var erfitt að átta sig á tölum um bílastæði sem bornar voru fram á fundinum. Það var talað um bílastæði sem tengjast nýju húsnæði, og væntanlega fyrirliggjandi húsnæði, og svo var talað um viðbótarbílastæði gætu komið til. Er hægt að fá nákvæmt yfirlit yfir bílastæðamálin og hvar á að byggja bílastæðin og hve djúpt þarf að sprengja eða fleyga í klöppina til að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar miðað við mismunandi fjölda þeirra?
4. Upplýsingar um framkvæmdatíma, aðkomu núverandi íbúa að heimilum sínum og bílstæði fyrir þá á ólíkum stigum framkvæmdatíma voru afar óljósar. Sama er að segja um skjal sem kynnt er á heimasíðu Kópavogsbæjar. Hér þyrfti að fá nákvæma tímasetta framkvæmdaáætlun sem sýni á tímakvarða framkvæmda hvernig íbúar (Fannborg 1 til 9 og 8) geta geymt ökutæki sín, hve mörg stæði á verður að finna á tilgreindum stað í samanburði við núverandi fjölda, og hvernig íbúarnir hafa aðgang að heimili sínu frá bílastæðinu. Sérstaklega þarf að tilgreina aðgang fatlaðara en um 11 stæði fyrir fatlaða eru á svæðinu í dag ef ég skil rétt. Einnig þarf að hafa í huga aðkomu tækja

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

og tóla sem nýtt verða við framkvæmdir og flutnigna á efni sem og bílaflota starfsmanna. Eftir þessum upplýsingum hefur verið lýst frá því vorið 2020 og því löngu tímabært að upplýsa þennan grundvallar þátt málsins afar vel og þannig að skiljanlegt sé fyrir aðra en fagfólk.

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

Með vinsemd og þökk fyrir lipur og vönduð svör,
Tryggvi Felixson, Reynihvammi 25, sími 699 2682

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bjarni Helgason <bjadddni@nothing.is>

Til : Skipulag
Frá : Bjarni Helgason <bjadddni@nothing.is>
Heiti : Skipulagsbreytingar á Hamraborgarsvæðinu - spurning fyrir fund
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 4.1.2021 21:32:45
Höfundur : Bjarni Helgason <bjadddni@nothing.is>

Góðan dag

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

Kær kveðja,
Bjarni Helgason
Sérlegur áhugamaður um skautasvell í Kópavogi :)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Til : Bjarki Valberg
Frá : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>
CC : Skipulag
Heiti : Re: Fyrirspurn v/ framkvæmda
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 31.1.2021 09:33:48
Höfundur : Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>

Viðhengi
image_67179009.JPG
image_67218433.JPG
image_6487327.JPG
image001.png

Ég vil endilega ítreka þessa spurningu um aðgengi að stigapalllinum, gat bara heyrt talað um "á meðan framkvæmdum stendur" á kynningarfundinum.

Eins og ég skil þetta samkvæmt skipulagi legg ég undir Fannborg og tek lyftu upp á Sólartorg .

Vegalengd frá bílastæðum undir Fannborg og að íbúðinni minni verður töluvert lengri og bætast við tröppur frá jarðhæð upp á efri stigapall eftir að lyftan er tekin á torgið. Þetta gerir heimkomu með mikinn varning erfiða fyrir eldra fólk og okkur sem búum ein ef fara þarf t.d tvær ferðir úr bíl og inni í íbúð.

Því spyr ég hvernig aðgengi að stigapallinum til fermingar og affermingar verði háttað fyrir íbúa í Fannborg 1-9?

Geri fyllilega ráð fyrir því að sendibílar þurfi að komast inn á þetta svæði með sendingar fyrir verslanir og veitingastaði og vil ég ítreka mikilvægi þess að við íbúar fáum sömu réttindi til að koma með varning heim til okkar.

Bestu kveðjur,
Melkorka Bjartmarz

On Thu, 14 Jan 2021 at 14:34, Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com> wrote:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



On Thu, 14 Jan 2021 at 14:28, Bjarki Valberg <Bjarki.Valberg@kopavogur.is> wrote:

> Sæl Melkorka,
>
> Erindi þitt er móttekið.
>
> Gætir þú veitt frekari upplýsingar um hvaða húsnæði ræðir í Fannborg til að hægt sé að veita greinagóð svör.
>
> Með kveðju,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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.

From: Melkorka Bjartmarz <melkorkabjartmarz@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 14. janúar 2021 14:19
To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Fyrirspurn v/ framkvæmda

Hæhæ er með tvær spurningar;

1. Hvar munu íbúar geta lagt á meðan framkvæmdum stendur?

2. Þar sem nú er hægt að keyra að ofan verðu að efri inngangöngum Fannborgar sem ég nota reglulega til að afferma bílinn þegar komið er heim með mikið af vörum eða húsgögnum. Samkvæmt plani verður þetta að göngugötu því spyr ég hvort gert er ráð fyrir því að við getum ekið bílum þangað til að t.d flytja?

Eins og þetta er núna þarf ég ekki að fara upp né niður neinar tröppur til að flytja og vil vita að það sé möguleiki áfram.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Bestu kveðjur,

Melkorka Bjartmarz

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>

Til : Skipulag
Frá : Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>
Heiti : Framvæmdir á Fannborgarreit - Traðarreit-vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.2.2021 11:40:09
Höfundur : Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>

Góðan dag
Ég hef verið að kynna mér áform Kópavogsbæjar um framkvæmdir í miðbænum, sérstaklega á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Á kynningarfundi þ. 14. janúar sl. hvatti formaður skipulagsráðs almenning um að senda inn spurningum á þetta netfang og lofaði að þeim yrði öllum svarað. Ég hef hér spurningu og vonast eftir skjótum svörum.

Það er ljóst að svona framkvæmdum fylgir mikið rask; hávaði, mengun og aðgengisþrengingar. Á þessu svæði býr margt fatlað og aldrað fólk og fólk kemur að til að sækja þangað margvíslega þjónustu, s.s. félagsstarf og þar er bæði Hljóðbókasafnið og Greiningar- og ráðgjafastöð ríkisins. Það má því ætla að mjög hátt hlutfall fólks á svæðinu hverju sinni sé með hreyfiskerðingar einhvers konar og margir eru jafnframt viðkvæmir fyrir loftmengun og hávaða. Nálægð bílastæða við áfangastað er því mikilvæg en sjaldan mikilvægari en þegar ráðist er í stórvirkar og langvinnar framkvæmdir.

Af kynningu og gögnum má dæma að stæðum verði fjölgað með tilkomu bílastæðakjallara. Þá vænti ég þess að fjöldi og hlutfall bílastæða hreyfihamlaðra standist ákvæði byggingarreglugerðar og að hámarksleið frá bílastæði að aðalinngangi byggingar verði að hámarki 25 m, sbr. 6.2.4. gr.

Hins vegar virðist mér að aðgengi fatlaðs fólks á framkvæmdartíma sé mjög mikið skert. Gert er ráð fyrir að mestu framkvæmdirnar standi yfir í 3-4 ár og að svæðið verði ekki tilbúið fyrr en að 5-7 árum loknum, sem er afar langur tími. Í fasa 1 og 2, sem standa yfir í 12 og 24 mánuði skv. áætlunum að loknu niðurrifi og greftri, verður aðgengi að bílastæðum fatlaðra afskaplega slæmt og t.d. engan veginn nálægt viðmiðum um fjölda eða hámarksfjarlægð bílastæða hreyfihamlaðra frá áfangastað.

Tók eftirfarandi upplýsingar upp úr þessu skjali:
https://www.kopavogur.is/static/files/Skipulag/Skipulagikynningu/2020/midbaer-hamraborg-fannborgarreitur-tradarreitur-vestur-bilastaedi-a-framkvaemdatima.pdf.

Fasi 1:
Bílastæði hreyfihamlaðra verða alls 10 talsins. Sex við Landsbanka og 4 við Neðstatröð. Þetta er umtalsverð fækkun bílastæða hreyfihamlaðra frá því sem nú er og eru þau öll í jaðri svæðisins, alllangt frá áfangastað í mörgum tilfellum. Það virðist t.d. ljóst að leiðin frá bílastæðum hreyfihamlaðra að þjónustu Hljóðbókasafnins, Greiningarmiðstöðvar og félagsmiðstöðvarinnar Gjábakka er ekki innan við 25 m. Ofan á það leggst umferð, ekki síst frá vinnuvélum, og loftmengun. Almenn stæði eru hins vegar 141 talsins á fimm svæðum sem oft mun nær þjónustu og íbúðum.

Fasi 2:
100 stæði skapast á Sólartorgi sem er mjög miðsvæðis, ekkert þeirra er hugsað fyrir hreyfihamlaða. Almenn stæði eru alls 165 talsins. Bílastæði hreyfihamlaðra færast frá Landsbankahúsnæði yfir á Fannborg 8. Heildarfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða eru áfram 10 talsins.

Spurning : Væri ekki hægt að gera ráð fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra á svæðum sem ætluð eru fyrir almenn bílastæði, sem næst inngangi þeirra bygginga sem fólk á erindi í?

Ég lagði inn spurningar fyrir helgi um fjölda íbúa á svæðinu og fjölda fólks sem sækir þangað þjónustu ýmis konar. Vænti þess að fá svör við þeim samhliða svari við þessu erindi.

Með góðri kveðju,
Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri aðgengis- og heilbrigðismála

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Öryrkjabandalag Íslands, Sigtúni 42, 105 Reykjavík
s. 530 6700 - stefan@obi.is - www.obi.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>

Til : Bjarki Valberg
Frá : Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>
CC : Skipulag
Heiti : Re: Fyrirspurn um göngustíga og göngutengingar við Hamraborg og breytingar.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 4.2.2021 12:20:00
Höfundur : Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>

Viðhengi
image001.png
image001.png

Daginn.

Takk fyrir að senda mér tölvupóst. Verð samt að benda á að tenging við Digranesveg er ekki það sem ég var að spyrjast fyrir um. Heldur er ég að reyna að fá svar við hvort undirgöngin séu ekki örugglega áfram. Það er mikilvægt að þeim verði ekki lokað. Jafnvel mætti bæta við eða setja býr þar sem göturnar á þessu svæði eru ekki mjög öruggar.

En spurningu minni um hvort göngin undir Digranesveg muni fyrirfinnast eftir breytingar með tengingu við Hálsatorg og samgöngumiðstóð hamraborgar hefur ekki verið svarað.

Kv.
Bryndis

Þann fim., 4. feb. 2021, 11:24 Bjarki Valberg skrifaði <Bjarki.Valberg@kopavogur.is>:

> Sæl,
>
> Takk fyrir fyrirspurnina.
>
> Gert er ráð fyrir að tenging fyrir gangandi frá Sólartorgi sem vilja komast á Digranesvegi verði bætt miðað við núverandi aðstæður í dag. Endanleg útfærsla liggur ekki fyrir en samhliða framkvæmdum á sólartorgi verður tening fyrir virka ferðamáta bætt milli Sólartorgs og Hálsatorgs og Sólartorgs og Digranesvegar.
>
> Allar athugasemdir sem hafa borist á athugasemdatíma og kringum kynningarfund verða hluti af greinagerð fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.
>
> Bent er á að hægt er að nálgast kynningargögn fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur inn á heimasíðu Kópavogsbæjar undir skipulag í kynningu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Ítrekað er að frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum á póstfangið skipulag@kopavogur.is er til 2. mars 2021.

Bjarki Valberg

Skipulagsfræðingur

Skipulags- og byggingardeild

Kópavogsbær

Digranesvegur 1

200 Kópavogur

From: Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>
Sent: Wednesday, January 13, 2021 5:37 PM
To: Bjarki Valberg <Bjarki.Valberg@kopavogur.is>
Cc: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Re: Fyrirspurn um göngustíga og göngutengingar við Hamraborg og breytingar.

Góðan daginn.

Takk fyrir þetta svar. Ég sé ég hef ekki verið nægilega skýr með mínar spurningar.

Spurningin mín er ekki tengd mannlífsás, né frá Sólartorgi niður á Hálsatorg. Það er augljóslega hægt að sjá þessa austur-vestur tengingu á teikningnum ykkar.

Mín spurning er varðandi göngustíg og göng sem eru undir Digranesvegi og liggja inn á skipulagssvæðið upp að Hálsatorg (norður-suður tening). Þessi göngustígur sem nú liggur milli hljóðbókasafnsins og bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar og inn á skipulagssvæðið.

Mun sú göngu- og hjólatenging fyrirfinnast eftir breytingar?

Kv.

Bryndís Steina Friðgeirsdóttir

s:6942908

mið., 13. jan. 2021 kl. 16:44 skrifaði Bjarki Valberg <Bjarki.Valberg@kopavogur.is>:

> Sæl Bryndís,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fyrirhugaður er svokallaður mannlífsás sem liggur um svæðið frá austurenda skipulagssvæðisins við Vallartröð, meðfram Hamraborg 30-36 að menningarhúsunum og Gerðarsafn. Jafnfram er gert ráð fyrri tengingu frá Sólartorgi niður á Hálsatorg.

Nýtt aðgengi er frá Fannborgarreit niður á Hálsatorg og torgsvæði við Hamraborg 10-12.

Mannlífsás, stígur frá Sólartorgi og aðgengi innan svæðis og um svæðið er með áherslu á samgöngur gangandi og hjólandi.

Leiðir gangandi, hjólandi, akandi og almenningsvagna liggja í gegnum Hamraborg og er svæðið miðja samgangna í Kópavogi.

Kársnes og Vogatunga eru utan skipulagssvæðisins á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur. Fyrirhugaðar eru bættar stígatengingar frá Hamraborg til Fossvogsdals, Kópavogsdals og Kársnes.

Endilega ef það eru frekari upplýsinga sem er þörf að vera í sambandi.

Með kveðju,

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

From: Bryndis Fridgeirsdottir <bryndisfrid@gmail.com>
Sent: þriðjudagur, 12. janúar 2021 11:00
To: Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Subject: Fyrirspurn um göngustíga og göngutengingar við Hamraborg og breytingar.

Góðan daginn.

Fyrirspurn mín tengist fyrirhuguðum breytingum í Hamborginni. Ég get ekki fundið gögn sem sýnir göngustíga og göng tengingar sem eru nú þegar og hvort það séu fyrirhugaðar breytingar á þeim.

Með breyttum áherslum og komu Borgarlínu þarf að huga sérstaklega að göngustígum og öryggi barna okkar, þar sem bókasafn, tónlistaskóli, sund og úti afþreyingar. Eins og staðan er núna eru ein undirgöng sem hægt er að fara frá Digranesinu (frá Vogatungu og Digranesvegi) yfir í þessa menningar og afþreyinga tengda starfssemi.

Spurningar mínar eru:

1) Undirgöng (tenging frá Vogatungu og Digranesvegi) mun sú tenging ennþá fyrirfinnast eftir breytinguna?

1,1) ef ekki hvert verða þau færð?

2) Liggja fyrir tillögur um bættar gönguleiðir eða tengingar milli Digranes og Kársnesar, þá með göngum eða brú sem tengir svæðið á milli svo fólk - sérstaklega unga fólkið geti ferðast á milli á öruggan máta.

2,1) ef ekki hvenær verður það tekið fyrir.

Kveðja

Bryndís Steina Friðgeirsdóttir

s: 6942908

Búsett í Vogatungu 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Edda Sigvaldadóttir <eddagudrun@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Edda Sigvaldadóttir <eddagudrun@gmail.com>
Heiti : Traðarreitur vestur og Fannborg
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 5.2.2021 10:17:45
Höfundur : Edda Sigvaldadóttir <eddagudrun@gmail.com>

Góðan dag,

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

Kveðja,
Edda

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>

Til : Skipulag
Frá : jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>
Heiti : íbúðir við mannlífsásinn
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 9.2.2021 19:11:28
Höfundur : jakob ævar þórðarson <kobbithordarson1@hotmail.com>

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

Jakob Ævar Þórðarson Fannborg 7 íbúð 108

Sent from Mail for Windows 10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Guðbjörg Emilsdóttir <gem@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Guðbjörg Emilsdóttir <gem@simnet.is>
Heiti : athugasemd varðandi Hamraborgarskipulagið
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 12.2.2021 11:47:04
Höfundur : Guðbjörg Emilsdóttir <gem@simnet.is>

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi.

b.t. Ármanns Kr. Ólafssonar, bæjarstjóra.

SJÚKRAÞJÁLFUN
KÓPAVOGS EHF.

Kópavogur 17. febrúar 2021.

Erindi: Auglýsing og kynning á breyttu deiliskipulagi á Fannborgar- og Traðarreit vestur.

Sjúkraþjálfun Kópavogs, Hamraborg 12 er elsta sjálfstætt starfandi fyrirtæki sjúkraþjálfara á Íslandi. Félagið hefur frá upphafi haft starfsemi sína í miðbæ Kópavogs. Félagið hóf starfsemina í Fannborg, en frá árinu 1994 hefur hún verið til húsa á 2. hæð að Hamraborg 12.

Dag hvern koma 150-180 einstaklingar til að fá þjónustu sjúkraþjálfara félagsins. Hreyfigeta einstaklinga þessara er mjög misjöfn og margir bundnir hjólstólum eða öðrum hjálpartækjum. Viðskiptavinir þessir hafa orðið að nota sérstakan inngang sunnanvert við húsið frá - Fannborg -, sem er beint inn á 2. hæð. Aðgengi þetta að Hamraborg 12 er starfssemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs því bráð nauðsynlegt.

Hugmyndir þær að breyttu aðalskipulagi Kópavogs sem varða bæjarhluta 2 að hluta -Hamraborg – miðbær, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur, hafa í för með sér mikla röskun á starfsemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs. Þannig er ljóst af tillögunum að ekkert aðgengi verður að starfseminni frá suðri, eins og nú er. Þá liggur líka fyrir að framkvæmdirnar munu hafa í för með sér mikið ónæði fyrir alla atvinnustarfsemi í Hamraborg 12 og fækkun bílastæða með tilheyrandi vandræðum fyrir viðskiptavini og starfsmenn.

Sjúkraþjálfun Kópavogs leggst ekki gegn því, að bæjarhluti 2 samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs eða sá hluti hans sem nú stendur til að breyta, fái breytta nýtingu og aðra ásýnd. Sjúkraþjálfun Kópavogs verður hins vegar ekki gert að þola það að möguleikar félagsins til að veita sem besta og víðtækast þjónustu á sviði sjúkraþjálfunar verði skert til að ná fram markmiðum bæjarstjórnar um breyttan og betri miðbæ.

Með vísan til framangreinds er þess óskað að við undirrituð, sem höfum staðið fyrir þessari atvinnustarfsemi frá upphafi og eigum í gegnum einkahlutafélag hluta í fasteigninni Hamraborg 12, fáum fundi með bæjarstjóra til að ræða þessa nýju skipan og áhrif hennar á atvinnustarfsemi okkar og eign.

Virðingarfyllst

Kristján Hjálmar Ragnarsson

Guðný Lilja Oddsdóttir

Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10.2026

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

Til : Skipulag
Frá : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir vegna áforma um skipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 23.2.2021 08:28:20
Höfundur : tryggvifel@gmail.com <tryggvifel@gmail.com>

Viðhengi
Athugasemdir Vina Kópavogs við skipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur 22. febrúar 2021.pdf

Góðan dag
Sjá athugasemdir Vina Kópavogs vegna áforma um skipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur.
Vinsamlegast staðfestið móttöku.
Með vinsemd,
Tryggvi Felixson, Reynihvammi 25

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogi 22.2.2021

Til Kópavogsbæjar, Skipulagsráðs

Athugasemdir frá Vinum Kópavogs vega tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Kópavogs vegna áform um Fannborgarreit og Traðarreit vestur

Athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, tillaga 11.8.2020/16.12.2020

Í inngangi segir að stærð skipulagssvæðisins sé 4,4 ha. en í kafla 1.1 að Fannborgarreitur sé 9.000 m2 og Traðarreitur vestur 9.100 m2 (samtals um 1, 8ha) .Þessum tölum ber ekki saman og það vekur spurningar um hvað sé rétt.

Í 2.1. um afmörkun reits segir að skipulagssvæðið til vesturs sé við vesturenda Fannborgar 6 og 4. Ef marka má skipulagsuppdrátt nær það alveg að Gjábakka. Aftur: villandi framsetning.

Á bls. 4 er greint frá markmiðum. Þar segir m.a. að skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa. Miðað við þær raddir sem heyrst hafa frá íbúum er fyrst og fremst tekið mið af þörfum og óskum annarra en íbúa.

Á bls. 4 segir að stuðlað skuli að vernd og **viðhaldi menningarsögulegs arfs**. Áform um að rífa söguríkasta hús Kópavogs skjóta því skökku við. Þess þá heldur að óvilhöllum aðila hefur ekki verið falið að framkvæma úttekt og mat eins og vera ber ef stuðst er við leiðbeiningar Minjastofnunar[1].

Á bls. 8 segir að stefnt sé að félagslegum íbúðum, húsnæði fyrir eldri borgara og húsnæði á viðráðanlegu verði. **Blönduð búseta** er þetta stundum nefnt. Þetta eru frómt markmið en lítils virði ef ekki er bæði greint frá magni og hvernig á að koma þessum ákvæðum til leiðar. Ekki er að búast við að lóðarhafar fari að almennum markmiðum og samningar þurfa að vera skýrir og fela í sér viðurlög ef út af ber.

Á bls. 12 segir að samtals hugsanleg uppbygging á svæðinu verði 640 íbúðir og er þá vísað til Fannborgarreits, Traðarreits vestur-austur og norður sem og Auðbrekkusvæðis og endanlegrar uppbyggingar í Lundi. Þessi tala er fjarstæðukennd og í engu samræmi við töflu á bls. 35 (Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjöld íbúa). Þetta er reyndar bar eitt dæmi af mörgum um ósamræmi í greinargerðinni, sem vekur áleitnar spurningar um vinnubrögð bæjarins.

Á bls. 12 segir að við heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-24 verði skipulag Hamraborgar skoðað heildstætt. Þessi vinna er í bígerð og því vekur það furðu að verið sé að breyta aðalskipulagi fyrir tvo búta af Hamraborgarsvæðinu. Í almennu tali um skipulag kallast þetta „bútasaumur“ og þykja ekki góð vinnubrögð. Oft og iðulega er vísað í áform um Borgarlínu en erfitt er að sjá að um hana sé fjallað í skipulagsuppdráttum. Er það ekki enn ein vísbending um **„bútasaum“ sem er annað orð fyrir „fúsk“ í skipulagsmálum**. Í bréfi Skipulagsstofnunar til Kópavogs dagsett 13. maí 2020 koma fram sömu sjónarmið og tilmæli um að úr þessu verði bætt. Kópavogsbær virðist hafa valið hunsað þau tilmæli.

[1] https://www.minjastofnun.is/hus-og-mannvirki/skraning-vegna-skipulags-husakonnun-huginn/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Á teikningum sem birtast á bls. 15, 16 og 17 virðist vanta Fannborg 2. Á mynd á bls. 17 virðist vera ranglega merkt bílastæði á lóð íbúa í Hamraborg. Gæti verið prentvilla eða yfirsjón. Gæta þarf að þessu.

Á bls. 19 er vísað í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem heimilað er að tillaga að deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi séu auglýst samhliða. Þetta ber að túlka sem undantekningar ákvæði þegar mikið liggur á eða ef breyting er minniháttar. Hvorugt á við í þessu tilfelli. **Því ber að fylgja þeirri megin reglu, að aðalskipulag sé samþykkt áður en kemur að deiliskipulagi**. Til að halda heildstæðri sýn á skipulagið þarf aðalskipulagsbreytingin að ná til allra þátta er varða lagningu Borgarlínu yfir Fossvog og austur um Kársnesið að Hamraborgarsvæðinu.

Upplýsingar um bílastæðamál eru á víð og dreif og erfitt að henda reiður á þeim. Þó virðist sem hlutfallið eigi að vera 1,25 á íbúð í Traðarreit vestur og 1 á Fannborgarreit. Auk þess er talað um 2x200 bílastæði fyrir þjónustuhúsnæði og þá íbúa og þjónustu sem fyrir er á svæðinu. Alls gerir þetta liðlega 1.000 bílastæði. Sumt eru lögbundin bílastæði en önnur valkvæð. Hvergi segir neitt um sérmerkt bílastæði og fjölda þeirra. Umfjöllun um bílastæði er með öðrum orðum mjög ruglingsleg. Eitt dæmi um það er á bls. 37 þar sem segir að bílastæðin verði 550, sem er aðeins um helmingur þess sem heimilað er verði tillögurnar samþykktar. Vandvirkni getur sparað vinnu þegar til lengri tíma er litið. **Gera þarf gott og skiljanlegt bókhald fyrir bílastæði svo þetta fari ekki allt út og suður**.

Á bls. 30 segir að 825 íbúar komi til með að búa á svæðinu miðað við 2,4 íbúa á íbúð þegar svæðið er full byggt. Nú þegar búa vel á þriðja hundrað íbúa á svæðinu þannig að þessi tala getur tæplega verið rétt ef byggja á 550 íbúðir til viðbótar.

Á bls. 38 er fjallað um **aðkomuleiðir og ónæði á framkvæmdatíma** og að setja skuli fram skýr framkvæmdaskilyrði. Rétt er að hafa í huga að framkvæmdatími getur orðið mörg ár og vegna áformaðs niðurrifs er gengið mjög nærri íbúum á svæðinu, sem margir hverjir eru fatlaðir og njóta sérstakra réttinda þess vegna[2]. Margir íbúar gagnrýna að pósthúsgarðinum sem veitir þeim bæði skjól og sól, verði breytt í bílastæði á framkvæmdatíma. Verði skipulagið fest í sessi áður en sýnt hefur verið fram á hvernig má leysa lögbundinn rétt þeirra til aðgengis getur myndast bótaréttur. Kópavogsbúar hafa fengið nægju sína af slíkum bótareikningum, bæði við Vatnsenda og Glaðheima. Því er heillavænlegast að gerð skipulags og aðgengisáætlun haldist í hendur, og tryggt sé að skipulagið gangi ekki gegn lögvörðum rétti íbúa til aðgengis og sómasamlegs lífs á meðan á framkvæmdum stendur. Í Glaðheimum var hægt að færa hestana í nýtt húsnæði, en **það er fólk en ekki hestar sem á heimili sitt í Fannborg**. Ekki gleyma því!

Á bls. 42 til 61 er fjallað um valkostamat þar sem reynt er að leggja mat á ýmsa umhverfisþætti. Það er virðingarverð viðleitni, en algjörlega ófullnægjandi. Borið er saman við núllkost, sem enginn er ánægður með, og valkostir 1 og 2 eru yfirgengileg áform sem engum heilvita manni dytti í hug að leiða yfir bæjarfélagið og íbúa á svæðinu. Auk þess var búið að dæma þá úr leik vegna þess að þeir myndu trufla aðflug að Reykjavíkurflugvelli. Svo er það valkostur 3 sem er líkur deiliskipulagstillögunni sjálfri, en þó ekki sambærilegur hvað varðar Traðarreit vestur. Hér **vantar raunverulegan valkost**, valkost sem tekur mið af þörfum og óskum íbúa. Ekki var farið að tilmælum Skipulagsstofnunar í bréfi til Kópavogsbæjar þann 13, maí 2020 þar sem lýst var eftir raunhæfum valkostum. Skipulagsstofnun segir í sama bréfi að ekki hafi verið tekið tillit til fyrri ábendinga um það sama. Valkostmatið er því í raun einskis virði og ábendingar Skipulagsstofnunar þar um hafa verið hunsaðar.

[2] Reglur um bílastæði fatlaðra má finna hér:
http://www.mannvirkjastofnun.is/library/Skrar/Byggingarsvid/Leidbeiningarblod/6.2.4%20%20%20B%C3%ADlast%C3%A6%C3%B0i%20hreyfihamla%C3%B0ra-4.2.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Í kafla 6 er lýst samráði og kynningarferli. **Þegar betur er að gáð fer lítið fyrir samráði**, en nokkuð er um kynningu. Lykilskjal í vinnuferlinu, skipulagslýsingin, er auglýst til kynningar og umfjöllunar frá því um miðjan desember 2018 til janúar 2019, þegar allir íbúar bæjarfélagsins eru með hugann við hátíðarhöld eða í ferðlögum. Enda fór það svo að ekki einn einast bæjarbúi mætti á opið hús sem auglýst var 9. og 15. desember 2019. Með vali á dagsetningu mætti ætla að það væri ásetningur bæjaryfirvalda að hindra aðkomu bæjarbúa að málinu. Ef vilji væri til samráðs, ef vilji væri til að hlusta á raddir íbúa, hefði verið beðið fram yfir jól, málið kynnt vel og upplýst hvaða hlutverki skipulagslýsingin gegnir, enda er það markmið laga að tryggja almenningi aðkomu að skipulagsferlinu á fyrstu stigum. Fæstir bæjarbúa skilja hugtakið „skipulagslýsing“ og mikilvægi þess. **Leiðbeiningaskylda stjórnavalda** er tilgreind í stjórnsýslulögum og á við í þessu tilfelli. Það stuðlar síst að trausti íbúa til bæjaryfirvalda að lóðarrétthafar eru með puttana í skipulagsgerðinni frá A til Ö án þess að íbúar fái tækifæri til þess að fylgjast með.

Á bls. 66 er vísað í fund á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi Kópavogs og hefur því engu formlegu hlutverki að gegna í skipulagsferlinu. Fundir á hennar vegum hafa engin áhrif á skyldu bæjaryfirvalda til formlegra auglýsinga og samráðs sem kveðið er á um í skipulagslögum.

Á bls. 66 er vísað til funda með húsfélögum á svæðinu. Frásögn þeirra sem þar mættu að hálfu húsfélaganna er á einn veg; þetta var **kynningarfundur en ekki til þess fallin að eiga samráð í skilningi laga**.

Á bls. 66 er minnst á opinn fund 30. júní 2020. Þangað kom utanaðkomandi arkitekt til að kynna tillögur, en kjörnir fulltrúar voru ekki á svæðinu. Þá er ekki vitað til þess að tekið hafi verið saman minnisblað um þær mörgu ítarlegu og rökstuddu ábendingar sem þar komu fram. (Hefur það verið kannað?)

Í kafla 6 er þeim breytingum sem gerðar voru á vinnutillögum lýst. Þar er beitt þekktustu aðferðinni í „skipulagsblekkingarbókinni“. Yfirgengileg upphafstillaga sem lagfærð er lítillega til að geta sagst hafa komið til móts við ábendingar. Það verkur líka athygli að síðustu ábendingar frá bæjarbúum bárust yfirvöldum 2. júlí og þær var búið að afgreiða á fundi 7. júlí. Þetta eitt sýnir hve alvarlega var unnið með ábendingar íbúa.

Á bls. 70 segir frá rýni Yrkis arkitekta og Arkís. Rýnin var lögð fram á fundi skipulagsráðs 19. október 2020, sama dag og sama ráð samþykkti að vísa tillögu að skipulagi til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Skipulagsráð virðist því hafa brugðist þeirri skyldu sinni að rýna vel þær ábendingar sem þar koma fram og gera breytingar í ljósi vel rökstuddra athugasemda. Það verður ekki gert á einum fundi! Eftir fjögurra mánaða eftirgrennslan tókst Vinum Kópavogs að fá afrit af rýniskýrslum. Í rýniskýrslum er að finna fjölþætta gagnrýni sem ekki verður séð að tillit hafi verið tekið til.

Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020

Megin forsendur eru óljósar

Á bls. 21 er vísað til þess að meginforsenda deiliskipulagslýsingar sé m.a.

- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014
- Deiliskipulagslýsing Hamraborgar og Miðsvæðisskipulag, Kópavogs dags. 14.08.2018 (líklega ekki rétt dagsetning)
- Tillaga PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.2.2019 og 20.05.2019. (á bls. 27 er vísað í tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu skipulagi sem ekki hefur komið fram svo undirritaður viti til).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Gerðar eru fjórar athugasemdir sem tengjast framangreindum atriðum.

- Í fyrsta lagi, að aðalskipulagsbreyting fer fram samhliða deiliskipulagsbreytingu. Hér er vísað í gildandi aðalskipulag sem forsendu en samhliða er boðað nýtt aðalskipulag. Þetta gengur ekki upp.
- Í öðru lagi, að vísað er í deiliskipulagslýsingu sem ekki hefur verið kynnt og fjallað um í samræmi við 12. gr. skipulagslaga, þar sem segir að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Gerð var tilraun til að leita álits íbúa í árslok 2019 en hún mistókst. Þá ber að gera ítrekaða tilraun!
  Deiliskipulagslýsing mótar forsendur sjálfs deiliskipulagsins og því eru framangreind ákvæði afar mikilvæg, ekki síst þegar í hlut á svæði þar sem nú þegar búa hátt í 300 manns.
- Í þriðja lagi að deiliskipulagslýsingin sem vísað er til, veiti ekki skýra leiðsögn um væntanlegt byggingarmagn sem hlýtur þó að vera ein megin forsenda fyrir vinnu við sjálf deiliskipulagið. Lykilstærð kemur því ekki fram í skipulagslýsingu svo hún er í raun gagnslaus. (Margir magnreitir eru merktir með **XXX**)
- Í fjórða lagi er vísað til einkafyrirtækis sem unnið hefur tillögu að heildstæðu deiliskipulagi, skjal sem ekki hefur hlotið kynningu eða umfjöllum[3], og uppfyllir því ekki 12. gr. skipulagslaga um að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa.

Í gögnum er vísað í fundi sem Markaðsstofa Kópavogs hefur átt með fyrirtækjum á svæðinu. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi bæjarins, og er því ekki marktæk sem samráðsvettvangur. Þeir tæplega þrjúhundruð íbúar sem búa við Fannborg og 400 sem búa í Hamraborg liggja óbættir hjá garði. Jafnræðisreglan er því ekki í heiðri höfð. Samráð við íbúa er þeim mun brýnna, þar sem framkomin tillaga mun hafa afar mikil áhrif á búsetuskilyrði, aðgengi að fyrirtækjum[4] og verðmæti eigna íbúa og fyrirtækja á svæðinu. Við slíkar aðstæður er samráðsskyldan enn mikilvægari en ella.

Hugmyndafræði

Í kafla 4 er lýsing á hugmyndafræði og þar segir m.a. að grunngildi deiliskipulagsins sé að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi.

Þetta er afar mikilvægt nálgun. Því miður eru fyrirliggjandi tillögur í fullu ósamræmi við hana. Aðgangur að dagsljósi, skjól fyrir veðri og vindum og góð hljóðvist eru forsendur fyrir því að þessi atriði verði í góðu lagi. Skipan bygginga á byggingareiti og hæð bygginga kemur í veg fyrir að þessi markmið náist og þetta mun hafa neikvæð áhrif á búsetuskilyrði núlifandi og framtíðar kynslóða. Margar fyrirmyndir eru til um hvernig haga má byggingum til að mynda skjól og til að dagsljós berist inn í allar íbúðir því sem næst allt árið um kring. Að þeim er ekki leitað í þessari tillögu. Skuggamyndunarkort eru á svo litlum skala að þau eru tæplega læsileg og geta jafnvel talist villandi. Þá miðast þau eingöngu við bjartasta tíma ársins eins og helmingur ársins skipti ekki máli hvaða skuggavarp varðar.

Almenn ákvæði

Í kafla 5 er að finna almenn ákvæði. Hér er lagður grunnur að því að ná megi ýmsum markmiðum sem bæjarfélagið hefur sett sér. Þess vegna er mikilvægt að orðalag sé skýrt og ekki boðið upp á undankomuleiðir frá skilyrðum.

Undir þessum kafla vantar skýra **leiðsögn og formlegar kröfur um visthæfi bygginga**. Einfaldast og skilvirkast er að gera kröfu um að byggingar skuli þannig úr garði gerðar að þær fái vottun, t.d.

[3] Í rýni Yrki segir að þrátt fyrir tilvísun í tillögu að miðbæjarskipulagi sé ekkert slíkt aðgengilegt.
[4] Nokkur fyrirtæki hafa upplýst að þau muni fara af svæðinu verði af þeim framkvæmdum sem lýst er í deiliskipulagstillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Svansmerkisins. Þá vantar ákvæði um sólarbirtu í íbúðum. Gera þarf mun meiri kröfur en gerðar eru í byggingarreglugerð, t.d. að allar íbúðir skuli njóta sólarljóss í allt að 10 mánuði ársins.

Þá þarf að tilgreina skilmerkilega ástæður fyrir því að rífa byggingar (Fannborg 2, 4 og 6, sem eru liðlega 5.000 m² að stærð og húsnæði á Traðarreit vestur, alls um 2000 m² að stærð) og hvernig niðurrifi verði háttað. Jafnframt þarf að skilgreina kröfur um endurnýtingu á verðmætu byggingarefni sem myndast við niðurrif. **Tilvísun í sjálfbærni markmið Sameinuðu þjóðanna er marklaus ef framkvæmd í verki er í þveröfuga átt.** Ekki verður séð að sjálfstæður kunnáttuaðili hafi gert úttekt á framangreindum byggingunum eins og leiðbeiningar gerða ráð fyrir[5]. Úr því þarf að bæta. Sú húsakönnun sem vísað er til (reyndar vantar dagsetningu í textann í kafla 8.23) er unnin af aðila sem vinnur fyrir lóðarhafa og uppfyllir því ekki leiðbeiningar Minjastofnunar. Eins og fram hefur komið í umræðum þarf að skipuleggja niðurrif þannig að þeir mörgu íbúar sem þurfa bílastæði fyrir fatlaða haldi þeim réttindum sem lög segja til um. Þrátt fyrir eftirgrennslan hefur skýrsla um ástand félagsheimilisins okkar í Fannborg 2 enn ekki fundist en hún er sögð forsenda þess að húsið er metið fokhelt.

Margoft hafa íbúar og fyrirtæki á svæðinu lýst eftir upplýsingum um hvernig er áformað standa að broti klapparinnar sem er á framkvæmdasvæðinu án þess að nærliggjandi hús verði fyrir tjóni og starfsemi þar raskist. Ekki er leitast við að svara því í greinargerð um deiliskipulagið. Og eins og áður hefur verið minnst á er búið að halda því fram að það teljist eðlilegt að lóðarhafi komi að framkvæmd varðveislumats.

Í kafla 5.25 er fjallað um **veitur**. Þar segir að gert sé ráð fyrir nýjum veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins. Nú þykir sjálfsagt að nota settjarnir til að hreinsa yfirborðsvatn. Engin umfjöllun er um þetta mikilvæga atriði og úr því þarf að bæta. Einnig þarf að liggja fyrir hve mikill kostnaður fylgir því endurbæta veitukerfið fyrir svæðið.

Í kafla 63. er fjallað um svokallaðan mannlífsás og honum er lýst sem líflegri, öruggri og þægilegri göngu og hjólaleið fyrir bæjarbúa. Vindmælingar sýna þó að þetta markmið verður erfitt að uppfylla. **Þá eru verslanir og önnur þjónusta staðsett á jarðhæð sunnan megin mannlífsássins svo lítið verður um sól, skjól og birtu þar rétt eins og sunnanmegin í Hamraborginni.** Eins og alkunna er er sólarljósið nauðsynlegt til fyrir gott mannlíf. Mannlífsásinn stendur því ekki undir nafni. Athyglisvert er að lesa rýni Arkís frá september 2020 hvað þetta varðar: „Norðurhlið [mannlífsássins] verður alltaf í skugga og varpar síðan skugga á götu“

Í kafla 7 um byggingar segir að **reyna skuli** eftir því sem hægt er að nota **blágrænar ofanvatnslausnir** og gróður. Í málflutningi bæjaryfirvalda hefur því verið haldið fram að þetta sé skilyrði. Að sjálfsögðu þarf að taka af allan vafa svo að byggingaraðila sé ljóst hvort hann á að reyna eða hvort honum ber að tryggja blágrænar ofanvatnslausnir.

Í kafla 7.12 er fjallað um virkar og opnar jarðhæðir. Þar segir m.a. að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Ekki verður sé að gerð hafi verið **þarfgreining fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á Hamraborgarsvæðinu sem heild**. Varasamt hlýtur að teljast að bæta við

[5] Í kafla 4.2 í leiðbeiningum segir m.a. um verklag: Húsa- og mannvirkjaskráning skal unnin af fagaðilum er búa yfir sérþekkingu á sviði byggingarlistar og byggingarsögu, heimildaöflun og reynslu á sviði skráningar og skal skráningin vera í samræmi við leiðbeiningar Minjastofnunar Íslands. Æskilegt er að húsakönnun sé unnin af þverfaglegu teymi sérfræðinga, sem búi annars vegar yfir sérfræðiþekkingu og reynslu af sagnfræðilegum vinnubrögðum, byggða- og héraðssögu og forsendum til að meta menningarsögulegt gildi einstakra bygginga og heilda. Hins vegar sérfræðinga með þekkingu á byggingarlist og byggingarlistarsögu, reynslu af lestri teikninga og forsendum til að meta byggingarlistarlegt, umhverfislegt og tæknilegt gildi einstakra bygginga og heilda. Þannig geta þeir að hluta til skipt með sér verkum, annars vegar skráningu sögu eftir skriflegum heimildum og hins vegar öflun og lestri teikninga- og skipulagsgagna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

umtalsverðu húsnæði fyrir verslun og þjónustu án þess að slík greining hafi farið fram. Aukin hlutdeild vefverslunar undanfarið gæti t.d. haft víðtæk áhrif á húsnæðisþörfina á næstu árum. Rétt er að staldra við og gera vandaða úttekt áður en lagt er upp í þá vegferð sem hér er lýst.

Í kafla 8.2. er fjallað um **bílastæðaskilmála**. Lýsingin er afar ruglingsleg og nauðsynlegt að bílastæðabókhald sé lagt fram.

Deiliskipulagsuppdráttur

Uppdrættir í deiliskipulagi benda til þess að markmiðum um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð verði alls ekki náð. Nokkur dæmi:

- Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12 verður spillt (nyrst hluti reits B1-1).
- Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan mannlífsássins njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum (sjá ábendingu Arkís).
- Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem er staðsettar alveg við götuna.
- Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum.
- Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg.
- Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra.
- Kópavogsbær hefur ekki ráðstafað verulegum hluta lóðarréttinda á Traðarreiti vestur. Þar væri unnt að skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum.

Ástæðan fyrir þessum göllum á skipulagstillögunni er **að byggingarmagn eru miklu meiri en góðu hófi gegnir og geir það óviðráðanlegt verkefni að búa mannvænt umhverfi**. Skipulagsstofnun segir í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að **byggingarmagnið sé án fordæmis**.

Sá grunur læðist að þegar allur málatilbúnaður er skoðaður, sem og samningar þeir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því **ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum þegar þær liggja fyrir.**

Niðurstaða

Eins og lýst hefur verið hér að framan, eru svo margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á framangreindum tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur að ekki verður undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum sem bærinn á að tryggja íbúum sínum og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum S.þ.

Vinna þarf valkost við framlagða tillögu að skipulagi með þrjú meginsjónarmið að leiðarljósi:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun.
- Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi.
- Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulíf. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi.

Eftir þeim valkosti má leita með samkeppni og í kjölfarið bera undir íbúa í kosningu.

Með vinsemd og virðingu,

F.h. Vina Kópavogs,

Tryggvi Felixson, kt. 140155-2099 /vinirkopavogs@gmail.com

Vinir Kópavogs er óformlegur hópur Kópavogsbúa úr flestum bæjarhlutum sem komið hefur saman reglulega undanfarnar vikur til skoða og meta þau skipulagáform sem hér eru til umfjöllunar, og aðdraganda þeirra. Hópurinn hefur staðið fyrir opnum fundi um skipulagið með þátttöku sérfræðinga. Þá hefur hópurinn átt samræður við bæjarfulltrúa. Málið snýst um nýjan miðbæ -kannski síðasta möguleikann á því að búa til alvöru hjarta í Kópavogi og glæða það lífi. Þetta mistókst við uppbyggingu Hamraborgar. Önnur mistök verða eins og hin fyrri, óafturkræf. Þess vegna þarf að vanda til verka: Flas er ekki til fagnaðar í svona verkefnum. Sérstaklega ekki ef hraðinn er keyrður upp af fjárhagslegum hvötum einkaframtaksins með tilheyrandi „skuggalegum“ afleiðingum. Þetta uppbyggingarverkefni er þess eðlis að umtalsverð þátttaka bæjarbúa, það að „allir fái að vera með“ getur á seinni stigum ráðið miklu um sess miðbæjarins í hugum allra bæjarbúa, og stöðu Kópavogs í samfélaginu almennt.

Fulltrúar Vina Kópavogs eru reiðbúnir að útskýra betur þau sjónarmið og ábendingar sem hér koma fram.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



Skuggahlið skipulagstillögu bæjaryfirvalda

Ofangreind mynd er úr rýniskýrslu ARKÍS frá september 2020. Hún sýnir skuggavarp um hásumarið, kl. 13:00 21. júlí. Eins og sjá má er svo kallaður „mannlífsásinn“ að mestu í skugga. Réttnefni er því Skuggaás. Suðurhlið Skuggaásins, þar sem þjónusturýmið er fyrirhugað, er algjörlega í skugga, sem er ástand sem íbúar þekkja vel á suðurhlið Hamarborgar. Fannborg er sannkallað Skuggasund. Myndin sýnir áhrifin á bjartasti tími ársins. Allir geta því ímyndað sér ástandið að hausti og vori, svo ekki sé talað um dimmasta tíma ársins. Kortið sýnir einnig að skjólsælasta og sólríkasta stað svæðisins, sunnan Hamraborgar 10 og 12, hefur verið kastað í skugga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Sunnuhlíð

Byggingar

KÓPAVOGSBÆR
MÓTTEKIÐ
02. MAR. 2021
Málsnr.: 2002204
Bréfalykill: 510.03

Ármann Kr. Ólafson, bæjarstjóri,
Bæjarskrifstofur Kópavog, Stjórnsýslusvið
Digranesvegur 1 - 200 Kópavogur

Efni: **Athugasemdir við**
Breytt aðal- og deiliskipulag í Hamraborg miðbæ

Fyrirhugaðar eru mikla breytingar á skipulagi Hamraborgarsvæðisins þar sem m.a. stendur til að brjóta niður hús, gera bílakjallara og byggja háhýsi.

Fannborg 8 er 29 íbúða hús fyrir aldra Kópavogsbúa og er meðalaldur íbúa rúmlega 80 ár. Sunnuhlíðarsamtökin, sem 11 félög í Kópavogi standa að, eru eigendur hússins ásamt tveimur öðrum húsum við Kópavogsbraut, en samtals eiga samtökin um 100 íbúðir. Allt frá stofnun Sunnuhlíðarsamtakanna hafa þau selt eldrafólki íbúðarrétt í húsunum en þetta fyrirkomulag hefur reynst mjög vel og á annað hundrað manns eru á biðlista eftir íbúð hjá samtökunum.

Ljós er að þessar fyrirhuguðu breytingar á skipulaginu hafa gífurleg áhrif á íbúa í Fannborg 8, sér í lagi meðan á framkvæmdum stendur, en því miður hefur bærinn ekki haft samband né kynnt tillögurnar fyrir stjórn Sunnuhlíðarsamtakanna til að kanna hvort þetta sé gerlegt miðað við þá starfsemi sem fram fer í Fannborg 8. Þetta veldur stjórn Sunnuhlíðarsamtaknna miklum vonbrigðum.
Það skal þó tekið fram að skipulagsstjóri Kópavogs boðaði til í samvinnu við stjórn Sunnuhlíðar um kynningafund á fyrirhuguðum breytingum fyrir íbúa í Fannborgar 8. Kynningarfundurinn var síðan haldinn 25. febrúar í Gjábakka sem er á jarðhæð Fannborgar 8.

Á fundinn mættu 25 íbúar ásamt stjórn Sunnuhlíðarsamtakanna. Frá Kópavogsbæ mættu Bjarki Þórir Valberg frá Umhverfissviði Kópavogs til að kynna tillögurnar og fara yfir framkvæmdir og Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur á Stjórnsýslusviði.

Í máli þeirra kom fram að ef tillögurnar yrðu samþykktar yrði fyrsti áfangi að rífa niður þau hús sem eiga að fara og í öðrum áfanga á að gera bílastæðahús. Þessi framkvæmdatími væri einhverjir mánuðir.

Megin athugsemdir stjórnar og íbúa Fannborgar 8

1. Nauðsynlegt er að rannsaka burðarþol hússins áður en framkvæmdir hefjast til að kanna hvort húsið þolir sprengingar og þetta rask. Niðurstöður þeirrar könnunar verði sendar til formanns stjórna Sunnuhlíðarsamtakanna Gunnsteins Sigurðssonar um leið og þær liggja fyrir.
2. Stjórnin óskar eftir að fá að sjá samning um hver sér um að tryggja húsið, ef það verður fyrir skemmdum eða innbú. Slíkan samning þarf að leggja fyrir stjórn Sunnuhlíðarsamtakanna **áður** en framkvæmdir hefjast.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

Það er einlæg ósk og von Sunnuhlíðarsamtakanna að tekið verið **fullt tillit** til framangreindra athugasemda stjórnar og íbúa Fannborgar 8.

Stjórn Sunnuhlíðarsamtakann mun ekki að gera athugsemdir við aðra uppbyggingu á svæðinu nema það sem snerti Fannborg 8 beint. Þó skal þess getið að í máli íbúanna kom fram hjá mörgum að þau töldu sumar byggingarnar allt of háar og spyrja hvort ekki væri hægt að hafa þær lægri.

Stjórnin vill minna á að í Fannborg 8 býr eldra fólk sem hefur búið í Kópavogi í áratugi en er nú flutt í öruggt skjól í sínum loka áfanga. Þau ellefu félög sem standa að Sunnuhlíðarsamtökunum hafa ætíð haft það að leiðarljósi að hugsa fyrst og fremst um velferð íbúanna. Við óskum eftir því við bæjarstjórn og starfsmenn Kópavogs að komið sé fram við íbúana af virðingu, tillitsemi og skilningi og velfarnaður þeirra sé hafður í fyrirrúmi við þessar framkvæmdir.

Kópavogur 26. febrúar 2021

Virðingarfyllst f.h. Sunnuhlíðarsamtakanna

Gunnsteinn Sigurðsson, formaður. Guðmundur Ásgeirsson, gjaldkeri.

Sigurrós Þorgrímsdóttir, ritari.

Samrit sent:
a) Skipulagsstjóra Kópavogs,
b) Formanni Skipulagsráðs, Helgu Hauksdóttur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Einar E. Sæmundsen <ees@landmotun.is>

Til : Skipulag
Frá : Einar E. Sæmundsen <ees@landmotun.is>
Heiti : Athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, tillaga 11.8.2020/16.12.2020. Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 28.2.2021 13:11:22
Höfundur : Einar E. Sæmundsen <ees@landmotun.is>

Viðhengi

Athugasemdir 28.02.2021 v_Hamraborgar.pdf

Athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, tillaga 11.8.2020/16.12.2020. Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020

B kv.

EESæm

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Einari E. Sæmundsen landslagsarkitekt FÍLA – fv. Atvinnurekandi í Hamraborg 12 og íbúi í Kópavogi frá 1950.

Gerir almennar athugasemdir vega tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi á Fannborgar- og Traðarreit vestur.

Athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, tillaga 11.8.2020/16.12.2020

Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020

Ég tek undir framkomnar athugasemdir sem „vinir Kópavogs“ hafa komið á framfæri við skipulagsnefnd. Mína persónulega athugasemdir eru mótmæli við bútsaumsskipulag bæjarins sem eru skaðleg fyrir þróun byggðar á miðbæjarsvæðinu.
Eins mótmæli ég niðurrifi Fannborgar 2, Félagsheimilis Kópavogs sem er menningarsögulegt slys.

1. ATHUGASEMD VIÐ VINNUBRÖGÐ OG BÚTASKIPULAG Í BYGGÐINNI VIÐ MIÐBÆ KÓPAVOGS.

Almennar athugasemdir mínar snúa að því að þessar tillögur sem breyta aðeins hluta af upprunalegum miðbæ Kópavogs. Breytingin nær ekki til skipulagsheildar sem er milli Kópavogsskólalóðar í austri og að menningarmiðbæ Kópavogs við Kirkjuholtið, norður fyrir byggðina við Hamraborg og suður fyrir Digranesveg. Allt það svæði á að vera viðfangsefni við endurskoðun skipulags á miðbæ Kópavogs.

Hætt nú við þetta bútaskipulag og vinna eitt HEILDAR SKIPULAG FYRIR MIÐBÆJARSVÆÐI KÓPAVOGS.

Þetta viðbót skipulag er svo takmörkuð og er skólabókar dæmi um einsýni bæjaryfirvalda og viðkomandi verktaka og fjárfesta, sem fengu að kaupa tvær götur með einbýlishúsum (Traðarreit vestur og austur) og síðan Fannborg 2,4 og 6. Kaupendur svæðisins fengu einkarétt að skipuleggja þröngt skilgrein hverfi inni í fullbyggðu íbúaða- og þjónustuíbúða hverfi. Undarlegur undirbúningur að fela frummótun skipulags í hendur Markaðsstofu Kópavogs. Hluti hverfisins telst viðkvæm og krefjandi byggð.

Síðan þessi uppkaupa gjörningur hófs 2015 hafa þessi mannvirki mörg hver staðið auð og tóm.
Þessi aðgerðir hafa holað út gamalgróna íbúðabyggð – umhverfi hefur drabbast niður og íbúar, skólabörn sem sækja Kópavogsskóla tala um hverfin sem draugabyggð.

Með skipulaginu hverfur af svæðinu mikill gamalgróinn trjágróður sem telst gæðaumhverfi. Á tímum og aðstæðum, þar sem þjóðir heims reyna að lagfæra með aðgerða í loftslagsmálum. Heimsmarkmið SÞ.

Kynning skipulagsins allan þennan tíma hefði getað verið miklu meiri og íbúar sem búa að væntanlegu „byggingasvæði“ hefðu þurft að koma fyrr að undirbúning eða um leið og Markaðsnefndi hóf skipulagsundirbúning. Skipulagslög nr. 123, 2010 og skiplagsreglugerð, predika samráð og aftur samráð milli gerenda og þolenda skipulags aðgerða.

Vísa að öðru leiti til nákvæmari athugasemda „VINA KÓPAVOGS“ við skipulagstillögur dags. 22.02.2021.
Eins vísa ég til vídeós „HAMRABORG EÐA HARMABORG“ sem gerð var af Kolbeini Reginssyni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

2. AHUGASEMD MÓTMÆLI NIÐURRIFI FANNBORGAR 2 EÐA FÉLAGSHEIMILIS KÓPAVOGS.

Félagsheimili Kópavogs að Fannborg 2 er eitt sögufrægasta hús Kópavogs. Húsið er samofið sögu Kópavogsbæjar var vígt 1959 en Kópavogur var stofnaður formlega 11.maí 1955.
Húsið var sett í söluferil 2015 og selt til niðurrifs 2017.

Sex félagasamtök komu að uppbyggingu félagsheimilisins í upphafi, Framfarafélagið Kópavogur, Kvenfélag Kópavogs, Ungmennafélagið Breiðablik, Skátafélagið Kópar, Slysavarnarfélag Kópavogs og Leikfélag Kópavogs.

Í félagsheimilinu var löngum samastaður menningarstarfsemi bæjarins, bíósalur/leikhús sem tók 300 manns í sæti og veislusalir þar sem voru haldin böll og fundir og hverskonar mannfagnaður fram undir aldamótin síðustu. Bæjarskrifstofurnar flutt á áttundaáratugnum fyrst á efri hæðirnar. Árið 1964 fluttist Bókasafn Kópavogs inn á aðra hæð í 150 fermetra sal. Leikfélag Kópavogs starfaði með blóma um árabil í húsinu og sýndi í salnum.

Í Félagsheimilinu voru haldnir tónleikar og segir í Lesbók Morgunblaðsins að Kópavogsbær hafi verið „pönkbær" og að Félagsheimilið hafi verið miðstöð íslenskra pönkara til að byrja með. Léku þar meðal annars Fræbblarnir, Snillingarnir, Dordingull með Dr. Gunna og fleiri íslensk pönkbönd.

Nú er saga þessa merkilega samastaðar bæjarbúa og bæjarins í rúm 60 ár kannski að baki. Hefur saga hússins verið skráð? Það hefur verið sagt á kynningarfundum að gerð hafi verið úttekt á húsinu áður en þau voru seld og það dæmt ónýtt og fært á stig „fokheldis" hjá Byggingarfulltrúa. Skýrslan með dauðadómi hefur ekki fengist afhent. Menningarsöguleg úttekt á byggingunni liggur ekki fyrir að því er best vitað. Í október 2020 var unnin **Húsaskráning** skýrsla upp á 17 síður, unnin af PK arkitektum, arkitektastofunni sem vann deiliskipulag hverfisins. Þar fær menningarsaga hússins ekki mörg prik, kannski vegna þess að fyrir lág að það á að brjóta það niður og því ekki á stæða að gera mál úr því.

Er kjörnum fulltrúum íbúa Kópavogs alveg sama um menningarsögu Kópavogs?

Það hefur verið farið mjög illa með húsið og aðeins 6-7 árum áður en það var dæmt úr leik fór fram aðal breyting hússins (eyðilegging) sem bæjarfulltrúar samþykktu þegar „bíósalurinn" var eyðilagður og jarðhæðin var innréttuð með fundarsölum og þjónustuveri. Framkvæmd upp á hundruð miljóna.

Þó skipulagsyfirvöld Kópavogi hafi nýlega fengið það umtal í Mbl. að vera „konungsdæmi úthverfanna" fyrir að byggja nýja byggðir um hæðir og dali bæjarlandsins. Þá þarf að vinna öðruvísi á „þróunarsvæði" í byggðu svæði bæjarins. Deiliskipulagið sem hér er í kynningu er eins og byggt sé í holti og móa.
Eldri byggð hefur verið máð út.

Þetta þarf ekki að vera svo - það má lagfær það sem úrskeiðis hefur farið í viðhaldi og „síðari tíma endurbótum" og koma Félagsheimilinu í endurnotkun.

Að vinna nýtt deiliskipulag umhverfis menningarsögu, er bara áskorun fyrir skipulagshöfunda.

Kópavogi 28.02.2021

Einar E. Sæmundsen landslagsarkitekt FÍLA - Knt 0503412169 -

Birkigrund 11 – 200 Kópavogi.

FV. Eigandi fasteignar í Hamraborg - áhugamaður um menningarlega uppbyggingu miðbæjar Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

Til : Skipulag
Frá : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>
Heiti : Athugasemdir við skiplagstillögur Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 28.2.2021 22:24:18
Höfundur : kk@vesturland.is <kk@vesturland.is>

Viðhengi
Athugasemdir við skipulag-Fannborgar og Traðarreitur.pdf

Góðand dag
Í viðhengi eru athugasemdir við skipulagstillögur um Fannborgarreit og Traðarreit vestur.

Með kveðju

Konráð Konráðsson
Formaður Húsfél. Fannborg 1-9
Gsm 898-9255
kk@vesturland.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bæjarráð Kópavogs/
Skipulagsráð
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogi, 28. febrúar 2021.

Efni: **Athugasemdir við auglýsingu að breyttu aðal- og deiliskipulagi varðandi skipulagsreitina, Fannborg og Traðarreit vestur, B1-1 og B4.**

Ég undirritaður, Konráð Konráðsson, er formaður stjórnar í Húsfélaginu Fannborg 1-9 og er auk þess eigandi íbúðar í Fannborg 7, áamt konu minni, Örnu Einarsdóttur

Við viljum með bréfi þessu gera athugasemdir við ofangreindar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur, sem bæjarstjórn Kópavogs samþykkti á fundi sínum þann 27. október 2020 að auglýsa. Frestur til að koma að athugasemdum er til 2. mars 2021.

Við viljum taka það fram að stjórn Húsfélagsins Fannborg 1-9 hefur fengið lögmann til að skila inn athugasemdum við ofangreindar tillögur að breytingum á skipulagi fyrir sína hönd og allra íbúa/íbúðareiganda, en við sendum þetta bréf til að ítreka þær athugasemdir sem snúa mest að okkar hagsmunum. Einnig viljum við gera athugasemdir við, eða öllu heldur lýsa furðu okkar á þeim samskiptamáta sem bæjaryfirvöld hafa notað gangavart okkur.

Athugasemdir okkar snúa að eftirfarandi:

Aðgengismál:

Eins og fram kemur hér að framan þá eigum við íbúð í Fannborg 7. Sú íbúð er nyrst í byggingunni og á því glugga út á götu og að Fannborg 2 og 6. Við búum úti á landi og nýtum íbúðina þegar við komum á höfuðborgarsvæðið, en auk þess nýtir sonur okkar íbúðina á meðan hann er í skóla.

Tillögurnar sem hér eru til umræðu gera ráð fyrir verulegri breytingu á bílastæðum fyrir Fannborgina. Stæðum á yfirborði fækkar verulega, en óljóst er hve mikið þeim fjölgar í bílakjallara, auk þess sem ekki er skilgreint hvernig nýting á þeim verður. Er þetta mjög bagalegt fyrir fólk sem verður að reiða sig á bíl til að komast milli landshluta.

Á framkvæmdatíma er þetta enn alvarlegra, en þá verða bílastæði miklu færri en þau eru nú. Þó svo að hugmyndir bæjaryfirvalda um aðgangsstýringu að þessum stæðum verði að veruleika, (sem er alls ekki víst, enda liggja þær tillögur ekki fyrir) þá duga þau stæði sem gert er ráð fyrir að verði á framkvæmdatíma engan veginn fyrir alla þá íbúa sem þarna eru.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Er þessi framgangsmáti bæjaryfirvalda með öllu óskiljanlegur og hrein og klár aðför að íbúum á svæðinu, sérstaklega í ljósi þess hve framkvæmdatími er langur.

Einnig virðist sem götunni Fannborg verði lokað og girðingar sem afmarka eiga framkvæmdasvæðið nái alveg að gangstétt við Fannborg 1-7 og hindri þannig aðgang neyðarbíla, sem þó er gert ráð fyrir að eigi að aka þarna um. Ég fæ ekki séð að slökkvilið komist að norð-vestur horni Fannborgar 7 og vestur hlið Fannborgar 7-9 á meðan á niðurbroti á bílastæða vestan við Fannborg 7-9 og uppbyggingu sólartorgs stendur. Vilja bæjaryfirvöld taka á sig þá ábyrgð að manntjón verði vegna takmarkana á aðgengi slökkviliðs ef til eldsvoða kemur? Ég bara spyr.

Burðarþol Fannborgar 1-9

Samkvæmt auglýstu skipulagi virðist sem að það þurfi að sprengja/fleyga niður klöpp um 3-5 metra til að koma fyrir bílakjallara sem vera á undir húsunum sem nú eru Fannborg 2 og Fannborg 6. Þessar framkvæmdir virðast vera nær en 10 metra frá húsunum við Fannborg 1-7. Þrátt fyrir ítrekaðar óskir okkar hafa bæjaryfirvöld ekki ennþá kannað hvort Fannborg 1-9 þoli það að klöppin sem húsið stendur á verði sprengd/fleyguð til að koma þessum bílakjallara fyrir. Finnst okkur íbúðareigendum það óforsvaranlegt af hálfu bæjarins að framkvæma ekki slíka athugun áður en deiliskipulag er samþykkt.

Þá viljum við benda á að við fáum ekki séð að settar séu fram neinar kvaðir eða skuldbindingar í skipulaginu um sérstakar tryggingar eða annað sem verja á íbúa/eigendur Fannborgar 1-9 fyrir tjóni af völdum framkvæmda samkvæmt þessu skipulagi. Það hlýtur að vera á ábyrgð Kópavogsbæjar að sjá til þess að svo sé, þar sem bærinn er að heimila þessar framkvæmdir ef skipulagið verður samþykkt.

Ónæði á framkvæmdatíma:

Ljóst má vera að framkvæmdir samkvæmt þessu skipulagi muni standa yfir í langan tíma. Á streymisfundi sem haldinn var þann 14. janúar 2021, þar sem þessar tillögur voru kynntar, kom fram að áætlaður framkvæmdatími yrði um 5-7 ár.

Á þeim tíma þurfum við og aðrir íbúar að búa við verulega skerðingu á lífsgæðum sem stafar m.a. af

- ryki og drullu sem leggst yfir allt,
- hávaða af völdum niðurbrots, sprenginga, fleygunnar og notkunar stórra vinnuvéla,
- stór aukna hættu vegna umferðar vinnuvéla og vörubíla,
- þrenginga vegna girðinga umhverfis framkvæmdasvæði sem ná langt út fyrir byggingarreiti og lóðarmörk.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fyrir okkur og aðra íbúa eru þessi atriði algjörlega óásættanleg. Ekki er í umræddum skipulagstillögum gerð nein tilraun til þess að útlista hvernig þessu skuli mætt.

Einnig höfum við áhyggjur af því að ef bæjaryfirvöld setja ekki ströng skilyrði í skipulagið fyrir því sem að framkvæmdum lýtur, en hefur þau aðeins í samningi/framkvæmdaleyfi, þá sé mun erfiðra að fylgja því eftir að eftir þeim sé farið.

Útsýni

Ljóst er að verði af þeim framkvæmdum sem lýst er í skipulaginu, þá mun útsýni úr íbúð okkar skerðast veruleg til norðurs og norð-vestur. Teljum við að þessi skerðing valdi verulegri rýrnum á verðmæti íbúðarinnar. Áskiljum við okkur rétt til þess að krefjast bóta síðar af hálfu bæjarins, verði af því að skipulagið verði samþykkt óbreytt og byggt samkvæmt því.

Samskipti við bæjaryfirvöld (eða samskiptaleysi)

Bæjaryfirvöld kyntu vinnslutillögu 1 fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur vorið 2020. Ekki var haft neitt samráð við íbúa í Fannborg 1-9 vegna þeirrar tillögu. Vegna athugasemda sem þá bárust var kynnt/auglýst vinnslutillaga 2 fyrir sama svæði um mánuði síðar. Sú tillaga var lítillega breytt frá fyrri tillögu. Á meðan sú tillaga var í kynningarferli var boðað til fundar með forráðamönnum Fannborgar 1-9. Á þeim fundi var mættur arkitekt verktakans sem kynnti lauslega tillögurnar. Auk þess var einn starfsmaður skipulagssviðs bæjarins á staðnum. Fátt var um svör á þeim fundi, þrátt fyrir að spurt væri sömu spurninga og oft höfðu verið nefndar og jafnframt komu fram í athugasemdum við vinnslutillögu 1.

Ekkert heyrðist frá bæjaryfirvöldum fyrr en ofangreind tillaga var auglýst. Er því ljóst að hún er unnin algjörlega án samráðs við hagsmunaaðila í Fannborg og Hamraborg.

Á streymisfundi þann 14. janúar sl., þar sem þessar skipulagsbreytingar voru kynntar, var þeim sem hlustuðu gefinn kostur á að senda spurningar í tölvupósti varðandi skipulagið. Jafnframt var tilgreint að ekki væri víst að það tækist að svara öllum spurningum á fundinum, en sérstaklega tekið fram að þeim yrði öllum svarað.

Við hjónin sendum hvort um sig tvo pósta með spurningum varðandi skipulagið og samráð vegna þess. Það verður að segjast eins og er að svörin voru alls ekki bæjaryfirvöldum til sóma, auk þess sem einum pósti var alls ekki svarað. Þau svör sem bárust voru svo útþynnt og almenns eðlis að þau svöruðu engu varðandi það sem um var spurt, aðallega vísað í skipulagstillögurnar á netinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Einn pósturinn var fyrirspurn um hvort Húsfélagið Fannborg 1-9 gæti fengið fund með bæjaryfirvöldum eins og kynnt var á streymisfundinum að stæði til. Eftir nokkra daga frétti formaðurinn að haft hefði verið samband símleiðis við einn stjórnarmann Húsfélagsins og honum boðið á fund. Mætti formaðurinn með þessum stjórnarmanni ásamt tveimur öðrum á þann fund, án þess að neitt nýtt kæmi í raun þar fram annað en verið væri að vinna í tillögum að bílatæðum og aðgengi á framkvæmdatíma.

Nokkru eftir þennan fund barst svo svarpóstur við pósti okkar með beiðni um fund og var svarið þess efnis að öllum hagsmunaaðilum yrði boðið til fundar. Ekki var neitt tekið tillit til þess í svarinu að fundurinn hafði þá þegar verið haldinn.

Á framangreindum fundi Húsfélagsins með bæjaryfirvöldum var boðað að okkur yrði boðið á annan fund þegar tillögur um aðgengismál á framkvæmdatíma yrðu betur mótaðar. Formaður hafði samband við starfsmann skipulagssviðs sem lofað hafði fundinum og var fundardagur festur þann 24. febrúar enda þá lítið eftir að andmælafresti. Þegar tímasetning fundarins lá ekki fyrir að morgni 22. febrúar hafði formaður samband við starfsmanninn og var fundartími staðfestur og aðilum sent fundarboð. Í framhaldi af því óskaði formaður eftir því að fá sendar þær tillögur sem ræða ætti á fundinum og kom þá fram að þær væru ekki tilbúnar en yrðu tilbúnar fyrir fundinn og þær yrðu sendar. Tillögurnar bárust ekki fyrir fundinn og hafa ekki borist okkur ennþá.

Fundurinn sjálfur var ekki eins efnismikill og til stóð. Starfsmaður skipulagssviðs bæjarins sem var með umræddar tillögur, kom of seint á fundinn. Hann kynnti tillögur um aðgengi fatlaðra, sem voru lítið breyttar frá fyrri fundi. Þegar við vorum rétt byrjuð að ræða þær og við að reyna að koma athugasemdum okkar að, þá var hann kallaður á annan fund og fór og tók tillögurnar með sér. Eftir sáum við og einn fulltrúi í skipulagsráði og lögfræðingur bæjarins og reyndum aðeins að fara yfir málin án nokkurrar niðurstöðu. Svona framkoma við fólk sem tekur sér frí frá vinnu til þess að reyna að eiga samskipti við bæjaryfirvöld er óvirðing.

Með hliðsjón af ofangreindu eru kröfur okkar þær að bæjaryfirvöld dragi til baka ofangreindar skipulagstillögur og hefji gerð nýrra með samráði við íbúa á svæðinu, með það að markmiði að mynda fallegan miðbæ í Kópavogi.

Virðingarfyllst,

Konráð Konráðsson
Formaður stjórnar
Húsfélagsins Fannborg 1-9
og eigandi að íbúð í Fannborg 7

Arna Einarsdóttir
Eigandi að íbúð í Fannborg 7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>

Til : Skipulag
Frá : Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>
CC : Ingveldur Jónsdóttir MS fél. Málefnah.Aðgengi.form. <ingveldurj@msfelag.is>
Heiti : Athugasemdir við tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit - vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 13:33:23
Höfundur : Stefán Vilbergsson <stefan@obi.is>

Viðhengi

2021-03-01 Athugasemdir ÖBÍ við uppbyggingaráætlanir á Fannborgarreit og Traðarreit vestur.docx

Góðan dag

Meðfylgjandi eru athugasemdir ÖBÍ við tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit - vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi.

Með góðri kveðju,
Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri aðgengis- og heilbrigðismála
Öryrkjabandalag Íslands, Sigtúni 42, 105 Reykjavík
s. 530 6700 - stefan@obi.is - www.obi.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Umhverfissvið – skipulags- og byggingardeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 1. mars 2021

Athugasemdir við uppbyggingaráætlanir á Fannborgarreit og Traðarreit vestur

Fyrirhugaðar eru gríðarmiklar framkvæmdir á Fannborgarreit og Traðarreit vestur í Kópavogi undir kjörorðinu „Mannlíf í forgang.“ Um er að ræða framkvæmdir í miðjum íbúa- og þjónustukjarna, sem gert er ráð fyrir að standi yfir í 5-7 ár. Ekki er ólíklegt að framkvæmdartíminn lengist þó nokkuð miðað við áætlanir. Eftirfarandi athugasemdir eiga fyrst og fremst við ástand á svæðinu á framkvæmdartíma.

Á reitnum búa nú þegar á þriðja hundrað manns, margir hverjir aldraðir og fatlaðir. En þangað sækir einnig fjöldi fólks, sem einnig er að stórum hluta aldrað og fatlað, þjónustu daglega. Þarna má m.a. finna heilsugæslu, Hljóðbókasafnið, Greiningar- og ráðgjafastöð ríkisins, félagsmiðstöðina Gjábakka og mæðrastyrksnefnd Kópavogs. Þetta svæði er því afar viðkvæmt fyrir raski sem fylgir stórvægilegum byggingaframkvæmdum.

Erfitt er að gera sér í hugarlund að það verði vistlegt að búa á svæðinu meðan framkvæmdir standa yfir í hátt í áratug. Gríðarlegt niðurrif á byggingum mun bera með sér mikinn hávaða og loftmengun auk þungaflutninga á efni til og frá svæðinu, hávaða frá vinnuvélum, o.s.frv.

Bílastæði hreyfihamlaðra verða alls 10 talsins á framkvæmdartíma, skv. áætlunum sem kynntar hafa verið. Sex við Landsbanka og fjögur við Neðstutröð. Þau verða öll í jaðri svæðisins, alllangt frá áfangastað í mörgum tilfellum. Það er t.d. ljóst að leiðin frá bílastæðum hreyfihamlaðra að þjónustu Hljóðbókasafnins, Greiningarmiðstöðvar og félagsmiðstöðvarinnar Gjábakka er ekki innan við 25 m, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Vegalengd frá bílastæðum að inngangi á Fannborg 9 verður hátt í fimm sinnum lengri en hámarksviðmið. Ofan á það leggst halli á stæðum og umferðarleið og umferð vinnuvéla sem skerðir aðgengi. Almenn stæði eru hins vegar rúmlega 140 talsins á fimm svæðum sem oftast eru mun nær þjónustu og íbúðum. Ekkert bílastæði hreyfihamlaðra er á þeim bílastæðareitum í áætlunum. Það blasir við á áætlunum að aðgengi fyrir fatlaða íbúa að heimilum sínum verður afar slæmt. Ekki lítur út fyrir að hægt verði að komast að íbúðum á 2. hæð í Fannborg 3, 5, 7 og 9 nema um tröppur.

Þá er vert að hyggja að því að Hamraborg er þegar þriðja stærsta strætóstoppistöðin á höfuðborgarsvæðinu og er mikilvæg í áætlunum um borgarlínu. Í áætlunum er gert ráð fyrir að talsverðri fjölgun íbúða, sem ætla má að verði eftirsóknarverðar vegna nálægðar við þessa mikilvægu samgönguæð. Einnig er líklegt að íbúar annarra sveitarfélaga muni kjósa að leggja bílum sínum á svæðinu og taka borgarlínuna til vinnu í borginni til að forðast umferðartafir. Nú þegar er skortur á almennum bílastæðum og bílastæðum hreyfihamlaðra á reitnum. Mikilvægt er að nægilegt framboð verði á þeim í áætlunum.

Samkvæmt upplýsingum frá bæjarfulltrúum verða byggingarleyfi ekki gefin út fyrr en fundist hefur ástættanleg lausn á bílastæðum og aðgengismálum og samkvæmt verkefnastjóra munu nýjar áætlanir verða kynntar innan skamms sem uppfylli kröfur um aðgengi, m.a. um hámarksfjarlægð að bílastæðum hreyfihamlaða og sem sýni fram á að ekki verði farið yfir ásættanleg mörk um loftgæði og hljóðvist. Þessi umsögn byggir hins vegar á þeim gögnum sem fyrir liggja.

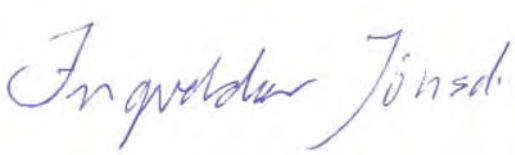
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Í nýjum áætlunum þarf m.a. að svara eftirfarandi spurningum:

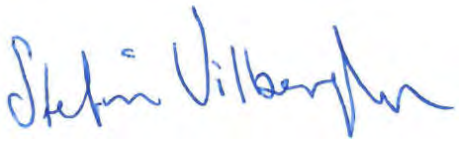
- Hvar verða bílastæði hreyfihamlaðra staðsett svo að hámarksfjarlægð að aðalinngangi sé aldrei meiri en 25 m?
- Hvernig verður það tryggt að aðkomuleiðir að byggingum verði hindrunarlausar, m.a. af byggingarefnum?
- Hvernig verður það tryggt að íbúar og notendur þjónustu hafi tryggan aðgang að bílastæðum á framkvæmdartíma?
- Hvernig verður löggjöf um bæði loftgæði og hljóðvist virt á framkvæmdartíma?

Ekkert um okkur án okkar.

Fyrir hönd málefnahóps ÖBÍ um aðgengismál



Ingveldur Jónsdóttir
formaður málefnahóps ÖBÍ um aðgengi



Stefán Vilbergsson
verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

benjamin@benjamin.is <benjamin@benjamin.is>

Til : Guðrún Edda Finnbogadóttir;Pétur Hrafn Sigurðsson;Karen Elísabet Halldórsdóttir;Einar Örn Þorvarðarson;Guðmundur Gísli Geirdal;Hjördís Ýr Johnson;Ármann Kristinn Ólafsson;Bergljót Kristinsdóttir;juliushaf@gmail.com <juliushaf@gmail.com>;Birkir Jón Jónsson;Theódóra Þorsteinsdóttir;Skipulag;Markaðsstofa Kópavogs;Margrét Friðriksdóttir;hauksdottir.helga@gmail.com <hauksdottir.helga@gmail.com>;Birkir Jón Jónsson;Sigurbjörg Erla Egilsdóttir
Frá : benjamin@benjamin.is <benjamin@benjamin.is>
Heiti : Skipulag miðbæjar Kópavogs
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 13:57:16
Höfundur : benjamin@benjamin.is <benjamin@benjamin.is>

Viðhengi
Mynd1.jpg
Miðbær.jpeg
Mynd2.jpg
Kópavogi27.02.2021.docx
Teikning.png

Sæl verið þið, ég sendi ykkur öllum mínar athugasemdir við nýtt skipulag fyrir miðbæ Kópavogs. Með kveðju Benjamín M

Benjamín Magnússon
Arkitekt fai
Grundarsmári 17 - 201 Kópavogur
Iceland

Mobile: +354 898 2404
e-mail: benjamin@benjamin.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogi, 27. febrúar 2021.

Bæjarstjórn Kópavogs / Skipulag Kópavogs

Athugasemdir við skipulagstillögur fyrir miðbæ Kópavogs.

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

2) Ég sendi bréf til bæjarfulltrúa Kópavogs, 2. apríl 2020, þar sem ég greindi frá framkomu fulltrúa Kópavogs á fjarfundi, sem haldinn var 31. mars 2020. Á þeim fundi kom fram að enginn fulltrúa Kópavogs á fjarfundinum hafði lesið athugasemdir mínar, sem ég hafði þó sent þeim tímanlega fyrir fundinn eins og óskað var af hálfu Markaðsstofu Kópavogs. Fundurinn fór út um þúfur, enda ekki hægt að ræða um innsendar athugasemdir sem enginn fulltrúa bæjarins höfðu haft fyrir að lesa fyrir fundinn. Þetta gerist á sama tíma þar sem oft kemur fram í texta, sem fylgir skipulagstillögunni um nauðsyn þess að hafa gott samráð við alla hagsmunaaðila í miðbænum við gerð skipulagstillögu fyrir miðbæ Kópavogs.

3) Þann 27. apríl 2020, skrifaði ég ásamt Sævari Geirssyni og Kolbeini Reginssyni bréf til bæjarstjórnar Kópavogs. Í bréfinu eru gerðar verulegar athugasemdir við fyrirhugað nýtt skipulag fyrir miðbæ Kópavogs. Þetta bréf ásamt fleiri bréfum frá eigendum í Hamraborg 10 og 12 sem og undirskriftalistar íbúa og hagsmunaaðila í miðbæ Kópavogs var afhent Margréti Friðriksdóttur, forseta bæjarstjórnar Kópavogs, 28. apríl 2020. Frestur til að skila inn athugasemdum var 29. apríl 2020. Einum virkum degi síðar kynnti Bæjarstjórn Kópavogs vinnslutillögu 2 fyrir miðbæ Kópavogs. Vinnslutillaga 2 var fullmótuð áður en tími til að senda inn athugasemdir var útrunninn. Ekki var tekið tillit til athugasemda að neinu leyti og augljóst að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

4) Eins og fram kemur í innsendum athugasemdum, sem getið er um hér að framan, var vinnslutillögum 1 og 2 mótmælt harðlega. Lóðarhafar Hamraborgar 10, hönnuðu og byggðu 44 bílastæði og torg fyrir sunnan Hamraborg 10 samkvæmt verksamningi við Kópavogsbæ. Þessi bílastæði veita aðkomu að Hamraborg 8 og 10 og Fannborg 8 (Gjábakki). Á bílastæðinu eru nokkur sérmerkt stæði fyrir fatlað og hreyfihamlað fólk. Nokkur fyrirtæki í Hamraborg 10 treysta á gott aðgengi fyrir fatlað fólk, og er hér um að ræða tannlæknastofur, snyrtistofu, líkamsræktarstofu og hárgreiðslustofu. Nýja skipulagstillagan gerir ráð fyrir að umrætt torg og bílastæði hverfi undir allt að 5-6 hæða byggingu (byggingin er jafnhá og Fannborg 8, Gjábakki). Þessi bygging liggur þétt upp að og samhliða suðurhlið Hamraborgar 10 og 12. Aðkoma að Hamraborg 10, sem nú er frá sólríku og opnu torgi, er færð inn í dimmt húsasund sem er að mestu lokað í annan enda. Engin aðkoma fyrir fatlaða verður að aðalinngangi Hamraborgar 10. Aðalinngangurinn er færður inn í dimmt skot, þar sem sólarleysi mun ríkja flesta daga ársins frá morgni til síðdegis. Aðalinngangur í Hamraborg 10 verður því hulinn öllum þeim sem ætla að koma akandi að húsinu. Kaffihúsið á jarðhæð mun ekki geta notið sólríkra morgna hér eftir. Aðkoma að torginu og torgið sjálft ásamt núverandi bílastæðum er gert upptækt og fært í hendur framkvæmdaaðila. Veruleg röskun er fyrirsjáanleg á starfsemi nokkurra fyrirtækja í Hamraborg 10, og þau fyrirtæki munu verða fyrir efnahagslegu tjóni. Atvinnurekendur í Hamraborg 10 mótmæla harðlega þessum breytingum. Gera má ráð fyrir að fyrirtæki sem fá til sín hreyfihamlað og fatlað fólk verði að hætta rekstri. Í næstu grein hér á eftir fer tilvitnun í bréf sem ég sendi Skipulagsstjóra Kópavogs 14. Janúar 2021 vegna fyrirhugaðra framkvæmda á miðbæjarsvæði Kópavogs.

5) Þann 18. september 1991 var gerður samningur við Bæjarstjórn Kópavogs um lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10. Væntanlegur lóðarhafi skyldi fullgera 44 stæði, akstursleiðir og gangstéttir kringum húsið samkvæmt þá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

meðfylgjandi uppdrætti, (fskj. 1 í samningi) og magnskrá (fskj. 2) sem var hluti samningsins. Helstu magnliðir komu fram í magnskrá, en þeir voru: gröftur, sprengingar, fylling, mulningur, malbik, hellulagnir, snjóbræðsla, tenging við snjóbræðslu ásamt allri hönnun (bílastæði, akstursleiðir og torg). Ákvæði voru í samningnum um framkvæmdatíma og framkvæmdalok og var verkinu skilað á umsömdum tíma.
Hamraborg 10 er um 1550 m2 og hljóðaði samningurinn uppá eitt stæði fyrir hverja 35 m2, eða alls 44 stæði.
Í tillögum bæjaryfirvalda að nýju skipulagi í miðbæ Kópavogs, er gert ráð fyrir að áðurnefnd bílastæði verði rifin og í staðinn komi eitt stæði fyrir hverja 100 m2 atvinnuhúsnæðis í grennd við Hamraborg 10.
Hamraborg 10 mun því ekki lengur hafa aðgang að 44 stæðum eins og nú er samkvæmt umræddum samningi, sem gerður var við bæjarstjóra Kópavogs, Sigurð Geirdal, 18. september 1991, heldur einungis 15,5 stæðum. Fækkun stæða er sem nemur 28,5.
Samningurinn var gerður og undirritaður annars vegar af Sigurði Geirdal, bæjarstjóra Kópavogs, og hins vegar af lóðarhöfum Benjamín Magnússyni, arkitekt, Sævari Geirssyni, tæknifræðingi og Jóni Eiríkssyni, lögfræðingi.

Stjórn húsfélagsins Hamraborg 10 lítur svo á, að hér sé um hreina eignaupptöku að ræða, sem er til þess eins gerð að þjóna hagsmunum framkvæmdaaðila á svæðinu. Stjórnin mótmælir þessari eignaupptöku hér með.
Við viljum einnig geta þess að eftir að samningur var gerður um umrædd bílastæði og torg, var tekin sú ákvörðun við hönnun Hamraborgar 10 að aðalinngangur að húsinu skyldi snúa að umræddu torgi.
Nýtt skipulag gerir hins vegar ráð fyrir að aðalinngangur Hamraborgar 10 snúi að lokuðu húsasundi.
Er hægt að koma svona fram og hundsa áðurgerða samninga?

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

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

7) Í skipulagstillöguninni er ekki gerð tilraun að mínu viti til að samtengja austurhluta miðbæjarins við Hálsatorg. Svonefndur mannlífsás er láréttur og hallalaus frá Vallartröð að Hálsatorgi og endar þar með lóðréttum hæðamun. Þessi hæðarmunur er svo leystur með miklu tröppuvirki sem nær niður á Hálsatorg. Aðkoma að Gjábakka og ásýnd hverfur á bak við þetta tröppuvirki. Ég sendi hér með í pdf skjali eldri tillögu mina að skipulagi miðbæjar Kópavogs frá 1979. Í þeirri tillögu er sýnt hvernig tengja má Hálsatorg og austurhluta miðbæjarins, með skábraut og tröppum og mynda um leið opið, sólríkt svæði, hálfhringleikahús sem gæti hæglega gagnast vel til að auðga mannlíf í miðbænum. Ég læt líka fylgja með ljósmynd af samskonar tröppu- og skábrautarlausn sem er að finna við höfnina Í Þórshön í Færeyjum. Þar er jafnan mikið mannlíf. Myndin var tekin í júní 2020.

8) Í skipulagstillögunni er sagt frá því að rík krafa sé til staðar um aukið byggingarmagn í miðbæ Kópavogs vegna tilkomu Borgarlínu. Ekki er gerð frekari grein fyrir hvernig það aukna byggingarmagn er reiknað. Ég hef áður bent á eldri hugmyndir um þéttingu byggðar meðfram Borgarholtsbraut að sunnanverðu frá sundlauginni að hringtorginu í miðbænum. Að auki sömuleiðis þéttingu byggðar meðfram Digranesvegi að sunnanverðu, frá gamla prestshúsinu um gamla sparisjóðshúsið og framsóknarhúsið í austurátt. Þá er fyrirhugað að auka byggingarmagn austan Vallartraðar og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

sömuleiðis eru uppi hugmyndir um að þétta byggð við Hamraborg 1 til 11. Unnið er við tillögur að nýrri byggð við Auðbrekku og niður Skeljabrekku. Er ekki hægt að líta á þessi svæði sem hluta af miðbæ Kópavogs? Ef svo er þá væri hægt að draga úr fyrirhuguðu byggingamagni í skipulagstillögunni og jafnvel fækka bílastæðum og hætta við að sprengja niður fyrir millihæð í bílastæðahúsi. Ég tel þá tillögu illframkvæmanlega og óhemju dýra lausn þar sem sprengja verður fyrir fráveitukerfi miðbæjarins til suðurs að Vogatungu og líka til norðurs niður í Skeljabrekku. Að lækka yfirborð bílastæða fyrir framan Gjábakka, Greiningastöðina og Fannborg 1 til 9 er mikill afleikur í mínum huga. Að þurfa fyrst að fara niður um hálfa hæð í bílastæði til þess svo að fara upp sömu hæð á þar til gerðum skábrautum að inngöngum í áðurnefndar byggingar. Ég hef einnig efasemdir um að rétt sé að gera þarna ráð fyrir bílastæðum á tveimur hæðum. Lofthæðir í slíkum tveggja hæða bílastæðum verða væntanlega takmarkaðar enda er hæðakóti ofan á þakplanið þegar ákveðinn sá sami og er fyrir í dag. Hér þarf að gera ráð fyrir aðkomu þjónustubíla fyrir fatlað fólk og sömuleiðis flutninga- og sendibíla. Þjónustubílar nú til dags eru orðnir miklu hærri en áður fyrr.

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

10)

Með þessu bréfi sendi ég eftirfarandi fylgiskjöl:

a) Þrívíddarteikningu af miðbæ Kópavogs frá 1979 sem sýnir aðkomu frá Hálsatorgi til austurhluta miðbæjarins. Teikningin er tekin frá suð-austur horni Hamraborgar 8 (Landsbankinn) og er horft til austurs. Hér er sýnt mannvirki sem hefur að geyma tröppur, skábrautir, setsvæði og gróður. Setsvæðið býður upp á annað og meira en að ganga upp beinar og háar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

e) Ég vil einnig gera það að tillögu minni að aðkoma þjónustubíla og leigubíla að austurenda mannlífsássins verði tryggð með aðkomu- og biðstæðum við upphaf mannlífsássins við Vallartröð.
Að lokum legg ég til að hinn mjög svo lokaði garður í byggingunum á milli Vallartraðar og Neðstutraðar verð opnaður meira til vesturs. Með slíkri opnun mun meiri birta berast inn í garðurinn sem fyrir vikið verður sýnilegri þeim sem þar fara hjá.

Ég legg hér fram mínar lausmótuðu hugmyndir um breytingar á framkomnu skipulagi, í þeirri von að skapa megi nokkra umræðu um það sem betur má fara svo að sæmileg sátt náist í samráði við hagsmunaaðila á miðbæjarsvæðinu og annarra Kópavogsbúa um framtíðarmiðbæ Kópavogs.

Bestu kveðjur.

Benjamín Magnússon arkitekt.

Fylgiskjöl.

Teikning fjarvídd: sýnir ásýnd aðkomu að austurhluta miðbæjar Kópavogs, séð frá suðaustur horni Hamraborgar 8, Landsbankinn. Tröppur, skábrautir, gróður, útivistaraðstaða sem farið er um á leið til austurhluta miðbæjarins.

Mynd 2: sýnir umfang bílastæða á einni hæð fyrir vestan Fannborg 2 (áður Bæjarskrifstofur).

Mynd 1: Sýnir breytingatillögu að skipulagi miðbæjar Kópavogs. Mannlífsásinn er sveigður og dregið úr byggingarmagni.

Mynd 3: Mynd frá Þórshöfn í Færeyjum sem sýnir tröppu-og skábrautarmannvirki, samskonar og undirritaður leggur til að verði byggt í miðbæ Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

HAMRABORG

FANNBORG

VALLARTRÖÐ

DIGRANESVEGUR

BÍLASTÆÐI
1 HÆÐ

BÍLASTÆÐI
2 HÆÐIR

MIÐBÆR KÓPAV
TILLAGA
21.01 2021

Benjamin Magn



Skissutt af nedre torg, 24.10.2000' dags. 24.10 2026

HAMRABORG

FANNBORG

VALLARTRÖÐ

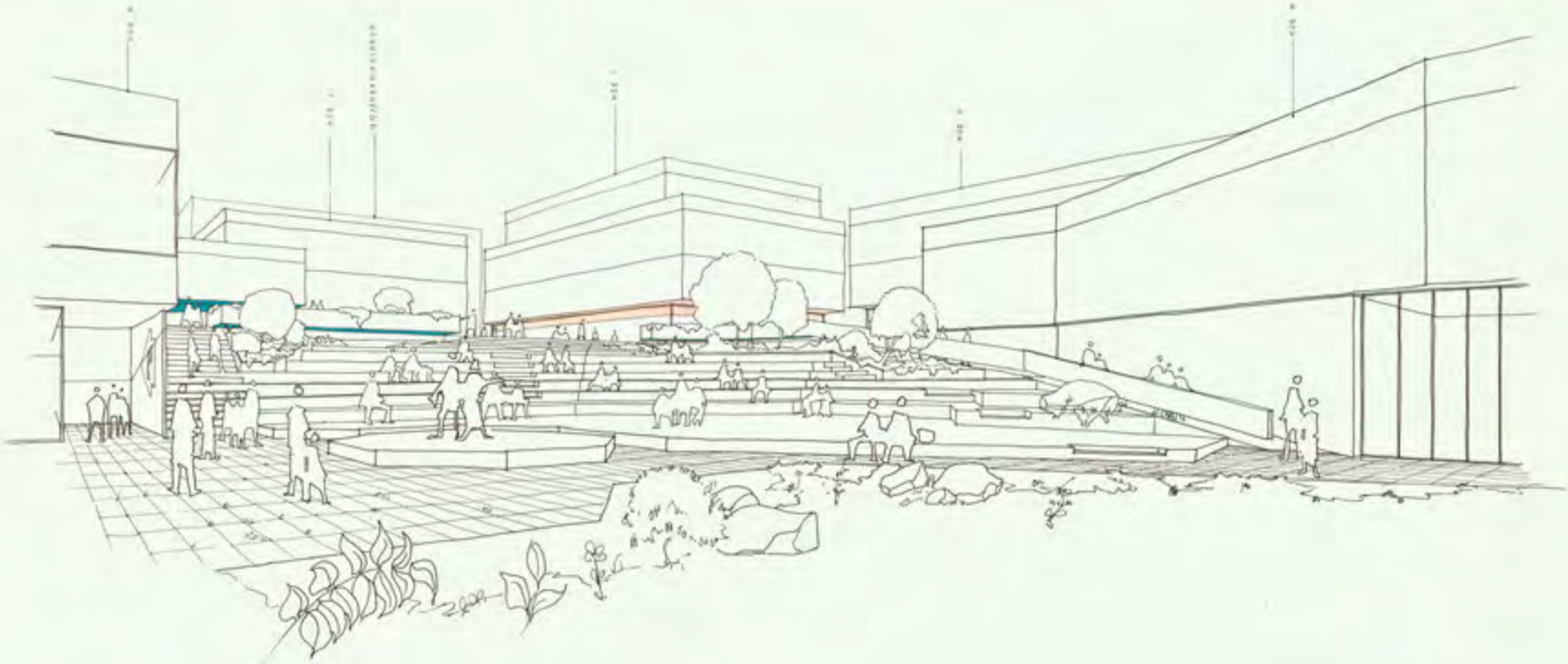
DIGRANESVEGUR

BÍLASTÆÐI
Í HÆÐ

BÍLASTÆÐI
Í KJALLARA

MIÐBÆR KÓPAVOGS
TILLAGA
21.01.2021

Benjamín Magnússon



MIÐBÆR KÓPAVOGS FJARVIÐDARTEIKN. TORG Í AUSTURÁ HL.
maí '79 m. 1:125 breytt í ágúst 1981 samanber tillögu c

BENJAMÍN MAGNÚSSON ARKITEKT TEIKNIST. HAMRABORG 1

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10 202

kopa@vogur.is <kopa@vogur.is>

Til : Skipulag
Frá : kopa@vogur.is <kopa@vogur.is>
Heiti : Ályktun um Félagsheimili Kópavogs
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 15:34:16
Höfundur : kopa@vogur.is <kopa@vogur.is>

Viðhengi
Bréf til Bækarstjórnar.docx

Sælir, hér fylgir í viðhengi ályktun um Félagsheimili Kópavogs

Bestu kveðjur

Þórður St. Guðmundsson formaður Sögufélags Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Ályktun um Félagsheimili Kópavogs

Stjórn Sögufélags Kópavogs hvetur bæjaryfirvöld í Kópavogi til að leita allra ráða til að koma í veg fyrir að hið gamla Félagsheimili Kópavogs verði rifið. Húsið hefur mikið sögulegt og tilfinningalegt gildi fyrir Kópavogsbúa. Það var meira og minna byggt í sjálfboðavinnu. Margir gáfu dagsverk til að koma húsinu upp. Það var lengi vel miðstöð ýmis konar menningarstarfsemi auk þess að vera ráðhús.

Það er að okkar mati mikilvægt fyrir sveitarfélagið að viðhalda því gamla góða fremur en að mölva það niður.

f.h. stjórnar Sögufélags Kópavogs,

Þórður St. Guðmundsson.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

sgg@sgg.is <sgg@sgg.is>

Til : Skipulag
Frá : sgg@sgg.is <sgg@sgg.is>
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 15:47:00
Höfundur : sgg@sgg.is <sgg@sgg.is>

Viðhengi
doc00206620210301154655.pdf

ECOSYS M6230cidn
[00:17:c8:a2:93:d8]

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi.

B.t. skipulag@kopavogur.is

Reykjavík, 28. febrúar 2021.

Efni: Breyting á aðal- og deiliskipulagi Kópavogs, bæjarhluta 2, Digranesi.

Félögin GK1412 ehf. og Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. hafa falið mér að gæta hagsmuna þeirra vegna auglýsingar sem birtist 5. janúar sl. um breytingar á aðal- og deiliskipulagi Kópavogs fyrir hluta af Digranesi, sem skilgreint er sem bæjarhluti 2 í gildandi aðalskipulagi.

Í auglýingunni kemur fram að frestur til að skila athugasemdum sé til kl. 15.00 þriðjudaginn 2. mars nk. og að athugasemdir megi senda á netfangið skipulag@kopavogur.is, og er það hér með gert fyrir hönd nefndra aðila.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 er helsta nýbyggingarsvæði bæjarhluta 2 í Lundi.

Innan bæjarhluta 2 er að finna mikið af atvinnuhúsnæði við Smiðjuveg, Skemmuveg, Auðbrekku og Nýbýlaveg. Um atvinnuhúsnæði þetta segir í aðalskipulaginu:

> Ástand sumra atvinnuhúsanna við Smiðjuveg, Skemmuveg og gömlu atvinnhúsanna við Auðbrekku og Nýbýlaveg er bágborið, umgengni slæm og húsnæði víða lélegt. Erfitt hefur reynst fyrir bæjaryfirvöld að taka á ástandi þessara svæða en með endurskipulagningu verður stuðlað að auknum gæðum byggðar. Einkum vilja bæjaryfirvöld horfa til Auðbrekkusvæðisins frá Nýbýlavegi að Hamraborg hvað varðar endurskoðun deiliskipulags með það í huga að landnotkun verði breytt þannig að hlutur íbúa aukist.

Ekki er að sjá að Kópavogsbær hafi í kjölfar samþykktar á gildandi aðalskipulagi endurskoðað deiliskipulag Auðbrekkkusvæðsins frá 2007 með það fyrir augum að tengja Auðbrekkusvæðið við þá nýju byggð sem nú er fyrirhuguð á Hamraborgarsvæðinu.

Í gildandi aðalskipulagi er ekki vikið að því að þörf sé á að endurskoða deiliskipulag þess hluta Digraness, þar sem lengst af hefur verið að finna íbúðabyggð, verslun og þjónustu; einhvers konar hugmynd að miðbæ.

Bæjaryfirvöld í Kópavogi hafa nú komist að þeirri niðurstöðu að nauðsyn sé á að breyta aðalskipulagi bæjarhluta 2 og vinna nýtt deiliskipulag fyrir vestasta hluta Digraness, sem í auglýsingu bæjarins er nefnt „Hamraborg-miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur."

SGG lögstofa ehf. Höfðabakki 9d | 110 Reykjavík | sgg@sgg.is | s. 416 3100 | kt. 470205-1720

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Samkvæmt auglýsingunni er gert er ráð fyrir að fjöldi mannvirkja, sem nú eru á reitum þessum, verði að víkja fyrir nýbyggingum, þar sem í bland verður að finna íbúðar-, þjónustu- og verslunarhúsnæði.

Fyrir aðila, sem eiga fasteingir og reka þjónusutu í miðbæ Kópavogs, er það fagnaðarefni að bæjaryfirvöld hafi ákveðið að reyna að fjölga íbúum á Digranesi á ný og efla verslun og þjónustu. En samkvæmt upplýsingum sem fram komi í gildandi aðalskipulagi hefur íbúum fækkað á Digranesi. Verslun og þjónusta hefur svo átt þar undir högg að sækja vegna bágborins gatnakerfis og skorts á bílastæðum.

Það er ljóst að auglýstar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi Digraness munu hafa veruleg áhrif þá starfsemi sem er fyrir á þeim reitum sem skipulagsbreytingarnar ná til, og eins nærliggjandi reitum.

GK1412 ehf. er eigandi liðlega 500 fm. húsnæðis á 2. hæð að Hamraborg 12-14. Eigendur félagsins eru þau Guðný Lilja Odssdóttir og Kristján Hjálmar Ragnarsson. Þau voru ásamt öðrum storfnendur Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf., sem leigir húsnæðið undir starfsemi sína. Guðný Lilja hefur hætt störfum hjá Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. en er ásamt Kritjáni Hjálmari Ragnarssyni eigandi GK1412 ehf.

Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. var stofnuð 1980. Félagið er elsta sjálfstætt starfandi fyrirtæki sjúkraþjálfara hér á landi. Félagið hefur frá frá upphafi verið með starfsemi sína í miðbæ Kópavogs, fyrst í Fannborg en frá 1994 hefur starfsemi þess verið til húsa á 2. hæð að Hamraborg 12- 14.

Hvern virkan dag sækja um 150-180 einstaklingar þjónustu hjá sjúkraþjálfurum félagsins, sem eru að jafnaði 13 til 15.

Inngangur í Hamraborg 12-14 er á 1. hæð frá Hamraborg á milli inn- og útkeyrslu á bensínstöð Olís. Sá inngangur er um stigahús, þar sem ekki er lyfta eða annar búnaður fyrir hreyfihamlaða.

Starfsleyfi Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf. og samningur þess við Sjúkratryggingar Íslands er háður því skilyrði að fullt aðgengi sé fyrir hreyfihamlaða og fatlaða. Þessir aðilar hafa notað inngang að sunnanverðu frá Fannborg beint inn á 2. hæð Hamraborgar 12-14.

Sé horft til þeirra breytinga, sem leiða mun af nýju aðal- og deiliskipulagi, er ljóst að húsnæði GK1412 ehf. að Hamraborg 12-14 verður ekki nýtt fyrir sjúkraþjálfun af Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. sem er með samning við sjúkratryggingar meðan á framkvæmdum stendur og möguleg ekki heldur að þeim loknum.

Meðan á framkvæmdum stendur;

(i) mun umferð aukast með tilheyrandi hávaða, mengun og fækkun bílastæða,
(ii) niðurrif eldri mannvirkja og bygging nýrra á Fannborgarreit mun kalla á margs konar annað ónæði fyrir Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Ljóst er af tillögunum að aðgengi fatlaðra og hreyfihamlaðra frá Fannborg hverfur um leið og framkvæmdir hefjast. Með þeirri breytingu einni er stoðum kippt undan rekstri Sjúkraþjálfunar Kópabogs ehf., þar sem starfsleyfi félagsins er, eins og áður sagði, bundið því skilyrði að hreyfihamlaðir og fatlaðir hafi óhindraðan aðgang. Af því leiðir að GK1412 ehf. missir leigutaka og verður fyrir fjárhagslegu tjóni, þar sem húsnæði á svæði þar sem miklar framkvæmdir fara fram er ekki eftirsóknarvert til leigu.

Auglýstar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi Kópavogs fela því annars vegar í sér skerðingar á lögmætri og leyfisbundinni starfssemi Sjúkraþjálfunar Kópavogs ehf. og hins vegar munu þær verða þess valdandi að hverfandi líkur eru á að húsnæði GK1412 ehf. verði leigt út meðan á framkvæmdum stendur.

Bæjaryfirvöld í Kópavogi geta því ekki án þess að baka sér bótaskyldu gagnvart Sjúkraþjálfun Kópavogs ehf. og GK1412 ehf. ráðist í boðaðar skipulagsbreytignar.

Virðingarfyllst,

Sigurður G. Guðjónsson, lögmaður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Til : Guðrún Edda Finnbogadóttir;Pétur Hrafn Sigurðsson;Karen Elísabet Halldórsdóttir;Einar Örn Þorvarðarson;Guðmundur Gísli Geirdal;Hjördís Ýr Johnson;Ármann Kristinn Ólafsson;Bergljót Kristinsdóttir;juliushaf@gmail.com <juliushaf@gmail.com>;Birkir Jón Jónsson;Theódóra Þorsteinsdóttir;Skipulag;Markaðsstofa Kópavogs;Margrét Friðriksdóttir;hauksdottir.helga@gmail.com <hauksdottir.helga@gmail.com>;Sigurbjörg Erla Egilsdóttir
Frá : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>
Heiti : Athugasemdir vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi á Fannborgar- og Traðarreit vestur.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 19:10:07
Höfundur : Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>

Viðhengi
PastedGraphic-1.tiff
Athugasemdir Hamraborg.pages.pdf

Góðan daginn,

í viðhengi, í þessum tölvupósti, eru mínar athugasemdir vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi á Fannborgar- og Traðarreit vestur.

Kær kveðja,

Kolbeinn Reginsson
Framkvæmdastjóri

Fislausnir ehf.
Hamraborg 10, 4. hæð
GSM: 693-1043
www.fislausnir.com
kolbeinn@fislausnir.com

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogur 1. mars 2021

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

Athugasemdir vegna tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs og deiliskipulagi á Fannborgar- og Traðarreit vestur.



Athugasemdir mínar eru að finna á Youtube:
https://www.youtube.com/watch?v=eyMyj465Bpo

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

G Jonsson <G_Jonsson@outlook.com>

Til : Skipulag
Frá : G Jonsson <G_Jonsson@outlook.com>
Heiti : Athugasemdir við skuplag á nýjum miðbæ Kópavogs milli Hamraborgar og Fannborgar
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 21:23:50
Höfundur : G Jonsson <G_Jonsson@outlook.com>

Viðhengi
Athugasemdir við breytingar á Fannborgarreitnum.pdf

Góðan dag.

Í meðfylgjandi skjali eru athugasemdir okkar við nýtt skipulag á Fannborgarreit og Traðarreit (nýjum miðbæ Kópavogs).

Með bestu kveðjum,
Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel,
Fannborg 1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær
Umhverfissvið, Skipulags og byggingardeild
Fannborg 6
200 Kópavogur

Kópavogi, 1. mars 2021.

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

Við búum á fimmtu hæð í Fannborg 1.

Við gerum hér með athugasemdir við skipulagstillögu um Fannborgarreit og Traðarreit-vestur.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

svæðinu, sem þar með veldur meiri hávaða. Í dag er svæðið nokkuð vel lokað af, þannig að það er mjög takmarkaður umgangur um svæðið. En ef það koma kaffihús og veitingarstaðir sem hafa opið seint um kvöldi eða jafnvel þangað til seint um nóttina, þá veldur það að sjálfsögðu mjög miklum truflunum hjá íbúum sökum hávaða, sem er mögulega magnaður m.a. af völdum áfengisdrykkju.
Sömuleiðis er augljóst að þegar byggðin þéttist með þessum hætti, þá verður mun styttra á milli húsa sem svo skerðir einkalíf íbúa verulega. Það væri hægt að komast hjá þessari hliðarverkun með að byggja lægri blokkir eða að tryggja lágmarksfjarlægt á milli blokka. Þessar nýju blokkir skerða einnig það ljós sem kemur inn í íbúðirnar bæði beint og óbeint. Það er um að ræða mun hærri blokkir en þær sem finnast þegar á svæðinu og það eyðileggur heildarsýn svæðisins og minnkar á sama tíma verulega verðgildi þeirra íbúða sem eru fyrir á svæðinu.

5. **Bætur fyrir skerðingu**
   Ef haldið verður fast í umræddar skipulagsbreytinger, þá þætti okkur það réttlátt að eigendur íbúða í Fannborg verði tryggðar bætur fyrir það tap sem þeir verða fyrir. Og að tryggja ætti þeim rétt til að kaupa nýja íbúð í nýju blokkunum, með sambærilegu eða betra útsýni en þeir er með í dag (annað hvort með beinum kaupum eða skiptum fyrir gömlu íbúðina). Og verðið ætti að vera hagstætt núverandi eigendum þar sem um verulega skerðingu á verði og útsýni er að ræða (og sem ætti að reikna að fullu inn í verðið á nýju íbúðinni).

Ef ofangreindar athugasemdir vekja upp einhverjar spurningar er hægt að senda þær til g_jonsson@outlook.com.

Með fyrirfram þökk,
Guðbergur Jónsson og Annabel Wendel Voller,
Fannborg 1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

sirryrut@gmail.com <sirryrut@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : sirryrut@gmail.com <sirryrut@gmail.com>
Heiti : Skipulagsslys í bakgarði Hamraborgar, Fannborg og Neðstu-og Vallartröð
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 1.3.2021 23:14:35
Höfundur : sirryrut@gmail.com <sirryrut@gmail.com>

Góðan daginn
Sendi athugasemdir vegna skipulagsslys sem er fyrirhugað í bakgarðinum hjá mér í Hamraborginni, Fannborg og Vallar-og Neðstutröð:

1) Um er að ræða skipulagsslys- og óskapnað í uppsiglingu. Það er verið að fara þvílíku offari. Hvernig dettur ykkur í hug að samþykkja þetta skipulag? Væri ekki ráð að fara þá leið að gæta meðalhófs við skipulag þessa svæðis.. Fyrst komið þið með skipulagstillögu sem er svo gigantísk og halda svo að hægt sé beita þeirri aðferð að koma aftur með næstu tillögu undir þeim formerkjum að magn og hæð bygginga hafi verið minnkað verulega. En samt sem áður er skipulagstillagan ennþá gigantískt. (Þetta er þekkt aðferð sem reyndar allir sjá í gegnum).

2) Staðreyndin er að það er verið að byggja alltof mikið magn af byggingum á þessu svæði;
a) alltof þétt byggð
b) altof háar byggingar
c) alltof mikið magn byggina á þessu litla svæði

3) Rökin að umrætt svæði og biðstöð almenningsganga við Hamraborg eigi að vera eitt af stærstu kjarnasvæðum fyrir "Borgarlínuna" svonefndu, getur ekki réttlæt að farið sé slíku offari í fjölda bygginga, þéttingu og svo háreistarar byggingar. Það eru mjög léleg rök og benda frekar til þess að þarna sé gróðrahyggjan falin á bak við þessi rök! Þarna á byggja mikið til þess að hægt sé að græða sem mest! Hvaða herrum er verið að þjóna?

4) Ég bý sjálf hátt uppi eða 8. hæð í Hamraborginni og verða vindar mjög sterkir þ.s. flesir vita að Hamraborgin stendur uppi á hæð. Hvernig haldið þið að vindar eigi eftir að leika þarna í þessari háreistu og þéttu byggð?

5) Skipuleggja þarf umrætt svæði og svæðin í kring sem heild og ekki rjúka í þetta skipulag með slíku hraði. Efna skal til hönnunarsamkeppni um svæðið til þess að samræmis gæti og að auka líkur á að þetta verði til góðs f. mannlífið og þá íbúa sem fyrir eiga eignir og búa á umræddu svæði.

6) Covid19 og þær takmarkanir á mannamótum sem því hefur fylgt hafa hamlað allt eðlilegt fundarhald og samráð við íbúana. Það að halda rafrænar kynningar og fundi getur aldrei komið i staðin fyrir að fólk komi saman og hittist.

Ég spyr bara hvers eigum við íbúar Hamra-og Fannborgarinnar eiginlega að gjalda? Sjáið ykkur um hönd áður en það er of seint!

Kveðja
Sigríður R. Skúladóttir
Hamraborg 21
8. hæð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sigurjón Vilhjálmsson <garnors@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sigurjón Vilhjálmsson <garnors@gmail.com>
Heiti : Mótmæli áætluðum áformum í Hamraborg og á Traðarreit
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 02:11:33
Höfundur : Sigurjón Vilhjálmsson <garnors@gmail.com>

Bæjarskipulag Kópavogs.

Ég undirritaður, mótmæli harðlega áætluðum áformum um allt of háar byggingar og áætlunum um of þröng sund á milli húsa á svæðinu, skv. nýlegum tillögum Kópavogsbæjar. Þetta mun skapa ónæði, skuggavarp, vindstrengi, hávaða og torvelda aðgengi fatlaðs fólks, sem og annarra, um svæðið. Þá eru líkur á að þetta sé lögbrot gagnvart þeim fötluðu einstaklingum sem þurfa að eiga greiða leið um svæðið, hvort sem er fótgangandi eða akandi. Bílastæðum fyrir handhafa P-merkja má ekki loka og heldur ekki torvelda aðgengi að þeim, hvorki um lengri né skemmri tíma.

Enn fremur er óásættanlegt að keyra málið í gegn í þessum heimsfaraldri, í stað þess að doka við, til þess að hægt sé að halda almennilega og gagnvirka kynningarfundi fyrir íbúa á svæðinu, sem langflestir eru eldri borgarar.

Það þarf að taka tillit til mótmæla okkar íbúanna, skipuleggið í samráði við okkur, ekki hunsa vilja þeirra sem þarna búa og vinna.

Sigurjón Vilhjálmsson
100125-2509
Hamraborg 14, Kóp.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Jónína Hallgrímsdóttir <jonahallgrims@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Jónína Hallgrímsdóttir <jonahallgrims@gmail.com>
Heiti : Nýr miðbær
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 09:07:28
Höfundur : Jónína Hallgrímsdóttir <jonahallgrims@gmail.com>

Góðan dag.
Ég er búin að fylgjast með umræðunni um nýjan miðbæ í Kópavogi.
Ég er sammála því að bæta mannlífið og umhverfið kringum Hamraborg.
En er á móti háum byggingum á þessu svæði sem skyggja á svæði sem annars mætti gera að fallegum sólartorgum.

Ég er eigandi að hluta 2. hæðar í Hamraborg 10 þar sem er rekin Snyrtistofan Jóna
í dag.

Rekstraraðilar að snyrtistofunni hafa miklar áhyggjur af fyrirhuguðum framkvæmdum og þá sérstaklega að aðgengi og bílastæðum á framkvæmdatíma. Hluti af viðskiptavinum snyrtistofunnar er eldra fólk sem þarf gott aðgengi og bílastæði fyrir fatlaða.

Vonandi getur Kópavogsbær tekið tillit til og hlustað á vilja íbúa og rekstraraðila í
Nýja miðbæ Kópavogs.

Gangi ykkur vel.

Kveðja,
Jónína Hallgrímsdóttir
Kt. 240262-4289

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Ólafur Björnsson <olibjoss@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Ólafur Björnsson <olibjoss@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir við auglystar tillögur að breytingu aðskipulagi -
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 11:15:57
Höfundur : Ólafur Björnsson <olibjoss@gmail.com>

Góðan dag.

Meðfylgjandi eru nokkrar athugasemdir undirritaðs við breytingar á aðal- og deildiskipulagi sem auglýstar eru á meðfylgjandi slóð á vef Kópavogsbæjar
https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/hamraborg-midbaer

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

1. Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild en ekki í bútum.
2. Dregið verði úr þeirri sóun sem fyrirhuguð er með niðurrifi eldri bygginga á svæðinu, m.a. á Leikhúsi, bíóhúsi, samkomuhúsi og stjórnsýsluhúsi Kópavogsbúa til margra áratuga.
3. Virkja bæjarbúa við gerð skipulags og framtíðarsýnar fyrir nýjan miðbæ og gæta að hagsmunum íbúa á svæðinu með alvöru samráði - ekki dreifingu bæklinga eða símatímum !
4. „Miðbær fyrir alla Kópavogsbúa" verði í fyrirrúmi við gerð miðbæjarskipulags.
5. Þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulífi.Hér er farið langt yfir allt sem kallast getur meðalhóf í þéttingu.
6. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu **raunverulega** höfð að leiðarljósi
7. Engin lagalega bindandi fyrirmæli eru um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Þau þarf að setja til að tryggja blandaða byggð
8. Koma í veg fyrir stórkostlegt umhverfisslys sem fyrirhugað skipulag er að óbreyttu.

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

Með bestu kveðjum,

Ólafur Björnsson
Álmakór 9a
203 Kópavogur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Gunnar Kr. Sigurjónsson <gunnar@g10.is>

Til : Skipulag
Frá : Gunnar Kr. Sigurjónsson <gunnar@g10.is>
Heiti : Vegna fyrirhugaðra breytinga á Fannborgar- og Traðarreitum
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 12:41:38
Höfundur : Gunnar Kr. Sigurjónsson <gunnar@g10.is>

Ágæti viðtakandi.

Ég mótmæli fram komnum skipulagstillögum og fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu við Fannborg og Neðstutröð í Kópavogi.

Af mörgu er að taka, en fyrst og fremst er í uppsiglingu skipulagsslys!
Hvorki er tekið tillit til núverandi íbúa á svæðinu, né þeirra sem þarna vinna, heldur virðist verið að þjónka við fyrirhugaða Borgarlínu og að byggja eins hátt og þétt á ákveðnum svæðum, næst fyrirhuguðum stöðvum hennar, óháð núverandi skipulagi ? líklega til þess að réttlæta óhóflegan kostnað sem það verkefni ber með sér.

Niðurrif húsa, eins og Fannborgar 2 - Félagsheimilis Kópavogs, húss með gríðarlega menningarsögu á Íslandi, er gerræðisleg ákvörðun.
Fyrirhugaðar byggingar á svæðinu eru allt of háar og myndu skapa óendurkræft skuggavarp, ekki aðeins utan dyra, heldur einnig gagnvart þeim íbúðum sem þarna eru fyrir. Útsýni tapast og lífsgæði þeirra sem þarna búa og þeirra sem hugsanlega flytja í þessi nýju hús, munu daprast. Hljóðvist yrði ekki góð á svæðinu og almenn lýðheilsa er greinilega ekki höfð að leiðarljósi, heldur græðgisvæðing fjárfesta, sem nýta sér oft og tíðum vinatengsl til þess að eignast landsvæði til þess að byggja eins hátt og vítt og hægt er ? og helst aðeins meira. Sett hefur verið fram að framkvæmdir, þ.m.t. mjög háværar framkvæmdir, eins og niðurrif á steyptum húsum og borun niður í klöpp gæti staðið stanslaus yfir í um margra mánaða skeið, dag eftir dag, viku eftir viku, mánuð eftir mánuð. Slíkt er ekki bjóðandi fólki sem margt hvert ætlar að eyða ævikvöldinu þar sem aðgengi og þjónusta við eldri borgara er.

Á meðan á fyrirhugaðri framkvæmd stendur, verður skert aðgengi fólks að Gjábakka, sem er eins og þið vonandi vitið, félagsheimili sem er sótt af fjölda eldri borgara á hverjum einasta degi. Bæði þeirra sem stóla á borða þar mat, taka þátt í félagsstarfi og tómstundum og einnig að sækja þangað ýmiss konar þjónustu. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu torvelda og jafnvel útiloka aðgengi fjölda fólks þangað. Þar fyrir utan fara margir leiðar sinnar um svæðið til matarinnkaupa o.fl. slíkt, sem framkvæmdirnar myndu hindra um langan tíma.

Við svæðið er Hljóðbókasafn Íslands. Þangað leita blindir og sjónskertir, til þess að sækja ýmiss konar þjónustu. Fyrirhugaðar framkvæmdir myndu torvelda þeim það og því lengri tími sem fer í framkvæmdir, þeim mun verra.

Auk framangreindra atriða, þá er yfirvaldið í Kópavogi ekki búið að sýna fram á - á óyggjandi hátt - að þetta verði ekki eins og annar Engihjalli, Höfðatorg eða Hafnartorg, þar sem vindar ná að magnast upp á milli háhýsanna og þegar blæs er þar ekki stætt og fólk á í stórhættu við að voga sér út fyrir hússins dyr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Mér finnst það er glapræði í lýðræðisþjóðfélagi, að heilu svæðin séu seld einkaaðilum **áður en** búið er að skipuleggja svæðið út í hörgul og **áður en** búið er að kynna skipulagið fyrir íbúum bæjarins. Einkaaðilar hugsa aðeins um að græða sem mest og ekkert um lýðheilsu.

Auk þess læt ég fylgja mótmæli gagnvart því óðagoti sem er á þessu máli, rjúka til og ætla að rubba þessu af í miðjum heimsfaraldri (sem reyndar sér að einhverju leyti fyrir endann á núna) í stað þess að staldra við og geta boðið upp á almennilegan kynningarfund. Megnið af núverandi íbúum á svæðinu er eldri en 65 ára og margir þeirra hafa ekki aðgang að tölvu og geta illa kynnt sér, eða tekið þátt í kynningarfundum um fyrirhuguð voðaverk.

Látið af þessu! Hlustið á fólkið sem býr í bænum! Ekki eyðileggja þetta svæði með óafturkræfu skipulagsslysi!

Virðingarfyllst,
Gunnar Kr Sigurjónsson
100860-3849

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Einar Kristinn Hauksson <einarhuseik@gmail.com>
Heiti : Atugasemdir við skipulag.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 13:30:06
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 markmið aðalskipulags

Í kafli 2.2.2. (Aðalskipulag) er fjallað um markmið.

Þar segir að taka tillit til heildarinnar. Það ákvæði er algjörlega þverbrotið með þeirri mikilli hæð á flestum byggingum.

Síðan segir að horfa skuli til þéttingar byggðar og að það stuðli að betri torgum og görðum. Þetta er draumsýn. Flest þessi svæði verða alltaf í skugga og vindi með þessum 6 til 14 hæða blokkir allt um kring.

Þar segir einnig um markmið: Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfumbæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Í vinnslutillögu stendur ekki steinn yfir stein hvað þetta varðar.

Þá er ákvæði um verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd. Í vinnslutillögu er að engu leitast við að uppfylla þetta markmið.

Upplýsingar um hæð og skuggavarp eru villandi

Það er óábyrgt að setja ekki hæðarkvótar á efsta punkt á þökum á öllum byggingum, eins dæmi er um á mynd 25 á bls. 25. Fjöldi hæða í blokkum segir frekar lítið um raunverulega hæð. Í þeim húsum þarna í kring er hæð á hverri hæð 2.7m gólf á gólf en í flestum nútíma húsum er hver hæð 2.8 til 2.9m og í verslunarrými 3.6 til 4m. Þessi framsetning er því blekking og ég krefst að henni verði breytt.

Af framangreindu leiðir að skuggavarpsmynd er ekki rétt metin. Hún er skuggaleg eins og hún kemur fram á gögnum, en eykst til muna ef rétt er farið með hæð.

Hugmyndir eins og sýndar eru á myndum frá bls. 28 er ekkert annað 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Áreit b1 f2 og f4 hefur lítið verið dregið úr byggingamagni

Flest hús á svæðinu eru þar af leiðandi 30 til 40 % of há

Byggingar við Digranesveg

Það er gert ráð fyrir að byggja 3 blokkir sem eiga eð vera 5 til 7hæðir, en má reikna með að samsvari 8 til 10 hæðir miðað við hverja hæð 2.7 m. Þetta er algjörlega forkastanlegt. Það væri bót í máli að hafa þetta svipað og í tillögu að skipulagi á Traðarreit eystri með inndregnum 2 til 4 hæðum. Þá er gert ráð fyrir að byggingarreiturinn færist nær Digranesvegi um ca. 4 til 5 m. Ekki veit ég hvernig á að tryggja öryggi gangandi og hjólandi þarna; við veg þar sem gert verður ráð fyrir allt að 10.000 bílum á sólahring og gangstétt sem yrðir einn metir að breidd.Á þessum reit ætti mest að vera 5 hæðir og síðan að hús við Vallatröð og Digranesveg ættu að taka meira mið af Traðarreit eystri með inndregnum hæðu

Borgarlína

Ekki virðst vera gert ráð fyrir borgarlínuumferð og skiptistöð fyrir væntanlega farþega á Digranesvegi þó svo ég viti að sú ráðstöfun liggur fyrir utan þetta deiluskipulag það er undarlegt að það sé ekki gert ráð fyrir því í þessari deiliskipulagsbreytingu. Þar sem öll þessi byggingaráform og þéttleiki byggðarinnar eru réttlætt með miðstöð fyrir tilvonandi borgarlínu.

Einnig tek ég undir framkomnar athugasemdir við þessar skipulagsbreytingar frá hópnum sem kalla sig Vinir Kópavogs.

Með kveðju
Einar Kristinn Hauksson, byggingameistari
Húseik ehf.
einarhuseik@gmail.com
+354-893-7040
+354-554-6581

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Til : Skipulag
Frá : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Athugasemdir við framkomna tillögu um deiliskipulag á reitum B1-1 og B4
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 13:52:51
Höfundur : Hans Gunnarsson <hjgunn@mmedia.is>

Viðhengi

Athugasemdir Vina Kópavogs við skipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur 22. febrúar 2021.pdf
Athugasemdir Vina Kópavogs við tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur 22. febrúar 2021 - Samantekt.pdf
Athugasemdir B1-1 og B4 2.3.2021.pdf

Til þeirra er málið varðar...

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar vegna ofangreindrar deiliskipulagstillögu.
Vinsamlegast komið þeim í réttar hendur og staðfestið móttöku þessa skeytis ásamt viðhengjum.

Með þessum pósti fylgja þrjú viðhengi:

Athugasemdir B1-1 og B4 2.3.2021
Athugasemdir Vina Kópavogs við skipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur 22. febrúar 2021
Athugasemdir Vina Kópavogs við tillögu að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur 22. febrúar 2021 - Samantekt

Með kærri kveðju
Hans Gunnarsson

Hans Gunnarsson
hjgunn@mmedia.is
GSM: 8646809

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogi 22.2.2021

Til Kópavogsbæjar, Skipulagsráðs

Athugasemdir frá Vinum Kópavogs vega tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Kópavogs vegna áform um Fannborgarreit og Traðarreit vestur

Athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, tillaga 11.8.2020/16.12.2020

Í inngangi segir að stærð skipulagssvæðisins sé 4,4 ha. en í kafla 1.1 að Fannborgarreitur sé 9.000 m2 og Traðarreitur vestur 9.100 m2 (samtals um 1, 8ha) .Þessum tölum ber ekki saman og það vekur spurningar um hvað sé rétt.

Í 2.1. um afmörkun reits segir að skipulagssvæðið til vesturs sé við vesturenda Fannborgar 6 og 4. Ef marka má skipulagsuppdrátt nær það alveg að Gjábakka. Aftur: villandi framsetning.

Á bls. 4 er greint frá markmiðum. Þar segir m.a. að skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa. Miðað við þær raddir sem heyrst hafa frá íbúum er fyrst og fremst tekið mið af þörfum og óskum annarra en íbúa.

Á bls. 4 segir að stuðlað skuli að vernd og **viðhaldi menningarsögulegs arfs**. Áform um að rífa söguríkasta hús Kópavogs skjóta því skökku við. Þess þá heldur að óvilhöllum aðila hefur ekki verið falið að framkvæma úttekt og mat eins og vera ber ef stuðst er við leiðbeiningar Minjastofnunar[1].

Á bls. 8 segir að stefnt sé að félagslegum íbúðum, húsnæði fyrir eldri borgara og húsnæði á viðráðanlegu verði. **Blönduð búseta** er þetta stundum nefnt. Þetta eru frómt markmið en lítils virði ef ekki er bæði greint frá magni og hvernig á að koma þessum ákvæðum til leiðar. Ekki er að búast við að lóðarhafar fari að almennum markmiðum og samningar þurfa að vera skýrir og fela í sér viðurlög ef út af ber.

Á bls. 12 segir að samtals hugsanleg uppbygging á svæðinu verði 640 íbúðir og er þá vísað til Fannborgarreits, Traðarreits vestur-austur og norður sem og Auðbrekkusvæðis og endanlegrar uppbyggingar í Lundi. Þessi tala er fjarstæðukennd og í engu samræmi við töflu á bls. 35 (Tafla 1. Áætlaður fjöldi grunn- og leikskólabarna miðað við áætlaðan fjöld íbúa). Þetta er reyndar bar eitt dæmi af mörgum um ósamræmi í greinargerðinni, sem vekur áleitnar spurningar um vinnubrögð bæjarins.

Á bls. 12 segir að við heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-24 verði skipulag Hamraborgar skoðað heildstætt. Þessi vinna er í bígerð og því vekur það furðu að verið sé að breyta aðalskipulagi fyrir tvo búta af Hamraborgarsvæðinu. Í almennu tali um skipulag kallast þetta „bútasaumur“ og þykja ekki góð vinnubrögð. Oft og iðulega er vísað í áform um Borgarlínu en erfitt er að sjá að um hana sé fjallað í skipulagsuppdráttum. Er það ekki enn ein vísbending um **„bútasaum“ sem er annað orð fyrir „fúsk“ í skipulagsmálum**. Í bréfi Skipulagsstofnunar til Kópavogs dagsett 13. maí 2020 koma fram sömu sjónarmið og tilmæli um að úr þessu verði bætt. Kópavogsbær virðist hafa valið hunsað þau tilmæli.

[1] https://www.minjastofnun.is/hus-og-mannvirki/skraning-vegna-skipulags-husakonnun-huginn/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Á teikningum sem birtast á bls. 15, 16 og 17 virðist vanta Fannborg 2. Á mynd á bls. 17 virðist vera ranglega merkt bílastæði á lóð íbúa í Hamraborg. Gæti verið prentvilla eða yfirsjón. Gæta þarf að þessu.

Á bls. 19 er vísað í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem heimilað er að tillaga að deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi séu auglýst samhliða. Þetta ber að túlka sem undantekningar ákvæði þegar mikið liggur á eða ef breyting er minniháttar. Hvorugt á við í þessu tilfelli. **Því ber að fylgja þeirri megin reglu, að aðalskipulag sé samþykkt áður en kemur að deiliskipulagi**. Til að halda heildstæðri sýn á skipulagið þarf aðalskipulagsbreytingin að ná til allra þátta er varða lagningu Borgarlínu yfir Fossvog og austur um Kársnesið að Hamraborgarsvæðinu.

Upplýsingar um bílastæðamál eru á víð og dreif og erfitt að henda reiður á þeim. Þó virðist sem hlutfallið eigi að vera 1,25 á íbúð í Traðarreit vestur og 1 á Fannborgarreit. Auk þess er talað um 2x200 bílastæði fyrir þjónustuhúsnæði og þá íbúa og þjónustu sem fyrir er á svæðinu. Alls gerir þetta liðlega 1.000 bílastæði. Sumt eru lögbundin bílastæði en önnur valkvæð. Hvergi segir neitt um sérmerkt bílastæði og fjölda þeirra. Umfjöllun um bílastæði er með öðrum orðum mjög ruglingsleg. Eitt dæmi um það er á bls. 37 þar sem segir að bílastæðin verði 550, sem er aðeins um helmingur þess sem heimilað er verði tillögurnar samþykktar. Vandvirkni getur sparað vinnu þegar til lengri tíma er litið. **Gera þarf gott og skiljanlegt bókhald fyrir bílastæði svo þetta fari ekki allt út og suður**.

Á bls. 30 segir að 825 íbúar komi til með að búa á svæðinu miðað við 2,4 íbúa á íbúð þegar svæðið er full byggt. Nú þegar búa vel á þriðja hundrað íbúa á svæðinu þannig að þessi tala getur tæplega verið rétt ef byggja á 550 íbúðir til viðbótar.

Á bls. 38 er fjallað um **aðkomuleiðir og ónæði á framkvæmdatíma** og að setja skuli fram skýr framkvæmdaskilyrði. Rétt er að hafa í huga að framkvæmdatími getur orðið mörg ár og vegna áformaðs niðurrifs er gengið mjög nærri íbúum á svæðinu, sem margir hverjir eru fatlaðir og njóta sérstakra réttinda þess vegna[2]. Margir íbúar gagnrýna að pósthúsgarðinum sem veitir þeim bæði skjól og sól, verði breytt í bílastæði á framkvæmdatíma. Verði skipulagið fest í sessi áður en sýnt hefur verið fram á hvernig má leysa lögbundinn rétt þeirra til aðgengis getur myndast bótaréttur. Kópavogsbúar hafa fengið nægju sína af slíkum bótareikningum, bæði við Vatnsenda og Glaðheima. Því er heillavænlegast að gerð skipulags og aðgengisáætlun haldist í hendur, og tryggt sé að skipulagið gangi ekki gegn lögvörðum rétti íbúa til aðgengis og sómasamlegs lífs á meðan á framkvæmdum stendur. Í Glaðheimum var hægt að færa hestana í nýtt húsnæði, en **það er fólk en ekki hestar sem á heimili sitt í Fannborg**. Ekki gleyma því!

Á bls. 42 til 61 er fjallað um valkostamat þar sem reynt er að leggja mat á ýmsa umhverfisþætti. Það er virðingarverð viðleitni, en algjörlega ófullnægjandi. Borið er saman við núllkost, sem enginn er ánægður með, og valkostir 1 og 2 eru yfirgengileg áform sem engum heilvita manni dytti í hug að leiða yfir bæjarfélagið og íbúa á svæðinu. Auk þess var búið að dæma þá úr leik vegna þess að þeir myndu trufla aðflug að Reykjavíkurflugvelli. Svo er það valkostur 3 sem er líkur deiliskipulagstillögunni sjálfri, en þó ekki sambærilegur hvað varðar Traðarreit vestur. Hér **vantar raunverulegan valkost**, valkost sem tekur mið af þörfum og óskum íbúa. Ekki var farið að tilmælum Skipulagsstofnunar í bréfi til Kópavogsbæjar þann 13, maí 2020 þar sem lýst var eftir raunhæfum valkostum. Skipulagsstofnun segir í sama bréfi að ekki hafi verið tekið tillit til fyrri ábendinga um það sama. Valkostmatið er því í raun einskis virði og ábendingar Skipulagsstofnunar þar um hafa verið hunsaðar.

[2] Reglur um bílastæði fatlaðra má finna hér:
http://www.mannvirkjastofnun.is/library/Skrar/Byggingarsvid/Leidbeiningarblod/6.2.4%20%20%20B%C3%ADlast%C3%A6%C3%B0i%20hreyfihamla%C3%B0ra-4.2.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Í kafla 6 er lýst samráði og kynningarferli. **Þegar betur er að gáð fer lítið fyrir samráði**, en nokkuð er um kynningu. Lykilskjal í vinnuferlinu, skipulagslýsingin, er auglýst til kynningar og umfjöllunar frá því um miðjan desember 2018 til janúar 2019, þegar allir íbúar bæjarfélagsins eru með hugann við hátíðarhöld eða í ferðlögum. Enda fór það svo að ekki einn einast bæjarbúi mætti á opið hús sem auglýst var 9. og 15. desember 2019. Með vali á dagsetningu mætti ætla að það væri ásetningur bæjaryfirvalda að hindra aðkomu bæjarbúa að málinu. Ef vilji væri til samráðs, ef vilji væri til að hlusta á raddir íbúa, hefði verið beðið fram yfir jól, málið kynnt vel og upplýst hvaða hlutverki skipulagslýsingin gegnir, enda er það markmið laga að tryggja almenningi aðkomu að skipulagsferlinu á fyrstu stigum. Fæstir bæjarbúa skilja hugtakið „skipulagslýsing“ og mikilvægi þess. **Leiðbeiningaskylda stjórnavalda** er tilgreind í stjórnsýslulögum og á við í þessu tilfelli. Það stuðlar síst að trausti íbúa til bæjaryfirvalda að lóðarrétthafar eru með puttana í skipulagsgerðinni frá A til Ö án þess að íbúar fái tækifæri til þess að fylgjast með.

Á bls. 66 er vísað í fund á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi Kópavogs og hefur því engu formlegu hlutverki að gegna í skipulagsferlinu. Fundir á hennar vegum hafa engin áhrif á skyldu bæjaryfirvalda til formlegra auglýsinga og samráðs sem kveðið er á um í skipulagslögum.

Á bls. 66 er vísað til funda með húsfélögum á svæðinu. Frásögn þeirra sem þar mættu að hálfu húsfélaganna er á einn veg; þetta var **kynningarfundur en ekki til þess fallin að eiga samráð í skilningi laga**.

Á bls. 66 er minnst á opinn fund 30. júní 2020. Þangað kom utanaðkomandi arkitekt til að kynna tillögur, en kjörnir fulltrúar voru ekki á svæðinu. Þá er ekki vitað til þess að tekið hafi verið saman minnisblað um þær mörgu ítarlegu og rökstuddu ábendingar sem þar komu fram. (Hefur það verið kannað?)

Í kafla 6 er þeim breytingum sem gerðar voru á vinnutillögum lýst. Þar er beitt þekktustu aðferðinni í „skipulagsblekkingarbókinni“. Yfirgengileg upphafstillaga sem lagfærð er lítillega til að geta sagst hafa komið til móts við ábendingar. Það verkur líka athygli að síðustu ábendingar frá bæjarbúum bárust yfirvöldum 2. júlí og þær var búið að afgreiða á fundi 7. júlí. Þetta eitt sýnir hve alvarlega var unnið með ábendingar íbúa.

Á bls. 70 segir frá rýni Yrkis arkitekta og Arkís. Rýnin var lögð fram á fundi skipulagsráðs 19. október 2020, sama dag og sama ráð samþykkti að vísa tillögu að skipulagi til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Skipulagsráð virðist því hafa brugðist þeirri skyldu sinni að rýna vel þær ábendingar sem þar koma fram og gera breytingar í ljósi vel rökstuddra athugasemda. Það verður ekki gert á einum fundi! Eftir fjögurra mánaða eftirgrennslan tókst Vinum Kópavogs að fá afrit af rýniskýrslum. Í rýniskýrslum er að finna fjölþætta gagnrýni sem ekki verður séð að tillit hafi verið tekið til.

Athugasemdir við deiliskipulag reita B1-1 og B4, dagsett 1.10.2020

Megin forsendur eru óljósar

Á bls. 21 er vísað til þess að meginforsenda deiliskipulagslýsingar sé m.a.

- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014
- Deiliskipulagslýsing Hamraborgar og Miðsvæðisskipulag, Kópavogs dags. 14.08.2018 (líklega ekki rétt dagsetning)
- Tillaga PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.2.2019 og 20.05.2019. (á bls. 27 er vísað í tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu skipulagi sem ekki hefur komið fram svo undirritaður viti til).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Gerðar eru fjórar athugasemdir sem tengjast framangreindum atriðum.

- Í fyrsta lagi, að aðalskipulagsbreyting fer fram samhliða deiliskipulagsbreytingu. Hér er vísað í gildandi aðalskipulag sem forsendu en samhliða er boðað nýtt aðalskipulag. Þetta gengur ekki upp.
- Í öðru lagi, að vísað er í deiliskipulagslýsingu sem ekki hefur verið kynnt og fjallað um í samræmi við 12. gr. skipulagslaga, þar sem segir að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa. Gerð var tilraun til að leita álits íbúa í árslok 2019 en hún mistókst. Þá ber að gera ítrekaða tilraun!
  Deiliskipulagslýsing mótar forsendur sjálfs deiliskipulagsins og því eru framangreind ákvæði afar mikilvæg, ekki síst þegar í hlut á svæði þar sem nú þegar búa hátt í 300 manns.
- Í þriðja lagi að deiliskipulagslýsingin sem vísað er til, veiti ekki skýra leiðsögn um væntanlegt byggingarmagn sem hlýtur þó að vera ein megin forsenda fyrir vinnu við sjálf deiliskipulagið. Lykilstærð kemur því ekki fram í skipulagslýsingu svo hún er í raun gagnslaus. (Margir magnreitir eru merktir með **XXX**)
- Í fjórða lagi er vísað til einkafyrirtækis sem unnið hefur tillögu að heildstæðu deiliskipulagi, skjal sem ekki hefur hlotið kynningu eða umfjöllum[3], og uppfyllir því ekki 12. gr. skipulagslaga um að leita beri eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa.

Í gögnum er vísað í fundi sem Markaðsstofa Kópavogs hefur átt með fyrirtækjum á svæðinu. Markaðsstofan er ekki hluti af stjórnkerfi bæjarins, og er því ekki marktæk sem samráðsvettvangur. Þeir tæplega þrjúhundruð íbúar sem búa við Fannborg og 400 sem búa í Hamraborg liggja óbættir hjá garði. Jafnræðisreglan er því ekki í heiðri höfð. Samráð við íbúa er þeim mun brýnna, þar sem framkomin tillaga mun hafa afar mikil áhrif á búsetuskilyrði, aðgengi að fyrirtækjum[4] og verðmæti eigna íbúa og fyrirtækja á svæðinu. Við slíkar aðstæður er samráðsskyldan enn mikilvægari en ella.

Hugmyndafræði

Í kafla 4 er lýsing á hugmyndafræði og þar segir m.a. að grunngildi deiliskipulagsins sé að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi.

Þetta er afar mikilvægt nálgun. Því miður eru fyrirliggjandi tillögur í fullu ósamræmi við hana. Aðgangur að dagsljósi, skjól fyrir veðri og vindum og góð hljóðvist eru forsendur fyrir því að þessi atriði verði í góðu lagi. Skipan bygginga á byggingareiti og hæð bygginga kemur í veg fyrir að þessi markmið náist og þetta mun hafa neikvæð áhrif á búsetuskilyrði núlifandi og framtíðar kynslóða. Margar fyrirmyndir eru til um hvernig haga má byggingum til að mynda skjól og til að dagsljós berist inn í allar íbúðir því sem næst allt árið um kring. Að þeim er ekki leitað í þessari tillögu. Skuggamyndunarkort eru á svo litlum skala að þau eru tæplega læsileg og geta jafnvel talist villandi. Þá miðast þau eingöngu við bjartasta tíma ársins eins og helmingur ársins skipti ekki máli hvaða skuggavarp varðar.

Almenn ákvæði

Í kafla 5 er að finna almenn ákvæði. Hér er lagður grunnur að því að ná megi ýmsum markmiðum sem bæjarfélagið hefur sett sér. Þess vegna er mikilvægt að orðalag sé skýrt og ekki boðið upp á undankomuleiðir frá skilyrðum.

Undir þessum kafla vantar skýra **leiðsögn og formlegar kröfur um visthæfi bygginga**. Einfaldast og skilvirkast er að gera kröfu um að byggingar skuli þannig úr garði gerðar að þær fái vottun, t.d.

[3] Í rýni Yrki segir að þrátt fyrir tilvísun í tillögu að miðbæjarskipulagi sé ekkert slíkt aðgengilegt.
[4] Nokkur fyrirtæki hafa upplýst að þau muni fara af svæðinu verði af þeim framkvæmdum sem lýst er í deiliskipulagstillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Svansmerkisins. Þá vantar ákvæði um sólarbirtu í íbúðum. Gera þarf mun meiri kröfur en gerðar eru í byggingarreglugerð, t.d. að allar íbúðir skuli njóta sólarljóss í allt að 10 mánuði ársins.

Þá þarf að tilgreina skilmerkilega ástæður fyrir því að rífa byggingar (Fannborg 2, 4 og 6, sem eru liðlega 5.000 m² að stærð og húsnæði á Traðarreit vestur, alls um 2000 m² að stærð) og hvernig niðurrifi verði háttað. Jafnframt þarf að skilgreina kröfur um endurnýtingu á verðmætu byggingarefni sem myndast við niðurrif. **Tilvísun í sjálfbærni markmið Sameinuðu þjóðanna er marklaus ef framkvæmd í verki er í þveröfuga átt.** Ekki verður séð að sjálfstæður kunnáttuaðili hafi gert úttekt á framangreindum byggingunum eins og leiðbeiningar gerða ráð fyrir[5]. Úr því þarf að bæta. Sú húsakönnun sem vísað er til (reyndar vantar dagsetningu í textann í kafla 8.23) er unnin af aðila sem vinnur fyrir lóðarhafa og uppfyllir því ekki leiðbeiningar Minjastofnunar. Eins og fram hefur komið í umræðum þarf að skipuleggja niðurrif þannig að þeir mörgu íbúar sem þurfa bílastæði fyrir fatlaða haldi þeim réttindum sem lög segja til um. Þrátt fyrir eftirgrennslan hefur skýrsla um ástand félagsheimilisins okkar í Fannborg 2 enn ekki fundist en hún er sögð forsenda þess að húsið er metið fokhelt.

Margoft hafa íbúar og fyrirtæki á svæðinu lýst eftir upplýsingum um hvernig er áformað standa að broti klapparinnar sem er á framkvæmdasvæðinu án þess að nærliggjandi hús verði fyrir tjóni og starfsemi þar raskist. Ekki er leitast við að svara því í greinargerð um deiliskipulagið. Og eins og áður hefur verið minnst á er búið að halda því fram að það teljist eðlilegt að lóðarhafi komi að framkvæmd varðveislumats.

Í kafla 5.25 er fjallað um **veitur**. Þar segir að gert sé ráð fyrir nýjum veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins. Nú þykir sjálfsagt að nota settjarnir til að hreinsa yfirborðsvatn. Engin umfjöllun er um þetta mikilvæga atriði og úr því þarf að bæta. Einnig þarf að liggja fyrir hve mikill kostnaður fylgir því endurbæta veitukerfið fyrir svæðið.

Í kafla 63. er fjallað um svokallaðan mannlífsás og honum er lýst sem líflegri, öruggri og þægilegri göngu og hjólaleið fyrir bæjarbúa. Vindmælingar sýna þó að þetta markmið verður erfitt að uppfylla. **Þá eru verslanir og önnur þjónusta staðsett á jarðhæð sunnan megin mannlífsássins svo lítið verður um sól, skjól og birtu þar rétt eins og sunnanmegin í Hamraborginni.** Eins og alkunna er er sólarljósið nauðsynlegt til fyrir gott mannlíf. Mannlífsásinn stendur því ekki undir nafni. Athyglisvert er að lesa rýni Arkís frá september 2020 hvað þetta varðar: „Norðurhlið [mannlífsássins] verður alltaf í skugga og varpar síðan skugga á götu“

Í kafla 7 um byggingar segir að **reyna skuli** eftir því sem hægt er að nota **blágrænar ofanvatnslausnir** og gróður. Í málflutningi bæjaryfirvalda hefur því verið haldið fram að þetta sé skilyrði. Að sjálfsögðu þarf að taka af allan vafa svo að byggingaraðila sé ljóst hvort hann á að reyna eða hvort honum ber að tryggja blágrænar ofanvatnslausnir.

Í kafla 7.12 er fjallað um virkar og opnar jarðhæðir. Þar segir m.a. að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Ekki verður sé að gerð hafi verið **þarfgreining fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði á Hamraborgarsvæðinu sem heild**. Varasamt hlýtur að teljast að bæta við

[5] Í kafla 4.2 í leiðbeiningum segir m.a. um verklag: Húsa- og mannvirkjaskráning skal unnin af fagaðilum er búa yfir sérþekkingu á sviði byggingarlistar og byggingarsögu, heimildaöflun og reynslu á sviði skráningar og skal skráningin vera í samræmi við leiðbeiningar Minjastofnunar Íslands. Æskilegt er að húsakönnun sé unnin af þverfaglegu teymi sérfræðinga, sem búi annars vegar yfir sérfræðiþekkingu og reynslu af sagnfræðilegum vinnubrögðum, byggða- og héraðssögu og forsendum til að meta menningarsögulegt gildi einstakra bygginga og heilda. Hins vegar sérfræðinga með þekkingu á byggingarlist og byggingarlistarsögu, reynslu af lestri teikninga og forsendum til að meta byggingarlistarlegt, umhverfislegt og tæknilegt gildi einstakra bygginga og heilda. Þannig geta þeir að hluta til skipt með sér verkum, annars vegar skráningu sögu eftir skriflegum heimildum og hins vegar öflun og lestri teikninga- og skipulagsgagna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

umtalsverðu húsnæði fyrir verslun og þjónustu án þess að slík greining hafi farið fram. Aukin hlutdeild vefverslunar undanfarið gæti t.d. haft víðtæk áhrif á húsnæðisþörfina á næstu árum. Rétt er að staldra við og gera vandaða úttekt áður en lagt er upp í þá vegferð sem hér er lýst.

Í kafla 8.2. er fjallað um **bílastæðaskilmála**. Lýsingin er afar ruglingsleg og nauðsynlegt að bílastæðabókhald sé lagt fram.

Deiliskipulagsuppdráttur

Uppdrættir í deiliskipulagi benda til þess að markmiðum um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð verði alls ekki náð. Nokkur dæmi:

- Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12 verður spillt (nyrst hluti reits B1-1).
- Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan mannlífsássins njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum (sjá ábendingu Arkís).
- Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem er staðsettar alveg við götuna.
- Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum.
- Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg.
- Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra.
- Kópavogsbær hefur ekki ráðstafað verulegum hluta lóðarréttinda á Traðarreiti vestur. Þar væri unnt að skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum.

Ástæðan fyrir þessum göllum á skipulagstillögunni er **að byggingarmagn eru miklu meiri en góðu hófi gegnir og geir það óviðráðanlegt verkefni að búa mannvænt umhverfi**. Skipulagsstofnun segir í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að **byggingarmagnið sé án fordæmis**.

Sá grunur læðist að þegar allur málatilbúnaður er skoðaður, sem og samningar þeir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því **ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum þegar þær liggja fyrir.**

Niðurstaða

Eins og lýst hefur verið hér að framan, eru svo margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á framangreindum tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur að ekki verður undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum sem bærinn á að tryggja íbúum sínum og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum S.þ.

Vinna þarf valkost við framlagða tillögu að skipulagi með þrjú meginsjónarmið að leiðarljósi:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

- Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun.
- Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi.
- Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulíf. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi.

Eftir þeim valkosti má leita með samkeppni og í kjölfarið bera undir íbúa í kosningu.

Með vinsemd og virðingu,

F.h. Vina Kópavogs,

Tryggvi Felixson, kt. 140155-2099 /vinirkopavogs@gmail.com

Vinir Kópavogs er óformlegur hópur Kópavogsbúa úr flestum bæjarhlutum sem komið hefur saman reglulega undanfarnar vikur til skoða og meta þau skipulagáform sem hér eru til umfjöllunar, og aðdraganda þeirra. Hópurinn hefur staðið fyrir opnum fundi um skipulagið með þátttöku sérfræðinga. Þá hefur hópurinn átt samræður við bæjarfulltrúa. Málið snýst um nýjan miðbæ -kannski síðasta möguleikann á því að búa til alvöru hjarta í Kópavogi og glæða það lífi. Þetta mistókst við uppbyggingu Hamraborgar. Önnur mistök verða eins og hin fyrri, óafturkræf. Þess vegna þarf að vanda til verka: Flas er ekki til fagnaðar í svona verkefnum. Sérstaklega ekki ef hraðinn er keyrður upp af fjárhagslegum hvötum einkaframtaksins með tilheyrandi „skuggalegum“ afleiðingum. Þetta uppbyggingarverkefni er þess eðlis að umtalsverð þátttaka bæjarbúa, það að „allir fái að vera með“ getur á seinni stigum ráðið miklu um sess miðbæjarins í hugum allra bæjarbúa, og stöðu Kópavogs í samfélaginu almennt.

Fulltrúar Vina Kópavogs eru reiðbúnir að útskýra betur þau sjónarmið og ábendingar sem hér koma fram.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



Skuggahlið skipulagstillögu bæjaryfirvalda

Ofangreind mynd er úr rýniskýrslu ARKÍS frá september 2020. Hún sýnir skuggavarp um hásumarið, kl. 13:00 21. júlí. Eins og sjá má er svo kallaður „mannlífsásinn“ að mestu í skugga. Réttnefni er því Skuggaás. Suðurhlið Skuggaásins, þar sem þjónusturýmið er fyrirhugað, er algjörlega í skugga, sem er ástand sem íbúar þekkja vel á suðurhlið Hamarborgar. Fannborg er sannkallað Skuggasund. Myndin sýnir áhrifin á bjartasti tími ársins. Allir geta því ímyndað sér ástandið að hausti og vori, svo ekki sé talað um dimmasta tíma ársins. Kortið sýnir einnig að skjólsælasta og sólríkasta stað svæðisins, sunnan Hamraborgar 10 og 12, hefur verið kastað í skugga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Kópavogi 22.2.2021

Megin atriði í athugasemdum Vina Kópavogs við tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi Kópavogs um Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestur (B4)

Málið snýst um nýjan miðbæ -kannski síðasta möguleikann á því að búa til alvöru hjarta í Kópavogi og glæða það lífi. Þetta mistókst við uppbyggingu Hamraborgar. Önnur mistök verða eins og hin fyrri, óafturkræf. Þess vegna þarf að vanda til verka. Flas er ekki til fagnaðar í svona verkefnum. Sérstaklega ekki ef hraðinn er keyrður upp af fjárhagslegum hvötum einkaframtakisins með tilheyrandi „skuggalegum“ afleiðingum. Þetta uppbyggingarverkefni er þess eðlis að umtalsverð þátttaka bæjarbúa, það að „allir fái að vera með“ getur á seinni stigum ráðið miklu um sess miðbæjarins í hugum allra bæjarbúa.

Megin athugasemdin er að framkomnar tillögurnar eru ekki í samræmi við markmið skipulagsins um mannvæna, skjólsæla og bjarta byggð. Þvert á móti. Verið er að skipuleggja vindasamt umhverfi þar sem háar byggingar varpa miklum skuggum, valda vindkviðum og mynda ekki mannvænt umhverfi. Helstu gallar eru eftirfarandi:

- Skjólsælu og björtu svæði sunnan Hamraborgar 10 og 12, svæði sem heldur sól meirihluta dags, verður spillt (nyrsti hluti reitar B1-1).
- Verslunar- og þjónustusvæði í byggingum sunnan svo kallaðs Mannlífsáss (sem með réttu ætti að heita Skuggaás) njóta ekki sólar og búast má við miklum vindhviðum á svæðinu þar sem það er umleikið háum byggingum.
- Skjólsælustu reitirnir norðan Digranesvegar eru hlaðnir háum byggingum sem eru staðsettar alveg við götuna.
- Fannborgin verður örmjótt húsasund þar sem sól nær ekki að skína og þar má búast við miklum vindhviðum.
- Núverandi byggingar við Fannborg 1-9 munu hindra að sólarljóss njóti í byggingum norðanmegin við Fannborg.
- Austan við Gjábakka (Fannborg 8) í um 10 metra fjarlægð á að byggja turn sem verður um tvisvar sinnum hærri en sjálfur Gjábakki. Hann mun taka alla morgunsól af íbúum Gjábakka og valda sviptivindum. Í Gjábakka býr fólk síðustu æviárin og verðugt væri að standa vörð um að það fái notið þeirra.
- Á Traðarreiti vestur mætti líklega skipuleggja einn skjólsælasta og visthæfasta hluta miðbæjarins. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögum er tækifærið ekki nýtt heldur á að fylla svæðið háum byggingum.
- Aðgengi íbúa á svæðinu, sérstaklega fatlaðra, hefur ekki verið tryggt á framkvæmdartíma.

Helsta ástæðan fyrir framangreindum göllum á skipulagstillögunni er að byggingarmagn eru miklu meira en góðu hófi gegnir og því óviðráðanlegt að mynda mannvænt umhverfi. Til marks um það segir Skipulagsstofnun í bréfi sínu til Kópavogsbæjar í desember 2020, að byggingarmagnið sé án fordæmis.

Önnur ástæða er að samráðsskyldu bæjaryfirvalda við bæjarbúa hefur ekki verið fullnægt og þær athugasemdir sem borist hafa ekki teknar alvarlega.

Sá grunur læðist að, þegar allur málatilbúnaður er skoðaður sem og samningar þeir sem Kópavogsbær gerði við Árkór ehf. þann 10. maí 2018, að fjárfestarnir hafi í raun fengið framselt vald og ábyrgð sveitarstjórnar til að deiliskipuleggja þessa reiti. Það er því ástæða til að minna á að sveitarstjórnir starfa í umboði íbúa og starfsmenn í umboði sveitarstjórna og í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að íbúar séu virkir þátttakendur í breytingum á skipulagi, en ekki áheyrendur sem fá kynningu á niðurstöðum þegar þær liggja fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Eins og lýst er í megin umsögn Vina Kópavogs eru margir lögformlegir og tæknilegir vankantar á tillögum um Fannborgarreit og Traðarreit vestur. Því verður ekki undan því vikist að vinna nýja tillögu út frá þeim forsendum til samráðs sem bærinn á að tryggja íbúum sínum, og út frá skuldbindingum bæjarins gagnvart heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna.

Þess vegna verður að vinna valkost við framlagða tillögu að skipulagi með þrjú meginsjónarmið að leiðarljósi:

- Miðbæjarsvæðið verði skipulagt sem ein heild. Sérstaklega þarf að gæta að lagfæringum á Hamraborginni sjálfri og tengingu hennar við aðra hluta miðbæjarins og flæði á milli þeirra. Skoða þarf vel hvort og þá hvernig megi nýta fyrirliggjandi húsnæði og draga úr sóun.
- Virkja þarf bæjarbúa við gerð skipulagsins og gæta að meðalhófsreglu stjórnsýslulaga. Hagsmunir og velsæld íbúa á svæðinu og miðlægt hlutverk miðbæjarins fyrir alla Kópavogsbúa verði í fyrirrúmi.
- Gott mannlíf í Kópavogi verði í forgrunni. Byggja þarf skipulag á þeirri grunnreglu bæjarfélagsins að allir hafi tækifæri til áhrifa og að þétting byggðar taki mið af áherslum á gott mannlíf og öflugt atvinnulífi. Sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna skulu höfð að leiðarljósi en ekki til skrauts. Kröfur verði gerðar til framkvæmdaaðila um formlegar gæða- og umhverfisvottanir og skýr lagalega bindandi fyrirmæli um ódýrar íbúðir og leiguhúsnæði. Sett verði raunveruleg haldbær skilyrði um fjölbreytta búsetu og önnur þau atriði sem stuðla að bættu mannlífi.

Eftir þeim valkosti má leita með samkeppni og í kjölfarið bera undir íbúa í kosningu.

Að mati Vina Kópavogs er meginverkefnið nú að stíga á bremsurnar, hægja á hraðanum og afstýra því „skuggalega“ skipulagsslysi sem virðist í uppsiglingu í hjarta bæjarins ef bæjaryfirvöld sjá ekki að sér.

Ath.

Vinir Kópavogs er óformlegur hópur Kópavogsbúa úr flestum bæjarhlutum sem komið hefur saman reglulega undanfarnar vikur til skoða og meta þau skipulagáform sem hér eru til umfjöllunar, og aðdraganda þeirra. Hópurinn hefur staðið fyrir opnum fundi um skipulagið með þátttöku sérfræðinga. Þá hefur hópurinn átt samræður við bæjarfulltrúa. Hægt er að komast í samband við Vini Kópavogs með því að senda tölvupóst á netfangið vinirkopavogs@gmail.com.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hans Gunnarsson

Hamraborg 10
200 Kópavogur
Kt. 2407572229
hjgunn@mmedia.is

2.3.2021

Athugasemdir við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu vegna reita B4 og B1-1.

Til þeirra er málið varðar.

Eins og þekkt er stendur til að byggja nýjan miðbæ í Hamraborginni í Kópavogi.

Ég undirritaður tek undir meðfylgjandi rýniskýrslu "Vina Kópavogs" og meðfylgjandi útdrátt úr henni.

Síðan tek ég undir þá gagnrýni hagsmunaaðila, sem fram hefur komið á þeim fundum, sem starfsmenn Kópavogsbæjar hafa haldið með þeim á síðustu stigum málsins.

Að auki tek ég undir þau atriði sem fjallað er um í myndbandinu "Hamraborg skipulagsslys í uppsiglingu?" á "YouTube" en höfundur þess er Kolbeinn Reginsson, fasteignaeigandi og rekstraraðili í Hamraborg 10.

Myndbandið má nálgast á: https://www.youtube.com/watch?v=eyMyj465Bpo

Vegna þeirra ótalmörgu annmarka sem hafa komið fram á undirbúningferli fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu óska ég eftir því að núverandi tillaga verði tekin út af borðinu, haldin verði samkeppni um skipulag svæðisins og í þetta sinn með þátttöku almennings og annarra þeirra sem eiga hagsmuna að gæta gagnvart þessum framkvæmdum. Og þá í fullum samhljómi við yfirlýst markmið bæjarins, þar sem fjallað er um aðkomu almennings að ákvarðanatökum.

Með kveðju

Hans Gunnarsson
Atvinnurekandi í Hamraborg 10
200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skarphéðinn Pétursson <skarphedinn@landlogmenn.is>

Til : Skipulag
Frá : Skarphéðinn Pétursson <skarphedinn@landlogmenn.is>
CC : Konráð Konráðsson <kk@vesturland.is>;Jón Gestur Sveinbjörnsson <vagestur48@gmail.com>;Hakon Gunnarsson <hakon@resource.is>
Heiti : Athugasemdir og mótmæli gegn auglýstum tillögum að breyttu aðal- og deiliskipulagi.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 14:02:49
Höfundur : Skarphéðinn Pétursson <skarphedinn@landlogmenn.is>

Viðhengi
Athugasemdir vegna skipulagsmála_Fannborg-loka.pdf

Góðan dag,

meðfylgjandi erindi í viðhengi skýrir sig að mestu sjálft. En vísað er til neðangreinds texta sem fylgdi auglýsingunum um breytingar á skipulaginu sem athugasemdir eru gerðar við. ATH. vinsamlegast skráið erindið inn á bæði aðal- og deiliskipulagsbreytingarnar og ef ekki er sent sjálfvirkt svar sem staðfestir móttöku, þá vil ef gjarnan fá svar sent til baka og þar komi fram staðfesting á móttöku, sem felur í sér bæði þetta skeyti og viðhengið, auk þess að erindið hafi borist innan athugafrests, allt sbr. þennan auglýsta texta:

"Ofangreindar tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit - vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar,-tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi, eru auglýstar samtímis og eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. 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 2. mars 2021.** "

Ef óskað er útprents sem er undirritað látið mig vita.

Bestu kveðjur/Best regards
Skarphéðinn Pétursson hrl.
Supreme Court Attorney

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bæjarráð Kópavogs/
Skipulagsráð
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Kópavogi, 26. febrúar 2021

Efni: **Athugasemdir húsfélagsins Fannborg 1-9, við auglýsingu að breyttu aðal- og deiliskipulagi varðandi skipulagsreitina, Fannborg og Traðarreit vestur, B1-1 og B4.**

Undirrituðum hefur verið falið sem lögmanni húsfélagsins, að gæta hagsmuna þess og réttar félagsmanna varðandi ofangreint efni. Í athugasemdum þessum er almennt vísað til umbj. míns til einföldunar sem „kærandi“, þótt ekki sé um eiginlega kæru að ræða, skipulagsyfirvalda sem bæjarins og lóðarhafa sem gagnaðila.

1. Kynning og framsetning umræddra aðal- og deiliskipulagsbreytinga. Athugasemdafrestur.

Aðdragandi þess að umræddar tillögur voru settar í almenna kynningu er æði óljós og um margt sérkennileg.

Á fundi skipulagsráðs, 2. mars 2020, var samþykkt að auglýsa framkomnar breytingar sem „vinnslutillögur“ skv. 2. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tilvitnaðar greinar skipulagslaga fjalla reyndar alls ekkert um kynningar á „vinnslutillögum“ heldur kynningu á breytingum á skipulagi sem eru í athugasemdaferli, áður en þær koma til endanlegrar afgreiðslu sveitarstjórnar. Sem þá eftir atvikum hefur tekið tillit til einhverra athugasemda og svo fer tillagan með breytingum til auglýsingar í stjórnartíðindum áður en svo veitt eru tilskilin leyfi til framkvæmda. Við þetta ferli hafði kærandi ýmislegt að athuga og gerði athugasemdir með bréfi til bæjarins, dags. 29. apríl 2020.

Eins skilaði hússtjórn sjálfstæðum athugasemdum við sama tækifæri og reyndar aftur með öðru erindi þegar við „töku 2“ á augslýstum „vinnslutillögum“. Einnig skiluðu einstakir íbúar Fannborgar sjálfstæðum athugasemdum einnig og mætti þar nefna Jóni Gesti Sveinbjörnsson, en hans athugaemdum fylgdi einnig sérstakur viðauki, þar sem íbúar skráðu sig samþykka athugasemdunum, um 90% íbúa Fannborgar móttmæltu á þann hátt tillögunum.

Eru þau erindi og andmæli í þeim ítrekuð og vísað til þeirra sjónarmiða sem þar er byggt á sérstaklega og óháð þessu erindi. Ástæður og forsendur eiga enda fyllilega enn við, þar sem ekki virðist nokkurt tillit tekið til þeirra þegar vinnslutillögurnar voru teknar til skoðunar og umbreytt eins og þær birtast nú sem auglýsingar til breytinga á aðallskipulagi/deiliskipulagi fyrir ofangreinda reiti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Í auglýsingunni vegna skipulagstillagnanna var gefinn frestur til andmæla sem rennur út þann 2. mars n.k.

Kærandi vísar einnig til annarra athugasemda sem nú þegar liggja fyrir og hægt hefur verið að kynna sér. Tekur kærandi undir gagnrýni og athugasemdir sem koma þar fram, m.a. í athugasemdum frá Vinum Hamraborgar, dags. 22. febrúar sl.

2. Kröfur.

Þess er krafist að til þess bær yfirvöld falli alfarið frá því að samþykkja tilögurnar sem auglýstar hafa verið sem breytingar á aðal- og deiliskipulagi reita, B1-1 og B4, sem almennt eru kallaðir Fannborgar- og Traðarkotsreitir, í því felst eðli málsins samkvæmt að fallið verði jafnframt frá því að auglýsa gildistöku þeirra í stjórnartíðindum.

Að því frágengnu er þess krafist að hafin verði náin og vönduð undirbúningsvinna með íbúum svæðisins og hagsmunaaðilum, með það að leiðarljósi nýjar tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi reitanna verði undirbúnar og auglýstar, en við þá vinnu verði tekið mið af þessum athugasemdum m.a. svo tillögurnar reynist raunhæfar og skynsamlegar, andstætt því sem nú er. Þannig verði reynt að ná sem víðtækastri sátt varðandi byggingarmagn, aðgengismál, bílastæði, umfang röskunar á fasteignum lágmarkað og ónæði og skerðing lífsgæða þeirra sem búa við reitina lágmörkuð og þannig búið um hnútana að eignir á nærsvæðinu verði ekki óseljanlegar og óhæfar til útleigu á framkvæmdatíma.

3. Athugasemdir, sjónarmið og rökstuðningur.

3.1 Í upphafi er rétt að hnykkja á því að hvorki stjórn húsfélagsins né einstakir íbúðareigendur Fannborgar 1-9, hafa svo vitað sé, lagst alfarið gegn því að frekari uppbygging eigi sér stað á þessum byggingarreitum, né að umhverfi í víðtækum skilningi sé endurskipulagt. Þannig er alls ekki krafist óbreytts ástands eða stöðnunar varðandi þróun skipulagsins og frekari framkvæmda, heldur að framtíðarsýn og uppbygging, taki mið af þörfum íbúa og skerði hvorki þeirra eignarétt, friðhelgi heimilis. En að því marki sem eðlilegt er sé á móti litið til raunhæfra væntingar nýrra lóðarhafa á reitunum, sem vilja þar byggja upp á lóðum sínum.

3.2 Helsta gagnrýnin og alvarlegustu athugasemdir sem almennt er mikil samstaða um meðal þeirra sem eiga og nýta fasteignirnar á nærsvæðinu við reitina og beinist gegn auglýstum tillögum, er hið gríðarlegu byggingarmagn sem er fyrirhugað á litlum reitum, mjög langur framkvæmdatími með tilheyrandi raski, hávaða og mengun og afar takmarkaðar upplýsingar og lítil svör bæjaryfirvalda varðandi nákvæmari skýringar á hvernig í raun verði hægt að framkvæma og fylgja eftir auglýstum deiliskipulagsbreytingum, enda hafi lítið verið hugað að því og tillögurnar mest enn á einhverskonar hugmynda og skissuformi. Engin leið sé að ná markmiðum skipulagsins, auglýstum tilgangi með breytingunum eða markmiðum. Eru þau eru sögð vera m.a.; að tryggja ná fram hugsjónum bæjaryfirvalda um bætt umhverfi við Hamraborgarreitinn, sem og að bæta mannlíf þar, ásýnd miðbæjar Kópavogs og að auka þjónustu við nágranna sem og alla Kópavogsbúa. Umræðan og útfærsla þessara hugmynda og gilda er í mjög löngu máli komið á framfæri í greinargerðum með tillögunum en vandinn er hins vegar sá hún er bæði þar sem og í öðrum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

kynningargögnum, ofboðslega almenn og yfirborðskennd. Er gróflega áætlað að 90% kynningarefnisins og texta, sé lagður undir frasa og innihaldslausar fullyrðingar, sem segja mætti að enginn geti í raun mótmælt að göfugt sé að miða við og eigi að liggja til grundvallar góðu skipulagi, s.s. bætt loftgæði, vinarlegt yfirbragð, sköpun og uppbygging á fallegum og þéttum miðbæjarkjarna o.s.frv.....

3.3 Það er gefur hins vegar augaleið að þennan tilgang sem og öllum nefndum markmiðum, er í raun hægt að heimfæra til hvaða skipulagsbreytinga, hvar sem þar eru fyrirhugaðar í heiminum, jafn almenn og þau eru. Hins vegar er ekki með nokkrum mætti hægt að heimfæra þau sérstaklega til einstakra og valkvæðra tillagna sem birtast í þessum auglýstu breytingartillögum og alls ekki rökstutt hvernig þar falla sértaklega að þessum tilgangi og hvernig útfærsla þeirra getur staðið undir væntingum og markmiðum. Ekkert er þar nefnilega svo vel og ítarlega útfært að hægt sé með nokkurri vissu að vita en ekki giska, hvernig í veröldinni endanlegt framkvæmda- og byggingarleyfi munu verða sem eðlilega eiga að afmarka og negla niður útfærsluna, ekkert sem á hönd er á festandi er þar í raun að finna. Bendir kærandi á að auglýst deiliskipulagstillaga er ekkert frekar „sú eina útfærsla“ sem til er og getur náð t.d. markmiðinu „bætt mannlíf“. Fullyrða mætti reyndar, að þótt tekið yrði að fullu tillit til allra athugasemda kæranda, þá þyrfti í raun litlu að breyta hvað varðar þegar útgefnar greinargerðir, nema auðvitað að útfærslan, tækniupplýsingar og byggingar, yrðu allt aðrar, en eins og áður sagði er lítið um þær hvort sem er að finna í núverandi tillögum og umfjöllun mest í hálfkveðnum vísum og nánast allt sem þær varða óljóst á þessu stigi.

3.4 Reyndar er það svo og því miður að mati kæranda, að þar sem þó einhverjar ábyggilegar staðreynanlegar tæknilýsingar, hæðarmælingar og sérfræðiskýrslur m.a. er að finna með ofangreindum tillögum, þá sýnist raunar flest sem þar kemur fram, ganga þvert á ofangreind markmið, eins og nánar verður vikið að. Verði af þessum framkvæmdum munu byggingarnar, röskunin og endanlegar framkvæmdir allar, skerða eignarréttindi, lífsgæði og mannlíf íbúa, sérstaklega umbj. minna, svo um munar. Sérstaklega á framkvæmdatíma sem er ekki stuttur, heldur er varlega áætlaður 7 ár! Miðað við meðalaldur íbúa í Fannborg og á Gjábakka sem verða í nokkurra metra fjarlægt frá miðju sprenginganna og framkvæmdanna, þá er hreinlega óvíst um að meirihluti þeirra verði enn á lífi þegar framkvæmdum lýkur. Ekki er það góð tilhugsun fyrir fullorðið fólk sem flest er komið á eftirlaun og mikið heimavið, að eyða við þannig hörmungaræðstæður síðustu æviárunum.

3.5 Gagnrýni kæranda á þær tilllögur sem kynntar hafa verið sl. mánuði hefur verið mikil, hávær og stöðug. Óteljandi erindi, símtöl, fundir og greinargerðir hafa verið nýtt til að koma þessari gagnrýni til skila og sleitulaust verið sendar og kynntar bæjaryfirvöldum síðan þessar tillögur fóru á kreik. Samt birtast nú í auglýstum formlegum tillögum, nánast óbreytt stefna bæjaryfirvalda, sem virðast hafa að nær öllu leyti látið þessa gagnrýni og athugasemdir sem vind um eyru þjóta. Gagnrýnin hefur samt verið hörð og tæpitungulaus, enda ástæða til miðað við alvarleika málsins. Vissulega hafa nokkur deili breyst og einstakir liðir skipulagsins skánað að mati kæranda, sem betur fer, þannig hefur offorsið í byggingarmagni t.d. aðeins mildast. En þó er það aðeins að örlitlu leyti og hvergi nærri nóg. Stærstu spurningum kæranda er sem sagt enn ósvarað, eftir margra mánaða bið, kynningar,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

ítrekanir og fundi þar sem þráfaldlega hefur verið bent á að hvað sem líður og bíður sé enn ósvarað hvernig eigi eiginlega að bregðast alvarlegustu athugasemdunum og ekki einu sinni gerð tilraun til að nýta alla þá mánuði sem liðnir eru frá „vinnslutillögunum“ að taka á allra augljósustu vanköntunum sem blasa við s.s. aðgengismál og bílastæðavandi. Samt er auglýst.

3.6 Allt frá að fyrst varð vart við að breyta ætti skipulaginu og byggja upp á þessum reitum hafa íbúar reynt að ná samtali við skipulags- og bæjaryfirvöld og óskað eftir því að vera með í ráðum. Hins vegar varð reyndin sú frá upphafi að tillögurnar sem unnar voru og kallaðar „vinnslutillögur“ og auglýst skipulag byggir á, voru unnar og kynntar án nokkurrar aðkomu eða umræðu við íbúa svæðisins, sem eru þeir sem hafa mestu núverandi hagsmunina af því að vera með í ráðum. Komu þessar tillögur nær fullmótaðar eins og skrattinn úr leggnum. Kærandi gefur því lítið sem ekkert fyrir þau rök yfirvalda að víst hafi verið mikið samráð um málið við alla sem vildu kynna sér málið og langur frestur gefinn til kynningar og athugasemda. Augljóst er af þessu ferli að mestu hefði skipt að samráðið yrði einmitt á því stigi þegar vinnslutillögurnar voru að mótast, því það var þá sem allar stærstu og mikilvægustu skipulagsákvarðanirnar voru teknar. Litlu skiptir hversu langur tími athugasemdarfrestur og kynning á þeim var, enda sést á auglýstum tillögum að þótt aðdragandinn frá vinnslu til auglýsingar hefði verið 2 ár, þá hefði það engu skipt, búið var að taka ákvörðun um útfærsluna og flest annað áður. En í ljósi þessar langa undirbúningstímabils er það algerlega óskiljanlegt hvernig tillögurnar get samt sem áður verið jafn óljósar um margt og kynningargögnin varpa ljósi á. Tilögurnar eru settar fram án þess að hugsað hafi verið nokkuð um flest sértæk deili sem taka verði á, áður en hægt sé að ræða af alvöru um tillögurnar, mætti þar nefna t.d. ítarlega útfærsluáætlun á framkvæmdatíma vantar og gögnin eru misvísandi um stærð afmörkunarsvæðis verkstaðarins, nákvæma úttekt á bílastæðamálum og skort á þeim og hugsanlegar lausnir vantar, ekki liggur fyrir hvaða áhrif framkvæmdir hafa á nærumhverfið, byggingar og fólk, og svo mætti lengi telja.

3.7 Vissulega er það tilgangur kynninga á tillögum að fá fram athugasemdir, en í þessu máli hefur það verið áberandi hvað tillögurnar voru, óskýrar og almennt illa undirbúnar þegar kynningarnar voru settar af stað og er þá átt við lausnir og raunútfærslu, ekki vantaði teikningar og myndir af risabyggingum, en þær voru í stórum dráttum bara hent þar inn með tölvuvinnslu, eins og þetta ættu ekki að vera framkvæmdir í raunheimum. Vekur það talsverða furðu, enda mörg þessa atriða sem vantaði útfærslu á, augljós og útfærsla átti að koma strax með fyrstu tillögu.

3.8 Fyrir vikið varð eðlilega uppi fótur og fit vegna fyrstu tillögunnar, þar sem enginn, hvorki bæjaryfirvöld, lóðarhafar, verktaki, hönnuðir og hvað þá ráðviltir íbúar vissu í raun hvað í ósköpunum var verið að leggja nákvæmlega til, hvernig ætti að útfæra tilögurnar og í raun var það eitt vitað með vissu og það var að 10 til 12falda átti byggingarmagn á þessum litlu reitum. Að mestu þá beint upp í loftið með risa turnum, en annað var nánast á huldu.

3.9 Frá upphafsgögnum til auglýstra tillagna má líka augljóslega sjá að kynningartillögurnar voru í raun bara hugmyndateikningar. Af handahófi mætti nefna:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

a) Á Fannborgarreit (á reit B1-1) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 28.000 m2 í sbr. áður kynntri vinnslutillögu í 18.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 3.17 í 2.04 og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) úr 6.46 í 3.56.

b) Á Traðarreit-vestur (á reit B4) er hæðum húsa breytt sbr. uppdrátt og dregið er úr fyrirhuguðu byggingarmagni á reitnum úr 25.000 m2 í áður kynntri vinnslutillögu í 22.000 m2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar breytist úr 2.75 í 2.42. Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar (samanlagt) breytist úr 4.73 í 3.9.

c) F04 bygging er lækkuð úr 13 hæðum í 4 hæðir.

d) Þó hefur ekki enn verið brugðist við alvarlegum athugasemdum varðandi aðgengismál, íbúa, sérstaklega hreyfihamlaðra.

e) Á lokametrunum var reynt að bregðast við og skilgreina vandamál varðandi aðgengi íbúa að eignum sínum á framkvæmdatíma, en þar er ekki nóg gert og mörgu ósvarað.

f) Einnig var reynt að skýra bílastæðalausnir og aðgengismál, en þó aðallega að lýsa hvernig hugsanlega þau mál myndu leysast EFTIR að framkvæmdum verður lokið, en á framkvæmdatíma er allt óljóst og í miklum ólestri ennþá.

3.10 Talsvert sértækari athugasemdir varðandi margvísleg atriði hafa einnig verið settar fram. Ítrekað hefur verið kallað eftir upplýsingum og sérfræðiskýrslum s.s. varðandi burðarþol núverandi bygginga gagnvart svo miklum sprengingum og röskunum á framkvæmdatíma og hvort þær þoli slíkt án skemmda. Lofað var að verkfræðiúttekt yrði gerð á Fannborg fyrir framkvæmdir og átti svo að fylgja henni eftir með annarri í lok framkvæmda, til þess að meta áhrif framkvæmdanna á byggingarnar, en lítið ber á efndum.

3.11 Flestar athugasemdir kæranda eiga það sameiginlegt að svör við þeim **þurfa** að vera hugsuð fyrir tvo þætti, þ.e. annars vegar þarf að svara með hliðsjón af hvernig bregðast eigi við á framkvæmdatíma og svo hins vegar að athuga og finna lausnir á þessum vandamálum eftir framkvæmdir, ef af verður. Ítrekað er að hér er aðeins tæpt á nokkrum helstu atriðunum og alls ekki er um að ræða tæmandi lista.

Almennar athugasemdir

3.12 Húsfélagið og einnig einstakir íbúðaeigendur hafa ítrekað vikið að þeim alvarlega en almenna galla í greinargerðum, skýringum og í raun allri umfjöllun um áhrif og afleiðingar framkvæmdanna, að þar er 99% einungis verið að fjalla um í texta, hvernig ímynda megi sér aðstæður þegar framkvæmdum er að fullu lokið og m.a. hægt að ganga í tölvuhermi hingað og þangað í og við hinar nýju byggingar, síðan kemur almenn umræða varðandi brunamál, sorphirðu, aðgengi sjúkrabíla o.fl. o.fl. fyrir hinar nýju byggingar og er lýsingin nánast eins og þær hafi dottið þarna niður fullmótaðar af himnum ofan. Hins vegar er hvergi að finna umfjöllun um sömu málefni, breytingar, lausnir, vandamál sem skapast vegna framkvæmdanna og nýbygginganna og hvergi er reyndar yfirhöfuð vikið að því að nokkrum manni hafi dottið í hug að þess þurfti og unnin úttekt á þessum vandamálum og greining á áhrifum skipulagsbreytinganna fyrir núverandi íbúa og eigendur fasteigna á svæðinu. Er þá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

ekki bara átt við Fannborg 1-9, heldur allt svæðið t.d þjónustu aldraðra í Gjábakka, þjónustumiðstöð heyrnarskerta, heilsugæslustöðina og apótekið svo dæmi séu nefnd, bara t.d. aðgengismála. Með öðrum orðum vantar algerlega að brugðist hafi verið við kröfum í þá veruna að borið sé saman hvaða áhrif tillögurnar muni hafa og breyta fyrir þá sem eru á fleti fyrir og eru í raun þeir einu sem munu persónulega verða fyrir gríðarlegri skerðingu lífsgæða og mannréttindum á meðan framkvæmdum stendur. Þannig liggur nærri að um eignaupptaka eða eignagísling íbúða, muni eiga sér stað t.d. á framkvæmdatíma, þar sem enginn getur selt eða leigt næstu 7 árin.

3.12 Að minnsta kosti er augljóst að hagsmunir lóðarhafa sem vilja byggja eru alfa til omega varðandi tilgang og markmið breytinganna, miklu frekar en fyrrnefnd hátíðarmarkmið. Eru umfjallanir um íbúa í gögnunum þannig að mestu bundnar við framtíðina og lýst hvernig hinir óþekktu verðandi kaupendur nýrra íbúða muni finna mikla gleði og ánægju á svæðinu, geti meira að segja geymt 2 hjól með hverri íbúð og njóta svo mikilfenglegrar þjónustu og líða um eins og í draumi með borgarlínunni, sem enginn veit hvort og alls ekki hvenær kemst í gagnið.

3.13 Skýtur það nokkuð skökku við að mati kæranda að gögnin beri með sér jafn umfangsmikla rannsóknarvinnu og skrif um væntanleg lífsgæða ímyndaðra einstaklinga, en á móti sé í engu rannsakað og gerð skrifleg skýrsla um áhrif framkvæmdanna fyrir lífsgæði einstaklinga í núverandi byggð, sem þó eru af holdi og blóði. Kærandi skilur einfaldlega ekki afhverju slík úttekt sé ekki með því fyrsta unnin sé áður en skipulagi er breytt. Er það skilyrðislaus krafa kæranda að slík úttekt sé gerð og þessi áhrif verði metin heildstætt og taki á hagsmunum allra sem verði fyrir teljandi áhrifum nálægt skipulagsreitunum. Er þessi krafa ítrekuð sem og það sé ekki of seint að hefja slíka vinnu.

3.14 Kærandi krafðist þass að skipulagsyfirvöld eða framkvæmdaaðili kostaði óháða úttekt á Fannborg 1-9, fyrir og svo eftir framkvæmdir og hélt kærandi að slíkt loforð hefði verið gefið af bænum, en ítrekuðum fyrirpurnum um hvenær af því yrði er enn ósvarað og frekar dregið úr því að það hafi nokkurn tíma staðið til. Þetta loforð stendur enn óuppfyllt.

3.15 Ástæðan fyrir skýrslukröfunni er rökstuddur grunur um að fasteignirnar þoli alls ekki án skemmda og tjóns, fyrirhugaðar sprengingar o.fl. á framkvæmdatímanum. Því sé nauðsynlegt að hafa á reiðum höndum gögn sem geti staðfest tjónið og orsakir þess, ef sækja þurfi bætur.

3.16 Engin svör eða umfjöllun er að finna í gögnum málsins við þeirri athugasemd kæranda að afmarkaðir byggingareitir og framkvæmdasvæði séu talsvert umfangsmeira en ætla mætti út frá þeim lóðum sem framkvæmdaraðili hefur til umráða. Mætti þar sérstaklega nefna að ekki verður betur séð en að framkvæmdaraðili fá á framkvæmdatíma heimild til þess að fara langt inn fyrir lóðamörk við Fannborg, og þannig loka algerlega á akbraut milli Fannborgar 1-7 og Fannborgar 2 og 6, sem liggur niður að núverandi bílastæðum vestan við Fannborg 7-9, en þau verða tekin úr notkun þrátt fyrir að vera eitt mest og best nýtta stæði fyrir nærliggjandi fasteignir, s.s. Fannborg og hljóðbókasafnið o.fl. án þess að þess sjáist nokkur merki hvar núverandi notendur eigi að geta lagt bílum sínum. En um þetta eins og fleira eru gögnin afar óskýr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Af sértækari athugasemdum:

3.17 Fækkun bílastæða og skert aðgengi að þeim sem þó eru enn til staðar, bæði á framkvæmdatíma og til framtíðar, er stórt atriði fyrir íbúa og er almennt vísað til fyrri athugasemda varðandi þennan lið. Þó er það svo að í nýjustu kynningargögnunum með tillögunum, er loks að finna einhverja örlitla umfjöllun um þessi mál, þótt mikið vanti enn upp á að athugasemdunum sé svarað á fullnægjandi og skýran hátt.

3.18 Til dæmis er algerlega óljóst hvernig leysa eigi það gríðarlega hagsmunamál fyrir íbúa að geta lagt í stæði við eignir sínar á framkvæmdatíma, sem tekur mörg ár. Vandinn er mikill enda virðist að núverandi stæðum sé fækkað um a.m.k. 145 í Fasa 1 í framkvæmdum en líklega eitthvað bætt við stæðum í Fasa 2, en það er útilokað að sjá. Reyndar er það svo að viðurkennt er í gögnunum að bílastæðavandi verði „leystur síðar", hvað í veröldinni sem það þýðir fyrir íbúa. Þannig segir beinlínis í gögnum málsins að enn sé ekkert ákveðið um það hversu mörg stæði eigi í raun að vera í fyrirhuguðum bílastæðakjöllurum, aðeins segir á einum stað, bls. 73 í grg. með deiliskipulagi að þau eigi að vera nógu mörg! Þrátt fyrir langa kafla um drauma sem byggja á grænum lífstíl í greinargerðum, er engu svarað fyrirspurnum rafbílaeigenda í Fannborg hvar þeir eiga að hlaða bílana sínar þegar núverandi hleðslustöð verður tekin niður þar sem hún er á skilgreindu framkvæmdasvæði!

3.19 Freklega er vikið hjá því að svara ítrekuðum fyrirspurnum til skipulagsyfirvalda varðandi aðgengi hreyfihamlaðra á meðan og eftir að framkvæmdum lýkur, eiga þeir að leggja fyrir sunnan Fannborg 7-9 í kjallara, taka lyftu upp (hvar er er gert ráð fyrir lyftu?) á Sólartorg og ganga svo heim til sín? Hvernig verður það á framkvæmdatíma t.d. þegar stæði eru færð yfir Neðstutröð, sem þar að auki á svo að loka á hluta framkvæmdatímans? Eiga hreyfihamlaðir ekki rétt á að komast heim til sín? Vakin er sérstök athygli á því að aðgengismál hreyfihamlaðra eru mjög víða vægast sagt í ólestri og er algerlega á óvissuna að róa þegar þeir reyna að sækja eðlilega þjónustu þar sem svo ekki er aðgengi. Veldur það bæði kvíða og óþægindum í daglegu lífi, þótt ekki sé bætt við óvissu um að þeir muni hafa greitt aðgengi að sínu eigin hemili. Á þessi óskýrleiki reyndar við varðandi bílastæði fyrir alla í Fannborg og nærliggjandi fasteignum.

3.20 Er það skilyrðislaus forsenda fyrir öllum tillögum um breytingar á skipulagi að fullnægjandi verði búið um hnútana fyrir hreyfihamlaða hvað stæði og aðgengi að íbúðum varðar, svo er ekki í þessum tillögum og er það lögbrot.

3.21 Vísar kærandi til eftirfarandi úrskurða kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, sem og rökstuðnings sem þar kemur fram. Telur kærandi þó ekki væri nema þetta eina atriði sem brotalöm er á, bílastæðamálin, dugi til þess að sýna fram á að tillögurnar eru ógildanlegar í núverandi horfi og geti aldrei verið samþykktar:

„Úrskurður í máli nr. 105/2005

Ekki er fallist á að breyting á leiðakerfi strætisvagna geti verið haldbær rök fyrir skipulagsbreytingu. Slíkar breytingar geta ekki talist skipulagsforsendur enda breytingar á leiðakerfi gerðar á öðrum vettvangi og geta ráðist af ýmsum öðrum ástæðum en búa að baki skipulagi. Þá er fallist á það að hagsmunir eiganda lóðarinnar að Vatnsstíg 12 sýnast fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

borð bornir með skipulagsbreytingunni. Nýtingarhlutfall hinnar sameinuðu lóðar undir stúdentagarða er 1,9 en lóðarinnar nr. 12 við Vatnsstíg er 0,3.“ (Feitletrun undirritaðs, vísun er til röksemda varðandi Borgarlínu í gögnum málsins sem eru þá jafngild strætó að mati kæranda)

„Úrskurður í máli nr. 15/2020

Niðurstaða: Fyrirliggjandi gögn málsins bera með sér að kæranda og Reykjavíkurborg greini á um aðkomu að Naustabryggju 31-33 og fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða við fasteignina. Með hinni kærðu ákvörðun var kröfu íbúa Naustabryggju 31-33 um að borgaryfirvöld tryggðu án tafar aðgengi hreyfihamlaðra að aðalinngangi hússins hafnað með þeim rökum að fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða væri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Í gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Þar segir í 1. mgr. að bílastæði skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðréttu skilti og að eitt af hverjum fimm bílastæðum, þó aldrei færri en eitt, skuli vera 4,5×5,0 m að stærð og við enda þeirra athafnasvæði, um 3 m að lengd. Þau skulu vera sem næst aðalinngangi bygginga, ekki fjær en u.þ.b. 25 m. Mælt er fyrir um það í 5. mgr. að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhús, önnur en sérbýlishús, skuli að lágmarki vera samkvæmt töflu 6.01. Í þeirri töflu kemur fram að þegar fjöldi íbúða sé á bilinu 21-40 skuli vera þrjú bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Í 9. mgr. ákvæðisins er síðan kveðið á um að ávallt skuli gera ráð fyrir bílastæðum sem henti fyrir hreyfihamlaða í bílgeymslum sem almenningur hafi aðgang að og að fækka megi bílastæðum á lóð mannvirkis samkvæmt töflu 6.01 sem nemi fjölda sérmerktra stæða fyrir hreyfihamlaða í sameiginlegri bílgeymslu, enda sé tryggt að gestkomandi hafi ávallt aðgang að hluta stæðanna.

...

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sem gert er ráð fyrir að séu staðsett á bílastæðalóð 12E, eru samkvæmt lóðarblaði um eða yfir 60 m frá bílastæðinu að þeim inngangi Naustabryggju 31-33, sé farið með austurhlið lóðarinnar að framhlið hússins. Samkvæmt framangreindri 2. mgr. gr. 6.2.4. byggingarreglugerðar skulu bílastæði fyrir hreyfihamlaða ekki vera fjær aðalinngangi byggingar en u.þ.b. 25 m. Er ákvæði greinarinnar um hámarksfjarlægð umræddra stæða frá aðalinngangi umrædds húss því ekki uppfyllt.

Með hliðsjón af framangreindu eru annmarkar á rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar sem leiða til ógildingar. Breytir engu í því efni þótt nefnt fyrirkomulag sé í samræmi við deiliskipulag og samþykkta aðaluppdrætti, enda getur deiliskipulag ekki vikið til hliðar ákvæðum byggingar¬reglugerðar og samkvæmt 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 skulu samþykktir aðal¬uppdrættir vera í samræmi við ákvæði framangreindrar reglugerðar. (feitletrun undirritaðs)

3.22 Að mati kæranda verður ekki betur séð en að skipulagstillögurnar geri ráð fyrir að stæði hreyfihamlaðra verði færð frá núverandi staðsetningu og komið fyrir langt frá inngöngum Fannborgar. Virðast stæðum fækkað verulega og aðeins nokkrum bætt við austurgafl Fannborgar 1, sem þýðir að hreyfihamlaðir t.d. í Fannborborg 7-9 missa sín stæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

nálægt inngangi og fyrir utan að stæðin eru of fá, þá verða þau langt utan við lögmælta lágmarksfjarlægt frá inngangi eða 25m. Ekki er enn ljóst hvernig bílastæði hreyfihamlaðra og lausnir varðandi kjallara eru hugsaðar, enda ekkert um það fjallað í gögnum málsins og því fátt í hendi með útfærslu á þeim. Verður hjólastólalyfta? Þá hvar og kemur upp? Skipulagið virðist líka til frambúðar fækka stæðum hreyfihamlaðra um a.m.k. 4, sem ekki verður er lagastoð fyrir og ógildir tillögurnar skv. rökum úrskurðarnefndarinnar.

3.23 Þá bendir kærandi á, að þvert á fullyrðingar bæjarins um að heildarfjöldi bílastæða muni færast en ekki fækka að tölu á framkvæmdartíma, þá er einfalt að telja þau á teikningum og blasir við að stæði sem tekin verða eru um 100-145 færri en þau stæði sem leggja á til, enda virðast þau eiga að vera að mestu í bílakjöllurum sem enn eru óbyggðir. Í þessu samhengi er rétt að benda á að talning bílastæða sem sagt er að verði bætt sérstaklega við núverandi stæði á framkvæmdatíma í gögnum málsins er galin og stenst enga skoðun.Er t.d. vísað á þar talin upp sem ný stæði sem þegar eru fyrir hendi sunnan við Fannborg 1, við Digranesveg 7 og Digranesveg 10-12, samtals um 36 stæði. Þá gleymist að íbúar við Digranesveg 10-12 fullnýta þegar sín stæði og eru þau þar að auki það fá og fjærri Fannborg, að langsótt er að þau nýtist sem stæði fyrir íbúa þar, hvað þá stærstan hlutann af Hamraborg sem fráleitt getur talist að þau séu til afnota fyrir.

3.24 Engin sannfærandi úttekt er á því hversu mikil áhrif aukin íbúafjöldi mun hafa á umferðarmál á svæðinu, er þar átt við mengun, umferðaþunga, hávaða og hreinlega hvort raunhæft sé að nokkur komist aftur á bak eða áfram á Digranesveginum í framtíðinni. Það vantar átakanlega og augljóslega alla faggreiningu og úrrræði varðandi hvernig gatnakerfið muni ráða við umferðaraukninguna sem fylgir þessum framkvæmdum og nýjum íbúum. Nú þegar í dag nær röðin frá hringtorginu við Digranesveg 1b, langt austur Digranesveg og stundum alveg niður í Smára, foreldrar komast ekki til leikskóla né grunnskóla með börnin og hvað þá ef íbúðum íbúðum og íbúum fjölgar um nokkur hundruð ef ekki þúsund. Hvernig er eiginlega hugsað að leysa úr þessu og breyta umferðarmannvirkjum og tryggja samgöngur á hálsinum? Svo tekur ekki betra við þegar komið er niður rampinn, en þar er allt stíflað þegar í dag og alveg út í Hafnarfjörð milli 7 og 9, ekki dugar fyrir næstu 7 ár að segja, sko ef borgarlínan verður tekin í notkun einhvern tíma þá kannski leysist þetta mál!

3.25 Ekki eru þessar athugasemdir og áhyggjur bara settar fram af einhverjum ótilteknum „íbúum“. Heldur er hér um stórmál að ræða, sem hefur áhrif á lífsgæði þúsunda Kópavogsbúa sem fara um Digranesveg, alveg frá austurbæ Kópavogs upp í Hvörf. Bendir kærandi á, að Mannvit, ráðgjafi bæjarins í þessu máli, tók saman minnisblað um vankanta á skipulaginu, og var það sent bæjaryfirvöldum áður en þau ákváðu að auglýsa tillögurnar. Er minnisblaðið dags. 15. október 2020 og þar má finna athyglisverðar og ætla mætti hlutlægar athugasemdir sem styðja sjónarmið kæranda.

3.26 Af minnisblaðinu má ráða glögglega hversu gríðarleg aukning á byggingarmagni á Fannborgarreitnum, B1-1 er að ræða. Núverandi byggingar eru alls rétt rúmlega 5000fm2 og þar af er enginn fermeter íbúðarhúsnæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3.27 Byggingarmagn á þessum reit er í heild áætlað um alls um 18.000fm2 í búðarhúsnæði, sem er viðbót við núverandi byggingarmagn um 13.000fm2, sem er um 2,5* meira byggingarmagn er fyrir er á reitnum í dag, eða sem svarar 250%!

3.28 Þó er ekki allt sem sýnist þar sem í þeirri tölu er ekki tekið inn fermetrar í bílastæðakjöllurum sem eykur byggingarflötinn í 28.000fm2. Samantekið er þar af leiðandi byggingarfletir, húsnæði og bílastæði, ca. 23.000fm2 umfram það sem nú er eða tæplega 5 sinnum meira og rétt er að geta þess að byggingarreiturinn er um 9000fm2, svo auðveldlega má gera sér grein fyrir að svo mikið byggingarmagn er mest niður undir yfirborð og svo hátt til skýja. Nýtingarhlutfall er því tæplega 4 sem er gríðarlega hár stuðull fyrir byggingarmagn á fermeter lóðar. Þekkjast þess fá dæmi og er að mati kæranda allt of vel í lagt fyrir lítinn reit.

3.29 Varðandi íbúðir á hinu nýja svæði við Fannborgarreit þá er gert ráð fyrir 270 íbúðum með margföldun á 2,4 íbúum eða fjölgun á svæðinu um 670 íbúa. Viðurkennt er í gögnum að fjölgun íbúa og álíka fjölgun íbúa á Traðarkotsreit, skapi mörg og óleyst vandamál. Mannvit telur að umferðarþungi á Digranesvegi aukist, hvað sem líður borgarlínu sem enn er bara á teikniborðinu, úr 800 ökutækjum á dag, í 2200! Sér það hver maður að slík aukning á umferð með tilheyrandi töfum, mengun, hávaða og þrengslum, t.d. við að komast í Kópavogsskóla, heilsugæslu, banka og á skrifstofur bæjarins, er svo gríðarleg að ekki nær nokkurri átt. Ekkert hefur að viti verið hugsað út í hvernig þessi vandamál verði leyst,enda bendir Mannvit hógværlega á að æskilegt hefði nú verið að hún lægi fyrir, áður en tillagan yrði auglýst! Svo spáir Mannvit að innan skamms megi búast við tugþúsundum bíla að auki um Digranesveg, miðað við aðrar skipulagstillögur sem ekki eru hér til umfjöllunar. Það er þó íbúum Kópavogs til huggunar að tillagan er talin falla að heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna, hvað svo sem allsherjarþingið hefur með miðbæ Kópavogs að gera og er sú umfjöllun óþægilega hjákátleg að lesa í gögnum málsins.

3.30 Af ofangreindri umfjöllun má ráða að framkvæmdir næstu 7 ár verða gríðarlega miklar og þarf að loka aðgengi að helstu bílastæðum Fannborgar sunnan við nr. 7-9, engin stæði koma til móts við þá skerðingu, hreyfihamlaðir fá ekki sín lögbundnu stæði og er þá ótalin lokun á Neðstutröð um langan tíma, tillaga að stæðum við Fannborg 1 yfirtekur aðkomu neyðarbíla og er ólögleg, ruslatæming er ómöguleg þar sem tillagan gerir ráð fyrir að tunnur úr Fannborg verði skutlað til milli hæða, þ.e. ekki er hægt að komast um tröppur eða ramp með þær.

3.31 Hæð bygginga norðan við Fannborgina munu skerða útsýni verulega, sem aftur leiðir til þess að verðgildi íbúða, sem nú eru með stórkostlegt útsýni, mun lækka gríðarlega. Skuggavarp byggingana á Traðarreit munu taka alla morgunsól af suðurhlið Fannaborgar 1-3, sem íbúar njóta í dag, fyrir utan að vegna umferðahnúta og bíla í lausagangi mun mengun aukast gríðarlega.

3.32 Útfærslur á þessum atriðum sem og t.d. hvernig koma eigi börnum fyrir á leikskólum og grunnskólum eru afar veikburða, ómótaðar og í grunninn er bara að finna vangaveltur um hvar hér og þar megi finna reiti til að byggja við leik-og grunnskóla. Tekur steininn úr þegar í gögnunum segir að þó ekkert pláss sé í Kópavogsskóla sé ekki óþekkt að börn fari

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

lengra í skóla t.d. í Lindir og Salahverfi! Hvernig hinir bílllausu borgarlínuíbúar eiga að skutlast þangað er ekkert sagt og alger þversögn við margþvælt markmið um bíllausan lífstíl borgarlínunnar.

3.33 Þannig eru umferðarmál og fleiri óleyst atriði í engu svarað í skipulagsgögnum. Mannvit staðfestir svo þessar staðreyndir og kemst að kjarna málsins í minnisblaðinu þar sem segir:

„Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. **Mikilvægt er að haft verði samráð við íbúa í aðliggjandi húsum og atvinnustarfsemi áður en niðurrif hefst og þeim gerð grein fyrir tímasetningu og fyrirkomulagi framkvæmda**." (feitletrun undirritaðs)

3.34 En ekkert var hlutstað á athugasemdir kæranda í aðdraganda auglýsingar, né annarra sem bentu á vankanta, tillögurnar eru í andstöðu við eigin ráðgjafa bæjarins (Mannvits), ekkert er tekið tillit til athugasemda Skipulagsstofnunar og svo mætti lengi telja. Nefnir Mannvit að ekkert hljóðkort hafi verið gert varðandi aukinn umferðarþunga en fullyrt er að aukin umferð muni bylta hljóðvist á reitnum.

3.35 Lausnin er sem sagt sú hjá bæjaryfirvöldum að viðurkenna vankanta og þessar ambögur allar, en leyfa sér svo að afgreiða alla galla tilagnanna með einföldum texta, sem efnislega segir: vissulega vanti þetta og hitt, annað óljóst og flest óskýrt, en úr því öllu verði bætt síðar! Hvorki er hins vegar útskýrt, hvers vegna var þá ekki beðið með auglýsingu þar til þessi atriði sem viðurkennt er að þurfi að leysa voru útfærð, né hvað standi því í vegi að svo verði gert, auglýstar tillögur einfaldlega dregnar til baka. Er galið að mati kæranda að þurfa að fjalla um tillögur sem viðurkennt er að séu gallaðar og ekki tilbúnar, undir þeim formerkjum að bærinn geti samt og ætli sér að samþykkja þær svona ófullkomnar, sbr. að komnar í lögákveðið ferli sem miðar að því að þær taki því sem næst óbreyttar gildi, sem aftur þýðir að stutt er í að byggingaraðilar fái utgefið framkvæmdaleyfi og svo byggingarleyfi.

3.36 Brot á friðhelgi einkalífs og heimilis. Kærandi mótmælir þeim almennu og lítt rökstuddu fullyrðingum í gögnum málsins að 7 ára framkvæmdatími, með sprengingum fyrir bílakjallara og öðrum djöfulgangi, geti rúmast innan þess ramma sem íbúar þurfa að þola í lifandi borgarumhverfi sem geti tekið breytingum. Fullyrt er að þessar framkvæmdir munu gera eignarhluta einstakra eigenda íbúða í Fannborg óseljanlega þau 7 ár sem framkvæmdir standa yfir og er sú skerðing í andstöðu við eignarréttindi íbúa sbr. 72. gr. stj.skr. lýðveldisins, sem mælir fyrir um að enginn þurfi bótalaust að þola skerðingu á sínum eignaréttindum. Áður var vikið að því að aldur íbúa í Fannborg er hár og 7 ára framkvæmdatími, þar sem eignir íbúa eru óseljanlegar, er augljóslega skerðing sem þeir þurfa ekki að þola bótalaust. Áskilinn er réttur til þess að láta meta hvort gagnaðili og lóðarhafi þurfi að leysa til sín íbúðir, ef krafist verður á grundvelli eignarnámsákvæðisins í 72. gr., stj. skrárinnar, ef krafist verður af íbúum, þar sem eignirnar verði verðlausar á framkvæmdatíma og/eða nýting þeirra ómöguleg vegna aðgengismála eða annarra orsaka

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

s.s. hávaða af framkvæmdum. Einnig er áskilinn réttur til þess að gagnaðili þurfi að greiða bætur sem geri íbúum kleyft að leigja sambærilega eign á framkvæmdatíma.

3.37 Ekki er aðeins réttur á hreyfihömluðum brotinn í bílastæðamálum, heldur íbúum öllum, þjónustuveitendum og neytendum. Þannig verður ekki séð að umferð sé möguleg til eða frá reitunum, hvorki á framkvæmdatíma né eftir uppbyggingu.

3.38 Í lokin er þess getið, að hvergi er fjallað um hvað gera eigi við jarðveg sem sprengdur er burtu, né húsaniðurbrot, en geta má nærri að allur slíkur úrgangur kalli á linnulausa umferð þungra vinnuvéla, flutningsbíla sem enn auka á umferðatafir og mengun fyrir íbúa alla í austurhluta Kópavogs. Kærandi bendir á að ekkert er heldur fjallað um hvernig nota eigi eða skila þessum úrgangi en til þess þarf samráð við heilbrigðiseftirlit og sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar fyrir förgun.

3.39 Kærandi vísar einnig til eftirfarandi Hæstaréttardóma sem taka til sambærilegra atvika og er niðurstaða réttarins að tillögur sem þessar eiga ekkert erindi í auglýsingu;

Mál nr. 359/2004:

„Skaðabætur. Grennd. Sönnunarbyrði. Málsástæður. Matsgerð. Dráttarvextir. Samlagsaðild.

B, J og H kröfðu A ehf., verktaka, og F, sveitarfélag, um skaðabætur vegna tjóns á fasteignum þeirra af völdum sprenginga við byggingu varnargarða gegn snjóflóðum. Í málinu lágu fyrir undir- og yfirmatsgerðir vegna reksturs málsins. Í dómi Hæstaréttar var tekið fram að af þessum matsgerðum yrði dregin sú ályktun að vera kynni, að sprungutjón á húsum B, J og H yrði að minnsta kost að hluta rakið til umræddra sprenginga. Þá væri samkvæmt sömu gögnum ekki loku fyrir það skotið, að slíkt tjón ætti rót sína að rekja til þess að ekki hefði verið staðið að sprengingunum á þann hátt sem mælt er fyrir um í IV. kafla vopnalaga nr. 16/1998 og reglugerð nr. 684/1999 um sprengiefni. Væri ljóst af niðurstöðu yfirmatsmanna að sönnun um að hér hefði réttilega verið staðið að verki hefði mátt tryggja með því að færa jafnóðum og varðveita skýrslur um allar sprengingar við verkið. Þetta hefði verktakinn A ehf. hins vegar látið farast fyrir og varð hann því að bera hallann af skorti á sönnun í málinu um framkvæmd og afleiðingar sprenginganna. Var niðurstaða héraðsdóms um bótaskyldu A ehf. því staðfest. Þá var talið að sérstök verkskylda hefði hvílt á sveitarfélaginu F um að hafa stöðugt eftirlit með því að réttilega hefði verið staðið að sprengingunum í því skyni að geta gripið inn í ef misbrestur yrði þar á. Með því að F sinnti ekki þessari skyldu, þegar á verkið leið, var fallist á að F bæri skaðabótaábyrgð á tjóninu. Þar sem erfiðleikar á að meta tjónsfjárhæðir áttu rót sína að rekja til atvika sem vörðuð A ehf. og F þótti heimilt að dæma skaðabætur að álitum á þann hátt sem gert var í héraðsdómi. Var héraðsdómur því staðfestur að öðru leyti en varðaði upphafsdag dráttarvaxta af tildæmdum bótafjárhæðum.“

Mál nr. 523/2011

„H var gert að greiða eigendum jarðarinnar M bætur á grundvelli 1. mgr. 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, vegna rýrnunar á verðmæti jarðarinnar sem talin var vera sennileg afleiðing af gildistöku deiliskipulags fyrir lóð úr aðliggjandi jörð sem skipulögð var undir svínabú. Var talið að lyktarmengun frá svínabúinu gagnvart jörðinni M

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

væri veruleg og mun meiri en almennt mætti gera ráð fyrir til sveita þar sem stundaður væri landbúnaður.“

Þótt hér sé ekki um að ræða svínabú, eru rökin þau sömu að veiti sveitarfélag í grunninn heimild til og samþykki breytingar á deiliskipulagi sem sannanlega rýrir eignir þeirra sem eru fyrir á fleti, er það bótaskylt.

Mál nr. 544/2015:

„A og E höfðuðu mál á hendur sveitarfélaginu M til greiðslu skaðabóta vegna tjóns sem þau töldu sig hafa orðið fyrir vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar í nágrenni íbúðar þeirra. Reistu þau kröfu sína á því að með breytingunni hefði íbúð þeirra rýrnað í verði, einkum vegna aukins hávaða, umferðar og sjónmengunar, sbr. 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki var fallist á með M að yfirmatsgerð dómkvaddra manna væri haldin slíkum annmörkum að það leiddi til þess að niðurstaða hennar, um að söluverð fasteignar A og E hefði rýrnað um 11% vegna umþrættra breytinga á deiliskipulagi M, yrði ekki lögð til grundvallar í málinu. Var M því gert að greiða A og E hina umkröfðu fjárhæð.“

3.40 Hvers vegna er öllum þessum spurningum ósvarað? Það liggja ekki einu sinni fyrir drög að framkvæmdaáætlun verkþátta, verktíma og fjölda annarra atriða, korter í að samþykkja eigi tillöguna og halda áfram blinda veginn.

3.41 Ofangreindar athugasemdir telur kærandi að gangi gegn skipulagslögum nr. 123/2010 og einnig gegn lögum um mannvirki 160/2010 (að því litla leyti sem þó er hægt að ráða að framkvæmdir skulu byggjast á, s.s. hæð o.fl.). Helst er þar að nefna greinar skipulagslaga; 30.-32., 36., 37., 40.-44., ATH. 45. sem og skipulagsreglugerð sem mælir fyrir um samráð og skyldur sveitarfélaga við skipulagsáætlanir og loks 51. grein varðandi bótaskyldu.

3.42 Kærandi gerir sér fulla grein fyrir því afhverju bæjaryfirvöld ákváðu á síðustu metrum eða a.m.k. í kynningarferlinu að breyta auglýstum reitum í það sem kallað er „þéttbýlissvæði í mótun“, er þar reynt að krækja í auknar heimildir til sveigjanleika og að kynna ófullnaðar tillögur, en þessum lagaklækjum er alfarið hafnað af kæranda, enda blasir við að í kynningarferli komu þessar athugasemdir flestar fram og sveitarfélagið því grandvíst um að til þurfti að koma frekari skoðun, gögn og sérfræðiskýrslur áður en tillögurnar voru auglýstar. Hér er því ekki um að ræða einhverja nýstárlega hugmynd að ræða, heldur margþvælda tillögu sem áður hefur verið kynnt og það oft og auglýst án teljandi breytingar miðað við fjölda og alvarleika athugasemda.

4. Almennur áskilnaður

Kærandi áskilur sér rétt til að leggja fram ný gögn og hafa uppi frekari rökstuðning fyrir athugasemdum sínum, allt eftir því sem tilefni verður til. Jafnframt að kæra afgreiðslu skipulagsbreytinganna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, náist ekki sátt um að afturkalla núverandi breytingartillögur.

Virðingarfyllst,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

f.h. Húsfélagsins Fannborg 1-9

Skarphéðinn Pétursson hrl. (sign.)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sævar Geirsson <saevar@hamraborg.is>

Til : Guðrún Edda Finnbogadóttir;Pétur Hrafn Sigurðsson;Karen Elísabet Halldórsdóttir;Einar Örn Þorvarðarson;Guðmundur Gísli Geirdal;Hjördís Ýr Johnson;Ármann Kristinn Ólafsson;Bergljót Kristinsdóttir;juliushaf@gmail.com <juliushaf@gmail.com>;Birkir Jón Jónsson;Theódóra Þorsteinsdóttir;Skipulag;Markaðsstofa Kópavogs;Margrét Friðriksdóttir;hauksdottir.helga@gmail.com <hauksdottir.helga@gmail.com>;Birkir Jón Jónsson;Sigurbjörg Erla Egilsdóttir
Frá : Sævar Geirsson <saevar@hamraborg.is>
CC : benjamin@benjamin.is <benjamin@benjamin.is>;Kolbeinn Reginsson <kolbeinn@fislausnir.com>;'Hans Gunnarsson' <hjgunn@mmedia.is>
Heiti : Athugasemdir vegna skipulags.
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 14:25:08
Höfundur : Sævar Geirsson <saevar@hamraborg.is>

Viðhengi
image001.jpg
athugasemdir til skipulags.pdf
Álit um fyrirhugaðan fund.pdf

Sæll Birgir

Sendi hér með athugasemdir við skipulagið í Hamraborg.
Vinsamlegast staðfestu móttöku.

Kveðja / With regards



Sævar Geirsson
Byggingatæknifræðingur
Sími / Tel. +354 554 2200
Fax : +354 564 2277
e-mail: saevar@hamraborg.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

SGHB fasteignir ehf.
Hamraborg 10
200 Kópavogur.

Kópavogi 1 mars 2021.

Kópavogsbær
Bt Skipulagsdeild
Digranesvegi
200 Kópavogur.

Varðar: Athugasemdir við aðal- og deiliskipulagtilögu í Hamraborg.

Við lóðaúthlutun fyrir Hamraborg 10, var gerður samningur við Kópavogsbæ, undirritaðum af Sigurðuri Geirdal heitnum bæjarstjóra um að lóðahafar tækju að sér að hanna og framkvæma gerð bílastæða fyrir Hamraborg 10. Húsinu skyldi fylgja eitt stæði fyrir hverja 35 m^2 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 m^2, sem er krafa um miklu færri stæði en gerð var á sínum tíma vegna Hamraborgar 10 og að auki er gert ráð fyrir að nýbyggingar verði þar sem umrædd stæði og torg eru nú. Ásókn í stæði sem fyrir eru mun aukast verulega og stæði fyrir fatlaða hverfa.
Það er lykilatriði fyrir okkur sem störfum hér í Hamraborg 10 að geta gengið að öruggum bílastæðum hvenær sem er dagsins.

Við teljum að þetta skilpulag hefði þurft skoða heilstætt, allt Hamraborgarsvæðið tekið með.

Við eigum bágt að horfa á eftir Fannborg 2 sem er eitt sögufrægasta hús Kópavogs og merkilegt kennileiti og hefur menningarsögulegt verðmæti.

Við söknum þess að ekki hafi verið meira tekið tillit til hagsmuna húseiganda við þessa skipulagsvinnu.
Við viljum benda á að meðan á þessum framkvæmdum stendur verður ábærilegt á svæðinu vegna hávaða og annars ónæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Vindur. Við sem störfum í Hamraborginni vitum mæta vel vindur getur verið hér, hér er eiginlega aldrei logn, þessi háhýsi sem til stendur byggja hér munu auka áhrif vinds.
Það hefur verið bent á að þessar breytingar munu hafa í för með verðmætarýrnun á eigum okkar. Skv skipulagslögum og skipulagsreglugerð ber sveitarfélaginu að bæta slík tjón.

Við gerum verulegan fyrirvara á þessu kynningarferli sem ekki sé í samræmi við skipulagslög og reglugerð.

Okkur finnst vanta félagsfræðilega úttekt á þessari blönduðu byggð sem hér stendur til að byggja.

Fh SGHB fasteigna ehf.

Sævar Geirsson sign.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Hjalti Steinþórsson lögmaður
Bæjarlind 4
201 Kópavogi
S. 5511082

Stutt álit um þýðingu og lögmæti streymisfundar sem auglýstur hefur verið til kynningar á fyrirhugðum skipulagsbreytingum á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi.

Húsfélögin Hamraborg 10 og Hamraborg 12 í Kópavogi hafa í sameiningu óskað eftir stuttu áliti mínu um þýðingu og lögmæti fyrirhugaðs streymisfundar sem skipulagsstjóri Kópavogs hefur auglýst að haldinn verði fimmtudaginn 14. janúar 2021 milli kl. 16:30 og 18:00 þar sem kynna á fyrirhugðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar í Kópavogi. Um er að ræða tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, sem tekur til umrædds svæðis, og samsvarandi tillögu að deiliskipulagi fyrir Hamraborg - miðbæ, Fannborgarreit og Traðarreit vestur, en tillögur þessar hafa verið auglýstar til kynningar með athugasemdafresti til 2. mars 2021.

Fer álit mitt hér á eftir.

Umræddur fundir hefur ekki þýðingu um gildi umræddra skipulagsákvarðana bæjarins vegna þess að hann er ekki liður í lögbundnu ferli. Hann kann jafnvel að rýra gildi þeirra ákvarðana sem um ræðir.

Íbúakynning á að fara fram áður en skipulagstillaga er auglýst til kynningar, hvort sem um er að ræða tillögu að aðalskipulagi, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, breytingu á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 36. gr., eða tillögu að deiliskipulagi sbr. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lögin gera hins vegar ekki ráð fyrir íbúakynningu eftir að tillaga hefur verið auglýst til kynningar og er raunar engin heimild í lögum til þess að halda slíka kynningu.

Það er líka athugavert að samkvæmt upplýsingum álitsbeiðenda mun framkvæmdaaðila vera ætlaður rúmur tími á fundinum til að kynna tillöguna. Engin stoð er hins vegar fyrir aðkomu hans að breytingu á aðalskipulagi og á meðferð þeirrar breytingar að vera alfarið á hendi sveitarfélagsins. Sama má raunar segja um deiliskipulagstillögur að því er kynningu þeirra varðar, hún á að vera á hendi sveitarstjórnar og breytir engu þar um þótt framkvæmdaaðili geti, skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga, óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað eða að sveitarstjórn geti veitt framkvæmdaraðila heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags, enda fer eftir sem áður um kynningu tillögunnar eftir ákvæði í 40. gr. skipulagslaga.

Augljóst er að form fundarins, sem verður streymisfundur, er einnig til þess fallið að rýra gildi hans og getur hann seint orðið lýðræðislegur. Bæði er að fjölda borgara skortir þekkingu og/eða nauðsynlegan búnað til þátttöku í fundi af þessu tagi. Auk þess mun framkvæmdaaðila vera ætlaður 2/3 hluti fundartímans til að halda á lofti sjónarmiðum sínum en aðrir fundarmenn verða að deila með sér 1/3 hluta tímans þótt fjöldi þeirra skipti hundruðum. Er erfitt að sjá tilgang í fundi sem halda á við þessar aðstæður.

Auk þess skortir lagheimild til þess að það fundarform sem ætlunin er að viðhafa geti talist lögmætt og verður af þeim sökum að líta á fundinn, og allt það sem þar fer fram, sem markleysu.

Kópavogi 12. janúar 2021

Hjalti Steinþórsson lögmaður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Landmótun <landmotun@landmotun.is>

Til : Skipulag
Frá : Landmótun <landmotun@landmotun.is>
Heiti : Athugasemdir og ábendigar v. deiliskipulags Hamraborg - miðbær, Fannborgarreitur Traðarreitur-vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 14:43:44
Höfundur : Landmótun <landmotun@landmotun.is>

Viðhengi

image001.wmz
image003.jpg
image005.png
image004.png
Deiliskipulag Miðbæjar athuagsemdir.pdf
image002.png

Með kveðju

LANDMÓTUN sf - Hamraborg 12 - 200 Kópavogur
Sími: 575 5300 / www.landmotun.is

ISO 14001 Landmótun á facebook Landmótun á twitter

Hugsaðu þig um áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Láttu umhverfið ávallt hafa forgang.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær,
Skipulags- og byggingarnefnd
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

02.03.2021 Kópavogi.

Vegna tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur, viljum við koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Almennar athugasemdir.

Æskilegt hefði verið að skipulagið hefði náð til miðbæjarins í heild sinni þ.e. frá safnasvæði í vestri að Kópavogsskóla í austri ásamt Hamraborg og Digranesvegi. Erfitt er að átta sig á hvernig heildaruppbygging á svæðinu verður í framtíðinni þar sem aðeins er tekinn hluti svæðisins inn í deiliskipulagið.

Undirritaðir hafa fylgst með þróun skipulagsins í gengum vinnslutillögur og telja byggingarmagn enn of mikið. Ljóst er að lífsgæði núverandi íbúa við Hamraborg munu skerðast. Skuggavarp innan skipulagssvæðisins er mikið, sem hefur áhrif á vellíðan og lífsgæði, bæði fyrir íbúa og gangandi vegfarendur. Erfitt er að ná fram góðum gæðum í umhverfi í of þéttri byggð. Ef markmið um mannlífsásinn eiga ná fram að ganga þarf að gera betur hvað varðar rými, sól, skjól og skuggavarp.

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

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir því að fjöldi nýrra íbúða geti orðið allt að 537 íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir sérstöku leiksvæði fyrir börn innan svæðisins. Nauðsynlegt er að gera ráð fyrir almennu leiksvæði fyrir börn á sólríkum stað og með gróðri fyrir íbúðasvæði af þessari stærðargráðu. Leiksvæðum þarf 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.

Kópavogsbær þarf að marka sér **heildarstefnu** á þessu svæði í stað þess að fara í bútasaum þ.e. að gera eina breytingu í einu. Huga þarf almennt betur að gæðum umhverfisins við byggingar og hvort þær myndir sem sýndar eru með skipulagstillögum gefi raunhæfa mynd af þeim aðstæðum sem verða á svæðinu. Hvort sem er varðandi skuggavarp, vind eða gróður

Hamraborg 12
Sem rekstraraðilar að atvinnustarfsemi í H12 þá höfum við miklar áhyggjur að aðgengismálum að byggingunni með tillit til aðgengi allra og hvaða áhrif aðkoma inn á svæðið hefur á bygginguna í heild sinni. Lokað er á aðgengi hreyfihamlaðra að Hamraborg 12, en þar er m.a. rekin sjúkraþjálfun. Deiliskipulagið nær ekki til svæðisins á milli Hamraborgar 12 og reits B1-1 en þar er hálfklárað bílgeymsluþak. Nauðsynlegt er að horfa á þetta í samhengi þannig að þessi svæði geti virkað saman og sem heild.

Skorum áfram á bæjaryfirvöld 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. Það þarf gott umhverfi til að skapa mannlíf – ekki bara byggingar.

Þórhildur Þórhallsdóttir Margrét Ólafsdóttir

Skjal sott af 0000000000 dags: 24.10.2026

Fannborgarreitur
Traðarreitur-vestur



Skjal sótt af 000000000, dags. 2.10.2026

Athugasemdir og ábendingar sem bárust að kynningartíma loknum

Athugasemdir og ábendingar bárust frá neðangreindum að kynningartíma loknum:

Samtals 3 athugasemdir og ábendingar.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gjaldkeri Ungra umhverfissinna <gjaldkeri@umhverfissinnar.is>

Til : Skipulag
Frá : Gjaldkeri Ungra umhverfissinna <gjaldkeri@umhverfissinnar.is>
Heiti : Umsögn um breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 15:02:32
Höfundur : Gjaldkeri Ungra umhverfissinna <gjaldkeri@umhverfissinnar.is>

Viðhengi
Umsögn um breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær_ Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.pdf

Sæl.
Í viðhengi er umsögn um breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Ég vona að það sé í lagi að ég sendi inn 15:02. Klukkan mín er tveimur mínútum of sein.

Með góðri kveðju/Best regards,

Egill Ö. Hermannsson

Gjaldkeri / Treasurer

Ungir Umhverfissinnar¦The Icelandic Youth Environmental Association¦
S: 848-2118 | http://www.umhverfissinnar.is/ |





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
Kópavogsbær
skipulag@kópavogur.is

2. mars 2021

Umsögn um breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur

Ungir umhverfissinnar hafa kynnt sér breytingartillögur fyrir aðalskipulag Kópavogs 2021-2024 og deiliskipulag fyrir Hamraborg - miðbær: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

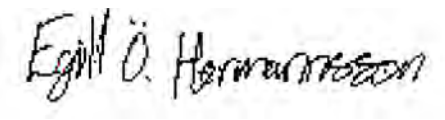
Samtökunum finnst frábært að sjá að skipulagið taki tillit til umhverfissins með kröfu um umhverfisvottnun á byggingum. Einnig er gott að mikil áhersla sé á upplifun fólks í umhverfinu og vonumst við til þess að okkar tillögur geti hjálpað til við mælingu á upplifun fólks. Mjög mikilvægt er að hverfið standist tímans tönn og endist svo umhverfisáhrif séu sem minnst.

Samtökin leggja til eftirfarandi:

- Að þrívíddarlíkan verkefnisins sé uppfært þannig að byggðin í kringum sjáist betur til samanburðar. Í núverandi útfærslu sést að mestu verkefnið sjálft eingöngu en með sjónrænum samanburði við nærsvæðið væri auðveldara fyrir almenning að átta sig á uppbyggingunni í hlutfalli við nærumhverfið.
- Gerð sé könnun meðal almennings og/eða rýnihóps þar sem sýndar eru myndir úr tölvulíkani og spurt um upplifanir fólks af viðkomandi byggðu umhverfi. Upplýsingarnar séu kynntar á gagnsæjan hátt og hönnuðir byggi á þeim upplýsingu við nánari hönnun verkefnisins.
- Gerð sé krafa um að allt byggingarefni sé umhverfisvottað. Mismunandi er hvort slíkt falli undir skilyrði umhverfisvottana en Ungir umhverfissinnar telja mikilvægt að notast sé við vottun sem tekur m.a. á slíku.

Fyrir hönd Ungra umhverfissinna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



Egill Ö. Hermannsson, gjaldkeri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Jón Emilsson <jon.emilsson@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Jón Emilsson <jon.emilsson@simnet.is>
CC : jon.emilsson@simnet.is <jon.emilsson@simnet.is>
Heiti : Vinir Kópavogs
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.3.2021 23:26:05
Höfundur : Jón Emilsson <jon.emilsson@simnet.is>

Góðan dag.

Ég undirritaður einn af **" Vinum Kópavogs "** tek heils hugar undir allar þær athugasemdir og varnaðarorð, sem **" Vinir Kópavogs "** hafa látið frá sér fara,

varðandi tillögu bæjaryfirvalda að skipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur.

Virðingarfyllst

Jón Emilsson
Fögrubrekku 29
200 Kóp.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Þorleifur J Á Reynisson <klomb@simnet.is>

Til : Skipulag;Margrét fridriks <margr?t.fridriks@kopavogur.is>
Frá : Þorleifur J Á Reynisson <klomb@simnet.is>
CC : vagestur <vagestur@simnet.is>
Heiti : Fwd: Fwd: Fwd: FRAMKVÆMDIR FANNBORG
Málsnúmer : 2002204
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 3.3.2021 10:00:40
Höfundur : Þorleifur J Á Reynisson <klomb@simnet.is>

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

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

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

ÉG UNDYRRITUÐ MÓTMÆLI HARÐLEGA ÞEIM FRAMKVÆMDUM SEM FYRIRIRHUGAÐAR ERUÍ FANNBORG ÉG FLUTTI FYRIR 13 ÁRUM Í FANNBORG VEGNA HEISUBRESTS ÞAR SEM ÉG BJÓ ÁÐUR VAR EKKI AÐGENGI SEM ÉG ÞURFTI MIG HAFA ÞANNIG AÐ ÉG LEITAÐI FYRIR MÉR Á ÖLLU HÖFUÐBORGARSVÆÐINU AÐ HÚSNÆÐI SEM HREIFANLEIKI MINN BAUÐ UPPÁ EFTIR AÐ HAFA FARIÐ YFIR ALLA KOSTI SEM VORU Í BOÐI VALDI ÉG AÐ KAUPA ÍBÚÐ Í FANNBORG ÞAR TALDI ÉG AÐ É HEFÐI NÁNAST ALLT SEM ÉG ÉG LEITAÐI EFTIR ENN HVAÐ ER ÞAÐ SEM ER VERIÐ AÐ BJÓÐA MÉR OG TUGUM ELDRI BORGARA Í HÚSINU UPPÁ ÞIÐ ÆTLIÐ AÐ SVIFTA MIG AÐGENGI AÐ GJÁBAKKA SEM ÉG SÆKI MAT TÓMSTUNDIR OG ALLSKONAR ÞJÓNUSTU EINS ER MEÐ HEILSUGÆSLU LYFJAVERSLUN LÁGVÖRUBÚÐ BÓKASAFNI KAFFIHÚSI VEITINGASTÖÐUM Í HAMRABORG OG ÉG SEM HEF ALDREI OPNAÐ TÖLFU Á ÆVINNI SPYR YKKUR NÚ HVAÐ GENGUR YKKUR TIL Í STJÓRNSÝSLU KÓPAVOGS AÐ HREKJA MIG FRÁ HEIMILI MÍNU ÞIÐ LENGIÐ AÐGENGI MITT AÐ FRAMANGEINDUM OG JAFNVEL NAUÐAÞURFTUM UM 3 FALT OG G JAFNVEL 6 FALLT FYRIR UTAN ÞAÐ AÐ BÚA VIÐ ÞAÐ AÐ KOMAST NÁNAST EKKERT ÚT SÍÐUSTU ÆVIÁRIN ÉG Á ÖRSTUTT Í ÁTTRÆÐISALDURINN OG ÉG ÆTLA AÐ VONA YKKAR VEGNA AÐ Á ÞESSUM ALDRI STANDIÐ ÞIÐ EKKI Í SÖMU SPORUM OG ÉG NÚ ÞEGAR ÞAR AÐ KEMUR ÉG GET Í DAG GENGIÐ ÖRSTUTTA LEIÐ YFIR BÍLAPLAN VIÐ AÐALDYR GJÁBAKKA ENN EFTIR AÐ ÞESSAR FYRIRHUGUÐU FRAMKVÆMDIR YKKAR HEFJAST ÞARF ÉG AÐ FARA UPP Á TRAÐAREIT NIÐUR FYRIR STJÓRNSÝSLUHÚS OG ÞAR INN Í NEÐRI INNGANG GJÁBAKKA ALLT ANNAÐ AÐGENGI MITT ER Á SAMA MÁTA NEMA MIKLU LENGRA ÞETTA FYNNST YKKUR KANNSKI ALLT Í LAGI ÞIÐ MISSIÐ KANNSKI ALDREI HEILSUNA ÉG REYNDI Í 6 MÁNUÐI AÐ SELJA 3 SVAR SINNUM O OPIÐ HÚS ENGINN KOM ÉG BAÐ FASTEIGNASALANA AÐ REYNA AÐ LEIGA ÍBÚÐINA ÞANNIG AÐ ÉG GÆTI KOMIST EINHVERSTAÐAR Í Í SKJÓL SVARIÐ VAR FJÁRMÁLARÁÐHERRAN TEKUR KRÓNU Á MÓTI KRÓNU AF ELLILÍFEIRINUM AF LEIGUTEKJUM ÞANNIG AÐ ÞETTA GENGUR EKKI UPP ÞÁ KEMUR UPP ÞESSI SPURNING HVAÐ ÆTLAR BÆJARFÉLAGIÐ AÐ GERA TIL AÐ TAKAST Á VIÐ ÞETTA VANDAMÁL VÆRI EKKI LJÓST AÐ BÆJARFÉLAGIÐ KEYPTI ÍBÚÐIRNA AF OKKUR SEM ERUM Í ÞESSARI STÖÐU AÐ GETA HVORKI FARIÐ EÐA VERIÐ PS HVAR ER ÞETTA NOTENDARÁÐ SEM Á AÐ VERNDA OKKUR UNDYRMÁLSFÓLKIÐ ÞAÐ HEIRIST EKKERT Í ÞVÍ Í VON UM FLÓT SVÖR VIRÐINGARFYLLST SIGURÁST KARELSDÓTTIR FANNBORG 9 KT 260642 3169

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026