

Kópavogsbær
Umhverfissvið, skipulagsdeild
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Kópavogi, 5. maí 2021

Efni: Andmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi að Kleifakór 2-4, Kópavogi

Undirrituðum hefur verið falið af Björk Baldvinsdóttur og Kristjáni Eldjárn Magnússon eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 1, Hafliða Baldurssyni og Guðlaugu Sigmarisdóttur eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 1a, Bjarna Antonssyni og Guðbjörgu Þórarinsdóttur eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 3, Sigrúnu Erlu Valdimarsdóttur og Einari Páli Tómassyni eigendum fasteignarinnar að Kleifakór 5 og Arnóri Hauksyni eiganda fasteignarinnar að Kleifakór 6, Kópavogi, að andmæla fyrirhuguðum skipulagsbreytingum á lóðinni að Kleifakór 2-4, Kópavogi.

Umbjóðendur mínir hafa kynnt sér tillöguna vandlega og þrátt fyrir góðan vilja í garð þeirrar starfsemi sem ætlunin er að hefja á lóðinni geta þau ekki við hana unað þar sem hún mun leiða til verulegs fjárhagslegs tjóns fyrir þau verði tillagan að veruleika. Tillagan felur í sér að í götu þar sem eingöngu er gert ráð fyrir íbúðabyggð verði byggt hús sem getur orðið allt að 600 m² að flatarmáli undir búsetukjarna með 7 íbúðum fyrir fatlaða og aðstöðu fyrir starfsfólk og umönnunaraðila.

Það eru fjöldi annmarka við fyrirhugaða byggingu og þá starfsemi sem ætlunin er að starfrækja þar er munu leiða til lækkunar á verðmæti fasteigna umbjóðenda minna og þar með fjárhagslegs tjóns. Má þar meðal annars nefna eftirfarandi:

1. Fyrirhuguð bygging stendur fremst í götu í næsta nágrenni við fasteignir umbjóðenda minna.
2. Fyrirhugað er að byggja sjö íbúðir þar sem að hámarki mátti hugsanlega gera ráð fyrir byggingu tveggja íbúða. Í raun er eðlilegt, miðað við núgildandi skipulag og þann tíma sem liðinn er frá því hverfið var byggt, að gera ráð fyrir að aldrei verði byggt á reitnum.
3. Fyrirhuguð starfsemi kallar á verulega bílaumferð sem er langt umfram það sem búast mátti við m.v. núgildandi skipulag og húsagerðir í götunni. Verulega aukin bílaumferð leiðir til ónæðis, hljóðmengunar og hættu fyrir gangandi vegfarendur, ekki síst börn er búa í nágrenninu. Reikna má með umtalsverðri umferð flutningabíla fyrir fatlaða einstaklinga, umferð starfsfólks, umferð vegna aðfanga, heimsókna ýmissa þjónustuaðila og heimsókna aðstandenda heimilismanna. Starfsemin mun augljóslega leiða til mjög mikillar bílaumferðar fremst í götunni og í mikilli nálægt við heimili umbjóðenda minna.
4. Sjónmengun er mikil þar sem byggingin er ekki í nokkru samræmi við aðrar byggingar í götunni né gildandi deiliskipulag um húsastærðir og gerð húsa.
5. Miðað við fjölda íbúða í byggingunni, væntanlegan fjölda starfsmanna, gesta o.fl. er augljóst að fyrirhuguð bílastæði eru of fá. Mun það leiða til þess að lagt verður í götunni og uppi á gangstéttum sem felur í sér rask, hættu og óþægindi.



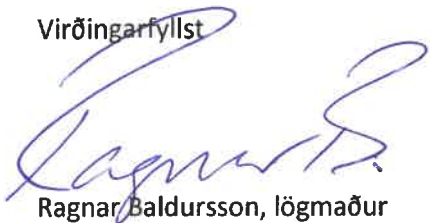
6. Fatlaðir einstaklingar geta glímt við margvísleg veikindi bæði líkamleg og andleg. Nokkur hætta er á því að íbúar í næstu húsum verði fyrir áreiti og óþægindum ef einstaklingar sem eiga við andlega vanheilsu að stríða flytja í fyrirhugaðar íbúðir.

Rétt er að benda á fyrirhugað deiliskipulag samræmist ekki gildandi aðalskipulagi. Það getur vart staðist ákvæði laga að ráðast í kynningu og ákvarðanatökufurli um mikilvægar breytingar á deiliskipulagi er ekki samræmast gildandi aðalskipulagi þess tíma þegar málsmeðferð fer fram. Er m.a. vísað til 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hvað þetta varðar.

Það er ljóst samkvæmt ofangreindu og fleiri rökum að verðmæti fasteigna í götunni mun lækka verulega ef af fyrirhuguðum skipulagsbreytingum verður. Verður tjónið væntanlega mest fyrir umbjóðendur mína, þ.e. eigendur þeirra fasteigna er standa næst fyrirhugaðri nýbyggingu. Samkvæmt meðfylgjandi mati fasteignasala er undirritaður hefur fengið til að áætla hugsanlega verðmætarýrnun eignanna gæti hún orðið á bilinu 20-25%. Vísar hann til reynslu sinnar úr starfi sínu sem fasteignasali. Þá liggja fyrir dómar æðstu dómstóla landsins þar sem sambærileg atvik hafa verið dæmd bótaskyld.

Umbjóðendur mínir áskilja sér rétt til að krefjast skaðabóta verði fyrirhugaðar skipulagsbreytingar samþykktar, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. skipulagslaga.

Virðingarfyllt



Ragnar Baldursson, lögmaður