

Skipulags- og byggingardeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi
b.t. Birgis Hlyns Sigurðssonar, skipulagsstjóra.

Reykjavík, 16. september 2020

Efni: Athugasemdir við fyrirhugaða tillögu að byggingu íbúðarkjarna fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 í Kópavogi.

Til mín hafa leitað íbúar við Kleifakór og falið mér að koma á framfæri athugasemdum við forkynningu skipulagsráðs frá 20. janúar 2020 sem send var lóðarhöfum við Kleifarkór í Kópavogi þann 25. ágúst 2020.

Í umræddri forkynningu kemur fram að á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2020 hafi verið lögð fram tillaga að staðsetningu íbúðarkjarna með sjö íbúðum fyrir fatlaða við Kleifakór 2 og 4 í Kópavogi. Ákveðið hafi verið að fresta afgreiðslu málsins og falið skipulags- og byggingardeild að kynna framlagðar hugmyndir aðliggjandi lóðarhöfum. Meðfylgjandi forkynningunni voru drög að breyttu deiluskipulagi lóðarinnar við Kleifakór 2 og 4 sem sýndi mögulega útfærslu íbúðarkjarnans, teikning unnin af Önnu Margréti Hauksdóttur, arkitekt ásamt samantekt velferðsviðs Kópavogsbæjar um fyrirhugaða starfsemi í húsinu. Var lóðarhöfum veittur frestur í umræddri forkynningu til þess að koma á framfæri athugasemdum eða ábendingum við áðurgreinda tillögu skipulagsráðs.

Íbúar við Kleifakór telja ýmsu hafa verið ábótavant varðandi framkvæmd og kynningu á þessari breytingatillögu en í ljósi þess vilja þau koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum. Samkvæmt forkynningu skipulagsstjóra er því haldið fram að lokinni forkynningu þá verði unnið að deiluskipulagi lóðarinnar sem kynnt verði með formlegum hætti í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Íbúar við Kleifakór mótmæla þessari áætlun enda með öllu ótæk og vekja athygli á því að samkvæmt 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga þarf deiluskipulag að vera byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Fyrirliggur að umrædd tillaga að breytingu á deiluskipulagi við Kleifakór 2 og 4 er ekki í samræmi við landnýtingu aðalskipulags. Á afstöðumynd Önnu Margrétar Hauksdóttur, arkitekts sem fylgdi forkynningunni kemur fram að allur búsetukjarninn er utan línu lóðamarka og stendur allur á opnu svæði aðalskipulags. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð slíkri byggingu og því ljóst að breyting á deiluskipulaginu er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Vakin skal athygli á því að aðalskipulag gildir alltaf fram yfir deiliskipulag og að breytingartillögur þessar falla ekki undir að vera smá frávík frá meginforsendum aðalskipulags. Í ljósi þess hafna íbúar við Kleifakór að skipulagsstjóri framkvæmi breytingu á deiluskipulagi með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Í öðru lagi gera íbúar athugasemdir við fyrirhugað byggingarmagn, fjölda íbúða og bílastæða á lóðum við Kleifakór 2-4. Samkvæmt gildandi deiluskipulagi kemur fram að það skuli vera að hámarki ein íbúð á hverri lóð og að hámarks grunnflötur skuli vera 320m². Í umræddri byggingartillögu er hins vegar gert ráð fyrir sjö íbúðum, fimmtán bílastæðum og að búsetukjarninn skuli vera 580m². Óumdeilt er að tillaga skipulagsráðs er ekki í samræmi við gildandi deiluskipulag og ljóst að ef breytingartillagan yrði samþykkt þá myndu slíkar breytingar vera fordæmisgefandi fyrir aðrar lóðir við Kleifakór varðandi byggingarmagn, fjölda íbúa og bílastæða á lóð.

Í þriðja lagi telja íbúar að lýsingar í forkynningunni og í afstöðumynd arkitektsins um notkun búsetukjarnans séu ófullnægjandi þannig að hægt sé að taka upplýsta afstöðu til breytingartillögunnar. Fatlaður er víðtækt orðtak og ekki sérlega upplýsandi í þessu samhengi. Að mati íbúa skiptir miklu máli fyrir umgjörð á svona íbúðarkjarna hvort að hann sé ætlaður einstaklingum með líkamlega eða andlega fötlun. Hið síðarnefna kallar oft á meiri umönnun, ef um mikið veika einstaklinga er að ræða. Þá gefur stærð bílastæða á breytingartillögunni til kynna að gert sé ráð fyrir umtalsverðum fjölda bílastæða fyrir starfsfólk. Ljóst er að starfsfólk búsetukjarnans þarf að sinna íbúum öllum tímum sólahrings, með tilheyrandi ónæði af bílaumferð til og frá kjarnanum, hvort sem er að kvöldi, nóttu, eða frídögum þar sem íbúar eru alltaf háðir utanaðkomandi aðstoð. Þess vegna er lágmarks krafa að íbúum verði gerð grein fyrir þessum málum á skýran hátt. Í ljósi þess óska íbúar eftir því að lögð verði fram gögn um umfang starfseminnar, samþykktir eða umsögn heilbrigðisfulltrúa.

Að endingu gera íbúar kröfu um að kallaðir verði til hæfir og óvilhallir matsmenn til þess að meta áhrif breytingartillögunnar á verðmæti nærliggjandi fasteigna. Íbúar telja auðsýnt að fyrirhugaður búsetukjarni komi til með að rýra verðmæti nærliggjandi fasteigna og hafa í för með sér neikvæða eftirspurn sé horft til umgjarðar og eðlis búsetukjarnans. Einnig er augin umferð og stórt bílastæði ekki til þess fallið að auka gæði þess byggðamynstur sem er nú við Kleifakór. Leiði niðurstaða matsmanna til þess að breytingartillagan rýri verðmæti nærliggjandi fasteigna er ljóst að íbúar koma til með að krefja Kópavogsbæ um skaðabætur á grundvelli 51. gr. skipulagslaga en samkvæmt ákvæðinu getur sá sem verður fyrir tjóni af völdum breytinga á deiluskipulagi sótt bætur frá viðkomandi sveitarfélagi. Því til stuðnings vísa íbúar til dóms **Hæstaréttar frá 12. maí 2016 í máli nr. 546/2016** en í því máli var Mosfellsbær dæmdur til þess að greiða eigendum fasteigna í Krikahverfi bætur vegna þess að breyting á deiluskipulagi skólalóðar Krikaskóla leiddi til þess að verðmæti nærliggjandi fasteigna rýrnaði, vegna hljóðmengunar, sjónmengunar og aukinnar umferðar.

Með vísan til alls framangreinds er ljóst að íbúar við Kleifakór telja að framkvæmdir og kynning á breytingartillögu sé verulega ábótavant og að fyrirliggjandi gögn séu á engan hátt nægjanleg til þess að hægt sé að fallast á breytingarnar. Telja íbúar líkt og fram hefur komið að kynning og samráð við íbúa sé ekki samræmi við ákvæði laga og er því breytingartillögunni alfarið hafnað eins og hún liggur nú fyrir.

Fari hins vegar svo að Kópavogsbær geri breytingar á deiluskipulagi í samræmi við fyrirliggjandi breytingartillögu og hefji framkvæmdir við búsetukjarnann þá áskilja íbúar sér

rétt til þess að bera þá ákvörðun og þær framkvæmdir undir dómstóla með tilheyrandi kostnaði fyrir Kópavogsbæ. Þá er áskilinn réttur til að auka við kröfur á hendur Kópavogsbæ og grípa til annarra úrræða, t.d. lögbanns en með erindi þessu er ekki fallið frá nokkrum rétti eða röksemdum.

Virðingarfyllst,
f.h. Íbúa við Kleifakór


Þorgeir Þorgeirsson, lögmaður

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026