AM PRAXIS

LEGAL SERVICES SINCE 1941

Kópavogsbær
Skipulagsdeild

Efni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Kársneshafnar – Bakkabraut norðan Vesturvarar. Málsnúmer 639/2025 í skipulagsgátt.

Fasteignafélagið B34 ehf. kt. 680515-0500 Vesturvör 34, Kópavogi, hefur falið undirrituðum lögmanni að gera athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Kársneshafnar – Bakkabraut norðan Vesturvarar.

Umbj. minn er eigandi lóðarinnar nr. 34 við Vesturvör í Kópavogi. Húsið og lóðin eru sérstaklega hönnuð fyrir starfsemi Guðmundar Jónassonar ehf. (GJ Travel) sem er með starfsemi í húsinu og á lóðinni. Er um að ræða rekstur ferðaþjónustu með hópferðabíla. Bílarnir þurfa því eðli máls samkvæmt mikið pláss á lóðinni.

Samkvæmt framangreindri deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir því að skerða lóð umbj. míns að austanverðu um 521 m^2 þ.e. úr 7.739 m^2 í 7.218 m^2. Er það um 6,73% skerðing á lóðinni sem verður að teljast verulegt. Miðað við að breidd lóðarinnar sé 82,35 m frá norðri til suðurs er skerðingin 6,32 m alla leið (521/82,35).

Svo illa vill til að skerðingin er fyrirhuguð þar sem eru stæði fyrir hópferðabíla umbj. míns sem eru mjög langir eða allt að 15 metrar eins og sést á meðfylgjandi myndum. Stæðin verða því ekki nýtt eins og áður sem kallar á gerbreytt skipulag á lóðinni. Að öðrum kosti er nýting lóðarinnar í algerri upplausn og grundvelli kippt undan viðkomandi starfsemi. Þannig yrði t.d. ekki lengur hægt að leggja hópferðabílunum við austanverð lóðarmörkin þar sem bílarnir myndu ná alltof langt inn á lóðina. Þá yrði heldur ekki hægt að aka inn á lóðina frá Vesturvör að sunnanverðu.

Á myndum á deiliskipulagsuppdrættinum sést að nokkur hluti af skerðingunni felst í fláa eða landmótum. Til að bregðast við vandanum leggur umbj. minn til að settur verði upp veggur á lóðarmörkun svo draga megi úr skerðingunni. Væri það í samræmi við meðalhófsreglu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

stjórnsýslulaga. Meðfylgjandi eru tvær myndir sem teknar eru utan við skrifstofur Kópavogbæjar sem sýna snyrtilega veggi sem gætu gengt þessu hlutverki, einir sér eða saman eins og t.d. girðing uppi á steyptum vegg.

Sé ekki fært að setja vegg á austurhlið lóðarinnar og koma þannig í veg fyrir fyrirhugaða skerðingu, leggur umbj. minn til, að innakstur að lóðinni verði frá Vesturvör að norðanverðu og að umbj. minn fá lóð sína stækkaða til suðurs þar sem Vesturvör að sunnanverðu verður hvort sem er lokuð gata. Þannig mætti leggja hópferðabílunum við ný sunnanverð lóðarmörk.

Allar frekari upplýsingar geta eftirtaldir forsvarsmenn umbj. míns veitt:
Eðvarð Þór Williamsson, sími 8606660, netfang ew@gjtravel.is
Stefán Gunnarsson, sími 8954411, netfang stefan@gjtravel.is

Umbj. minn væntir þess að Kópavogsbær neyti allra úrræða til að koma til móts við tillögur hans svo starfsemi hans verði ekki raskað.

Áskilinn er réttur til að koma að frekari gögnum og skýringum eftir því sem tilefni verður til.

Reykjavík, 2. júlí 2025
Virðingarfyllst,
F.h. Fasteignafélagsins B34 ehf.

Reynir Karlsson lögmaður

Hjálagt:

- Fjórar ljósmyndir sem sýna fyrirhugaða skerðingu á lóð og breytingu á stöðu hópferðabíla á bílastæðum á austurmörkum lóðarinnar miðað við það.
- Tvær ljósmyndir sem sýna mögulega útfærslu á veggjum á austurmörkum lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



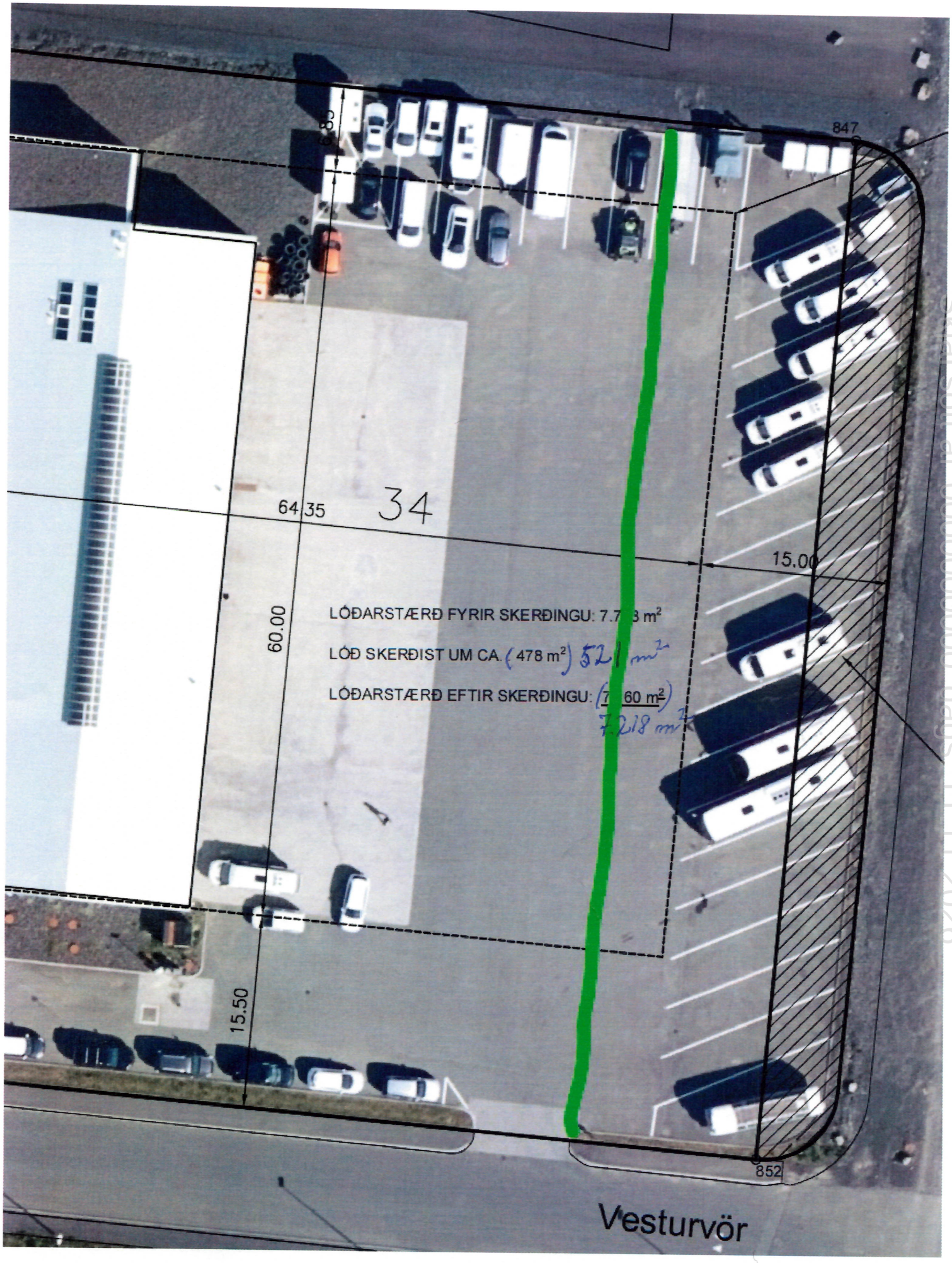
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Skjal sótt af '0000000000000' dags: 11.11.2026



Skjal sótt af 0000000000 dags. 11.11.2026



Skjal sótt af 0000000000 dags: 11.11.2026



Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026