



Kópavogsbær

Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Glaðheimar - vesturhluti

Breytt deiliskipulag

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 19. október 2020/ ss
Samþykkt í skipulagsráði 19. október 2020
Samþykkt bæjarstjórn 27. október 2020
málsnr. 1910462

1) Forsendur

Umrætt svæði er í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 staðfest 24. febrúar 2014 skilgreint sem þróunarsvæði ÞR-6 og miðsvæði M-6. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð verslunar og þjónustu og íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið; Glaðheimar - deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 10. nóvember 2009. Birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. 946 - 27 nóvember 2009. Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 staðfest 24. febrúar 2014.

Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi (fylgiskj. 1) nær til austurhluta Glaðheima nánar tiltekið til þess svæðis sem afmarkast af veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar til vesturs, fyrirhugaðri tengibraut sem liggur frá gatnamótum Bæjarlindar og Glaðheimavegar að Reykjanesbraut til norðurs, Álalind 1-3 og 2 ásamt Askalind og Akralind til austurs og veghelgun Arnarnesvegar til suðurs.

Svæðið er hluti þróunarsvæðis Glaðheima og nær nánar til tekið til lóðanna við Húsagötu A 1, 2 og 3, Húsagötu B, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 og 12, Húsagötu C 1, 2, 4 og 6 og Húsagötu D 1 og 2 ásamt lóð fyrir spennistöð við Húsagötu B nr. 2a og 12a. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir og reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga og önnur almenningsrymi.

Á svæðinu voru hesthús en svæðið er nú óbyggt. Í gildandi deiliskipulagi frá 2009 er gert ráð fyrir að á Glaðheimasvæði vestur komi verslunar- og þjónustubbyggð um 75.500 m² að samanlögðum gólfleti (ofanjarðar) án bílageymslna og kjallara. Í umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið er fallið frá hugmyndum um að hluti þess verði fyrir verslun og þjónustu og þess í stað verði byggðar íbúðir á hluta svæðisins eða um 270 íbúðir. Í miðju íbúðasvæðisins er gert ráð fyrir leikskóla og útivistarsvæði (bæjargarði). Aðkoma verður frá Arnarnesvegi og Glaðheimavegi.

Byggingarmagn á svæðinu breytist ekki mikið frá gildandi deiliskipulagi, en miðað er við um 25.800 m² í íbúðarhúsnæði án kjallara og bílageymslan og 54.000 m² í atvinnuhúsnæði án kjallara og bílageymslna eða um 79.800 m² í heildarbyggingarmagni ofanjarðar.

Heildarbyggingarmagn í atvinnu- og íbúðarhúsnæði með kjöllurum og bílageymslum er áætlað um 132.000 m².

Nýtingarhlutfall svæðisins er því áætlað um 1,5 og en meðaltals lóðanýting um 1,8 og um 2,6 ef bílageymslur neðanjarðar eru meðtaldar. Gert er ráð fyrir 1,3 bílastæðum á íbúð að meðaltali og einu stæði á hverja 35 m² í verslun og þjónustu, einu stæði á hverja 50 – 60 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði á hverja 100 m² í geymslu og þjónusturými.

Í tillögunni er fyrirkomulagi byggingarreita breytt miðað við gildandi deiliskipulag, hæð fyrirhugaðra húsa breytist svo og fyrirkomulag bílastæða á lóðum. Áætlað er að á svæðinu komi til með að búa liðlega 730 íbúar. Uppdráttur í mkv 1:1000 ásamt greinargerð, skipulagsskilmálum og skýringarmyndum dags. 20. apríl 2020. Nánar um tillöguna vísast í auglýst gögn; skipulagsskilmála, uppdrátt og greinargerð.

2) Ferill máls

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 4. maí 2020 að auglýsa tillögu skipulags- og byggingardeildar að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 9. júní 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs um heimild til auglýsingar staðfest.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu laugardaginn þann 24. júní 2020 og birt í Lögbirtablaði 24. júní 2020. Kynningarfundur (opið hús) var haldinn 6. ágúst sl. að Digranesvegi 1. Þar var farið

yfir m.a. núverandi skipulag frá 2009, breytingar sem samþykktar voru 2014 á austurhluta Glaðheima, skipulag Smárans, rök fyrir þörfina á breytt deiliskipulag og auglýsta tillögu. Á fundinn mættu:

Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Auður D. Kristinsdóttir starfsmaður skipulagsdeildar, Rúnar Dýrmundur Bjarnason frá Mannvit, Þórir Bragason Álalind 10, Sigríður Jónsdóttir Álalind 10, Sigríður Sigurðardóttir Álalind 1, Birgir Sigþórsson Álalind 3, Heiðrún Ólöf Jónsdóttir Álalind 3.

Eftirfarandi ábendingar og umræður komu fram frá mættum hagsmunaaðilum:

- Vöntun á leikvelli fyrir börn í austurhluta Glaðheimahverfis, á opna svæðinu þar sem gert var ráð fyrir leikskóla.
- Fyrirspurn um áframhaldandi vöktun og mælingar á svifryki og mengun.
- Rætt um mögulegar nýjar mælingar á mengun og svifryki í austurhluta Glaðheima þar sem mikið er um ryk í íbúðum í hverfinu.
- Hæð fyrirhugaðs háhýsis í norðvesturhluta hverfisins rædd, íbúum bar saman um að hæðin væri of mikil og skuggavarpið íþyngjandi fyrir íbúa austurhluta hverfisins þar sem hluti íbúðanna missir kvöldsól á svölum.
- 12 hæða íbúðarhúsnæði á reit 14 kunni einnig að hafa neikvæð umhverfisáhrif hvað skuggavarp varðar.
- Hugmynd kom frá íbúa um að sá hluti Glaðheimavegar sem liggur á milli vestur og austurhlutans yrði niðurgrafinn.

Frestur til að skila inn athugasemdum var til 19. ágúst 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Á fundi skipulagsráðs þann 7. september 2020 var erindið dags. 20. mars 2020 ásamt fylgigögnum lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar. (fylgiskj. 1)

Á fundi skipulagsráðs þann 19. október 2020 var lagt fram breytt erindi dags. 20. mars 2020 og breytt 19. október 2020 þar sem komið er að hluta til móts við innsendar athugasemdir með því að draga úr byggingarmagni atvinnuhúsnæðis og lækka turn um 10 hæðir úr 25 í 15 hæðir. Heildarbyggingarmagn lækkar úr 132.000 m² í 123.300 m².

Þá lagt fram minnisblað Mannvits dags. 17. október 2020 sem tekur fram hvernig lækkun byggingarreits dregur úr neikvæðum áhrifum á nágrennið. (fylgiskj. 1a)

Erindið var samþykkt með áorðnum breytingum og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 22. október 2020 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 27. október 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sigríði Jónsdóttur og Þóri Bragason, Álalind 10 sbr. bréf dags. 15. 08. 2020 (fylgiskj. 2)
2. Linda Hreiðarsdóttir, Álalind 3 sbr. bréf mótttekið 19. ágúst 2020. (fylgiskj 3)
3. Ásdís Þóra Halldórsdóttir og Guðmundur Friðriksson, Álalind 1 sbr. bréf mótttekið 19. ágúst 2020. (fylgiskj 4)
4. Lára Hallgrímsdóttir og Símon Unndórsson, Álalind 3 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2022 (fylgiskj 5)
5. Elka Ósk Hrólfssdóttir og Ágúst Örn Arnarson, Álalind 1 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgiskj 6)
6. Guðmundur Þór Björnsson, Örvasölum 28. sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020 (fylgiskj 7)
7. Sigríður Sigurðardóttir, Álalind 1 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgiskj 8)
8. Lilja Birgisdóttir, Álalind 1 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgiskj 9)

9. Óli Þór Arnarson, Álalind 1 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgisk 10)
10. Ásgerður Kristjánsdóttir, Álalind 3 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgisk 11)
11. Heiðrún Ólöf Jónsdóttir og fjölsk., Álalind sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgisk 12)
12. Agnar Ingvason, Álalind 3 sbr. bréf dags. 18. ágúst 2020. (fylgisk 13)
13. Kristín Bessa, Álalind 1 sbr. bréf dags. 18. ágúst 2020. (fylgisk 14)
14. Bjarni Sigursson, Álalind 1 sbr. bréf dags. 18. ágúst 2020. (fylgisk 15)
15. Birgir Sigdórsson, Álalind sbr. bréf dags. 18. ágúst 2020. (fylgisk 16)
16. Örn Reynir Pétursson, Álalind 1 sbr. bréf dags. 18. ágúst 2020. (fylgisk 17)
17. Helga Marteinsdóttir, Álalind 3 sbr. bréf dags. 17. ágúst 2020. (fylgisk 18)
18. Hjörtur Guðmundsson, Álalind 1 sbr. bréf dags. 16. ágúst 2020. (fylgisk 19)
19. Hrönn Eir Grétarsdóttir Álalind sbr. bréf dags. 11. júlí 2020. (fylgisk 20)
20. Auðbjörg Njálsdóttir, Lindahverfi sbr. bréf dags. 4. júlí 2020. (fylgisk 21)
21. Sturlaugur Aron Ómarsson, Lindahverfi sbr. bréf dags. 4. júlí 2020. (fylgisk 22)
22. Gunnar Andrésen, Galtalind 28 sbr. bréf dags. 2. júlí 2020. (fylgisk 23)
23. Dagný Eva Eggertsdóttir, sbr. bréf dags. 2. júlí 2020. (fylgisk 24)
24. Ingibjörg Lilja Dýrriksdóttir, sbr. bréf dags. 26. júní 2020. (fylgisk 25)
25. Sigrún Ólafsdóttir, Álalind 3 sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgisk 26)
26. Trausti Baldursson, Náttúrufr. st. sbr. bréf dags. 20. ágúst 2020. (fylgisk 27)
27. Helga Rún Guðmundsdóttir, Veitur sbr. bréf dags. 19. ágúst 2020. (fylgisk 28)
28. Karl Alvarsson, Isavia sbr. bréf dags. 13. ágúst 2020. (fylgisk 29)

Sigríður Jónsdóttir og Þórir Bragason

Álalind 10

1.1

Undirrituð vilja koma á framfæri neðangreindum athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi Glaðheima. Við viljum byrja á því að þakka fyrir ágætan kynningarfund á skrifstofum bæjarins þann 6. ágúst s.l. þar sem hlustað var með athygli á afstöðu þeirra sem þar mættu.

Inngangur: Upplifun okkar af búsetu í Glaðheimum

Undirrituð voru með fyrstu íbúum Glaðheimahverfis, fluttum í Álalind sumarið 2018. Á þessum tveimur árum hafa húsin risið allt í kringum okkur, hvert með sitt sérkenni, hærri og lægri, en öll staðsett í nægu rými, með aðgengi að birtu, bílastæðum, gönguleiðum og almenningsgarði. Umhverfið hefur verið fallega og skemmtilega hannað, gangstéttir, steinahleðslur, gróður og lýsing fallega samsett, gangstéttir aðgengilegar fólki í hjólastól og merktar gangbrautir/gönguleiðir í stétt fyrir fólk sem notar blindrastaf. Það var vegna þessa aðgengis sem við keyptum íbúð við Álalind. Fjölskylda og vinir sem nota hjólastól eiga greiða leið um hverfið og heim að húsi, hvort sem þau koma með bíl á bílastæði eða með strætisvagni, og eiga greiða leið inn í lyftu frá inngangi hússins. Það skemmtilega við hverfið er hversu litríkt, bjart og glaðlegt það er. Gulur, rauður, brún, hvítur og svartur eru einkennislitir húsanna, litir sem sameina byggingarnar í samtali, einskonar sáttmála um samstöðu sem er flaggað á áberandi hátt. Það hefur verið gaman að fylgjast með húsunum klæðast í sinn búning á lokametrum byggingarstigs. Og eins ólík og fjölbreytileg og þau eru hafa þau stimplað sig inn í hverfið eitt af öðru með þessum litríka sáttmála samstöðunnar. Eitt húsið sker sig þó nokkuð úr, blokk sem vakið hefur athygli fyrir það að sanseruð klæðningin breytir litum eftir því hvernig ljósið fellur á hana. Stundum er hún bleik, stundum blá, stundum græn og stundum fjólublá, eins og regnbogafáninn. Þessi blokk er sannarlega öðruvísi diskódís, en öll húsin varpast í kringum hana og styðja hana í samtalinu með því að segja: „Þú mátt vera eins og þú ert. Þú ert hluti af okkur.“

Annað gott við Glaðheimahverfið er að stærðir íbúða eru fjölbreyttar, allt frá glæsiíbúðum í penthouse stíl að litlum stúdíóíbúðum. Nýbyggðar íbúðir eru ekki ódýrar og því hafa einstaklingar og fjölskyldur lagt mikið undir til að eignast hér þak yfir höfuðið. Þar sem við höfum góða yfirsýn frá svölunum okkar yfir glaðlegan og gulan rólurvöll svæðisins er mikið gleðiefni hversu mörg börn og unglingar sækja garðinn og hjólabrettasvæði fyrir ofan hann. Best er þó að heyra börnin tala ýmis tungumál sín á milli í bland við íslenskuna. Það er gott og jákvætt að vita af fjölbreytni í samsetningu íbúa hverfisins. Þannig hefur tekist að skapa andrúmsloft fjölbreytileika, jafnvægis, virðingar, nándar, samkenndar, samstöðu og vellíðunar í samfélagi í Glaðheimahverfinu.

Umsögn 1.1:

Með vísan í erindi sem tekið var fyrir á fundi skipulagsráðs þann 7. september 2020 um íbúakönnun og árangursmat um hönnun og skipulag Glaðheima austurhluta þá tekur skipulags- og byggingardeild undir þá skoðun lóðarhafa Álalindar 10 um að margt hafi heppnast vel með þann hluta Glaðheimahverfis sem þegar er risinn.

Sérstaka var þess gætt í deiliskipulagsvinnu við Glaðheima austurhluta að hafa kröfur um fagurfræði, lýðheilsu og hagkvæmni í forgrunni í deiliskipulagsvinnu sem fram fór 2014. Þar á meðal voru sett fram viðmið sem ætluð voru til að leggja grunnin að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Glaðheimasvæðinu svo að vel tækist til um þetta sérstaka svæði sem liggur svo miðlægt í Kópavogi. Sama ferli er forskrifað í skipulagsvinnu við Glaðheima vesturhluta og svipuð viðmið höfð að leiðarljósi.

1.2

Athugasemdir við deiliskipulag

Á kynningarfundum um deiliskipulag vestari hluta Glaðheimahverfisins þann 6. ágúst s.l. gafst fundargestum tækifæri til að tala um afstöðu sína til áformanna um uppbyggingu hverfisins. Þakka ber þá athygli og hlustun sem okkur var veitt. Okkar áhyggjur snúa að hljóðvist og mengun vegna aukinnar umferðar og hvernig megi draga úr áhrifum þessa, en fyrst og fremst snúa áhyggjur okkar að hæð hæstu bygginga hverfisins, skuggavarpi og vindstrengjum vegna þeirra. Á fundinum var farið yfir sögu deiliskipulags hverfisins sem nær til fyrsta áratugar þessarar aldar, þegar engir íbúar voru í hverfinu til að gera athugasemdir, eðlilega, einhvers staðar þarf að byrja. Af íbúasiðu Lindahverfis að dæma má þó lesa að áætlun um byggingu hæsta húss landsins er að koma flestum íbúum svæðisins í opna skjöldu. Það kemur okkur verulega á óvart að grundvöllurinn að hugmyndafræði upprunalega deiliskipulagsins (frá 2007-2009) skuli ekki vera endurskoðaður nú frá grunni eftir allan þennan tíma. Samfélagið og viðhorf hafa gjörbreytt m.a. í kjölfar efnahagsbruns, me too byltingarinnar, loftslagsvárs og nú síðast kórónaveirunnar. Það verður að segjast að hugmyndin um tröllaukinn turn er dapurleg tilvísun til ársins 2007, minnisvarði um útþanda karlmennskuímynd og gildi ofríkis, „ég á'etta, má'etta, vil'etta, get'etta“, steyttur hnefi með löngutöng upp í loft, stærsta reðurtákn sem reist hefur verið til himna hérlendis, táknmynd tíðaranda sem ætti að grafa í jörð, en ekki upphefja að nýju. Það einkennilega er að hugmyndin um turninn er látin halda sér í breyttu skipulagi þegar svo margt í skipulaginu ber hins vegar vott um þær jákvæðu breytingar sem samfélag er að undirgangast, s.s. áhersla á græn svæði, nálægð, fjölbreytileika samfélags og samstöðu sem einkennir þann hluta Glaðheima sem nú þegar er risinn. Blöndun íbúðahúsa við verslunar- og þjónustuhúsnæði er góð hugmynd. Á fundinum þann 6. ágúst s.l. kom fram að á þessum tímum er lítil eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði og því er áætlað byggingarmagn húsnæðis undir skrifstofur í engu samræmi við þörf markaðarins. Við það bætist að alls óvíst er hver eftirspurn verður í framtíðinni eftir skrifstofuhúsnæði í ljósi samfélagsbreytinga í kjölfar COVID-19, þar sem fjarvinna hefur orðið áberandi og nú viðvarandi hjá fjölda skrifstofufólks. Við vísunum við til fréttar á RÚV frá 12. ágúst s.l. um þá þróun sem nú á sér stað. <https://www.ruv.is/frett/2020/08/12/utlit-fyrir-aukid-frambod-skrifstofuhusnaedis-i-midbaenum>

Þá er það ráðgáta hvernig tákmynd oflætis og ofríkis frá árinu 2007, með þessum skírskotunum hér að ofan, er talin falla að Heimsmarkmiðum SP, gildum eins og sjálfbærni, nægjusemi, ábyrgri neyslu og framleiðslu, jafnvægi, jafnræði, jafnrétti kynja, virðingar og vellíðunar í samfélagi. Lækkun turns niður í 25 hæðir úr 32 felur því miður í sér staðfestingu á hugmyndum úreldra viðhorfa um karlmenskudýrkun, oflæti og sóun, - ekki brotthvarf frá þeim. Við hvetjum því skipulagsstjóra til að tryggja að ekkert hús í þessu hverfi verði minnisvarði andrúmlofts oflætis og ofríkis sem ríkti árið 2007. Ekkert hús á þessu landrými, sem þegar rís hátt yfir núverandi byggð landfræðilega séð, ekkert þeirra ætti að ofbjóða heildinni með þessum hætti.

Umsögn 1.2:

Varðandi áhyggjur lóðarhafa sem snúa að hljóðvist og mengun vegna aukinnar umferðar þá ber að nefna að í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Glaðheima vesturhluta er dregið verulega úr umferð miðað við samþykkt deiliskipulag frá 2009.

Í skipulagsskilmálum kemur fram að í gildandi deiliskipulagi sé gert ráð fyrir að umferðarsköpun úr Glaðheimasvæði vesturhluta reiti 1 yrði um 22.500 bílar á sólarhring. Jafna 77.000 m^2 í verslun og þjónustu $\times 0.14 \times 2 = 21.560 + 10.000 \text{ m}^2$ í geymslum $c = 800$ bílar + 336 bílar vegna leikskóla) í allt um 22.500 bílar.

Samkvæmt auglýstri tillögu dags. 20. apríl 2020 má gera ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar verði umferð um 19.000 bílar á sólarhring.

Jafnan: $(270 \text{ íb} = 730 \text{ íbúar} \times 3,7 = 2.700 \text{ bílar} + xx.940 \text{ m}^2 \text{ í verslun} \times 0.14 \times 2 = 15.103 \text{ bílar} + 7.160 \text{ m}^2 \text{ í geymslum} \times 0.14 \times 2 = 572 \text{ bílar} + 325 \text{ bílar vegna leikskóla}) \text{ í allt um } 19.000 \text{ bílar.}$

Samkvæmt breyttri tillögu dags. 20. apríl 2020 og breytt 19. október 2020 má gera ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar verði umferð um 14.500 bílar á sólarhring.

Jafnan: $(270 \text{ íb} = 730 \text{ íbúar} \times 3,7 = 2.700 \text{ bílar} + 47.740 \text{ m}^2 \text{ í verslun} \times 0.14 \times 2 = 13.367 \text{ bílar} + 7.060 \text{ m}^2 \text{ í geymslum} \times 0.14 \times 2 = 565 \text{ bílar} + 325 \text{ bílar vegna leikskóla}) \text{ í allt um } 14.500 \text{ bílar.}$

Umferðarsköpun frá kyntri tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheimasvæði vesturhluta (reit 1) er eins og áður segir um 19.000 bílar á sólarhring miðað við óbreyttar ferðarvenjur en 14.500 til 16.000 bílar miðað við breyttar ferðarvenjur. Það er mikil aukning frá núverandi stöðu svæðisins en fækkun miðað við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir um 22.500 bílum á sólarhring.

Til að meta þá möguleika sem fyrir hendi eru hvað varðar byggðarþróun og uppbyggingu á umræddu svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði þarf fyrst að skoða hvað ættlast er til að umrætti svæði bjóði uppá samkvæmt gildandi aðalskipulagi og hvað gert er ráð fyrir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í samþykktu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 segir m.a. um stefnumótun fyrir umrætt svæði: Skilgreining á þróunarsvæði felur í sér að hægt verði að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins. Breytingar á hlutverki reita eða hverfa verða að vera í samræmi við aðalskipulag og byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess. Áætlun um þróunarsvæði getur falið í sér breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Í samþykktu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 segir m.a. um stefnumótun fyrir umrætt þróunar- og miðsvæði. (M6 og ÞR5): Fyrir dyrum stendur áframhaldandi uppbygging í Fífuhammi. Helsta nýbyggingarsvæði er í Glaðheimum þar sem áður var athafnasvæði Hestamannafélagsins Gusts.

Landnotkun er skilgreind í gildandi aðalskipulagi sem miðsvæði. Gert er ráð fyrir um 158.000 m^2 heildarbyggingarmagi ofanjarðar sem er um 1.25 í meðalnýtingu. Áætluð reita- og svæðisnýting með bílageymslum neðanjarðar á öllu svæðinu gerir ráð fyrir

heildarnýtingu um 1.4. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða aukist úr 245 í 500 íbúðir. Af því leiðir að fjöldi fermetra í skrifstofu- verslunar og þjónustuhúsnæði lækkar tilsvarendi og verður um 100.000 m² með bílakjöllurum neðanjarðar. Heildarbyggingarmagn á svæðinu öllu (*Glaðheimar austurhluta sem er þegar byggður og fyrirhuguð byggð á Glaðheimum vesturhluta*) með bílageymslum er áætlað 175.000 m².

Aðaltengingar inn á svæðið verða frá Arnarnesvegi og Reykjanesbraut en einnig verða tengingar við Bæjarlind og Álalind. Í skipulaginu er miðað við ný undirgöng undir Reykjanesbraut sem koma til með að tengja Hagasmára í vestur og Bæjarlind í austur. Skipulags- og byggingardeild vekur sérstaklega athygli á að veruleg áherslubreyting var sett fram í greindargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012 -2024 varðandi þéttingu byggðar.

Eins og segir í kafla 2 grein 2.1 „Stuðla skal að góðri nýtingu land og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandað byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum“ Sérstaklega er tekið fram að umrætt svæði sé samgöngumiðað þróunarsvæði sem styrkir ákvörðun bæjaryfirvalda að gera ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð sem nýtir miðlæga staðsetningu og ýtir undir sjálfbærni. Mikilvægt er að uppbygging Borgarlínu verði samhliða þéttingu núverandi byggðar.

Það er skilningur skipulags- og byggingardeildar sem vann að greindargerð aðalskipulagsins að umrædd breyting sé í samræmi við megin markmið sem fram koma í kafla II í greinargerð aðalskipulagsins en þar segir. „Stuðla skal að góðri nýtingu land og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandað byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum“

Að endingu er tekið fram að gert verði ráð fyrir því að heildarendurskoðun fari fram á skipulagi svæðiskjarnans í Smáranum og Glaðheimum á skipulagstímalinun samkvæmt skilgreindum markmiðum. Í þeirri endurskoðun er lagt til að tekið verði á þáttum eins og landnotkun og landnýtingu með það að markmiði að byggðin verði blönduð íbúðum og verslunar- og þjónustuhúsnæði. Jafnframt yrði samgöngukerfið á svæðinu yfirfarið, sett fram markmið um yfirbragð byggðar (hæð og form byggðar), opin svæði, gróður, tengingar milli svæða, göngu- og hjólaleiðir og mögulega áfangaskiptingu. Þessi hugmyndafræði um heildarendurskoðun verður að vinnast í samvinnu við SSH.

Í greinargerð sem fylgir svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040 eru eftirfarandi markmið sett fram sem stefna sem endurspeglar leiðarljós 1 um hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins.

1.1 Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka.

1.2 Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.

1.3 Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi varðveitt.

Eins og kom fram í svari skipulags- og byggingardeildar til lóðarhafa Álalindar 10 um þær spurningar sem sendar voru inn á kynningartíma um vindafar, hljóðvist og mengun (fylgiskj. 2) þá er bent á það sem svarað var í pósti dags. 4. ágúst 2020 en þar kemur fram m.a.: Eins og bæjaryfirvöld hafa gert síðustu árin þegar um ný hverfi ræðir eins og til dæmis í Glaðheimahverfi austurhluta þá þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til samþykktar áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir

byggingarfulltrúa. Í byggingaráformum skal sýna hvernig aðaltekningar falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða.

Þar sem búast má við vindsveipum vegna hárra bygginga munu bæjaryfirvöld fara fram á að hönnuðir sýni hvaða mótvægisáðgerða er þörf og hvernig þær eru útfærðar. Svona vinnubrögð hafa verið gerð víða og hægt er að draga verulega úr neikvæðum áhrifum vegna vinds. Kópavogsbæ er vel kunnugt um sviptivinda eins og til dæmis við Höfðatún. Þar var að mati skipulags- og byggingardeildar of seint gripið til ráða í mótun bygginga ólíkt því sem verður með háa byggingarreiti Glaðheimasvæðis.

Varðandi staðhæfingar lóðarhafa um að grundvöll að hugmyndafræði hafi ekki verið endurskoðaður þá bendir skipulags- og byggingardeild á að dregið hafi verið verulega úr verslunar- og þjónusturými en þess í stað komið fyrir íbúðum og er það í samræmi við markmið og stefnu í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

1.3

Athugasemdir v. skuggavarps

Undirrituð óskuðu eftir upplýsingum sem ekki komu fram í gögnum um breytingar á deiliskipulagi Glaðheima, með fyrirspurn dagsettri 16. júlí s.l. Í svörum komu fram ítarlegri upplýsingar um skuggavarps sem styðja áhyggjur okkar um skert not íbúa Álalindar og Bæjarlindar af vestursvölum, sem munu falla undir skugga háhýsa árið um kring. Ljóst er af myndum að jafnvel í júní þegar sól er hæst á lofti mun skuggi þegar falla á húsin kl. 18.00. Íbúar við Álalind 1-3 og á horninu við Bæjarlind munu finna allra mest fyrir skuggavarpinu, en hæð þessara háhýsa verður einnig yfirþyrmandi í sjón og nálægð.

Þá er ekki ljóst á myndum hversu langt síðdegis- og kvöldskuggi teygir sig inn á önnur svæði í Lindum og einnig hvernig morgunskuggi mun varpast inn í Smárahverfi. Skugginn rúmast einfaldlega ekki fyrir á myndunum.

Landrymið sem um ræðir rís nokkuð hátt yfir núverandi byggð og ekkert húsanna á þeirri hæð ætti að fá að ofbjóða heildinni og grafa undan jafnvægi með þessum hætti.

Umsögn 1.3:

Skipulags- og byggingardeild heldur því fram að skuggavarps almennt minnki í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Í kynntri tillögu er gert ráð fyrir opnu svæði og leikskólalóð suðvestur af Álalind 2 um 1 ha að stærð þar sem í gildandi skipulagi frá 2009 er gert ráð fyrir 5 og 8 hæða verslunar- og þjónustuhúsum. Þá ber að nefna að reiknað er með að hæsta bygging svæðisins sem er í norðvesturhluta svæðisins lækki um 7 hæðir miðað við gildandi skipulag og um 10 hæðir miðað við auglýsta breytingu. Mikið byggingarmagn er skrá í 25 hæða byggingunni eða um 35.000 m². Ef tekinn hefði verið sú stefna í hönnun hverfisins að hafa allar byggingar í sömu hæð og halda þeirri nýtingu sem bæjaryfirvöld hafa skráð í stefnu aðalskipulags Kópavogs þá hefði mátt teikna með að hæð atvinnuhúsnæðis væri að jafnaði um 2 og 3 hæðum hærra sem þýddi að um væri að ræða byggð á 5 til 8 hæðum í stað 3 til 5 hæðum. Skipulags- og byggingardeild mat það svo að betra sé að vera með mikið byggingarmagn í einum turni sem er staðsettur í norðvesturhluta svæðisins sem kastar einum löngum skugga tímabundið á sitt nær og fjærumhverfi en að þurfa að hækka öll atvinnuhús um 2 til 3 hæðir og gera þar með allt hverfið mjög skuggalegt og þar að auki að varpa verulega auknum skugga á austurhluta Glaðheimasvæðis.

Skipulags- og byggingardeild tók saman yfirlit um sólfar á árunum 2014 til 2019 og skoðaði hlutfalllega lengd dags og nætur og meðallengd sólskinsstunda á sólarhring eftir árstíðum og mánuðum. Skuggavarpsmyndir sýna að jafnaði skugga við jafndægur og við sumarsólstöðu og þess vegna er áhugavert að skoða tölur fyrir þann tíma en yfirlitið sýnir að í mars mánuði er samanlögð lengd dags 55% og þar af um 12 % sólskinsstundir. Í september er samsvarandi lengd dags 60% og þar af 15%

sólskinsstundir. Í júní mánuði er samanlögð lengd dags um 90% og sólskinsstundir um 20%. Sjá fylgiskjal 34

Með vísan í hve skuggi af turni byggðarinnar er fljótur að fara yfir byggð og að aðeins megi reikna með sólsskinstundum 15 til 20% af heildarlengd hvers dags þá eru neikvæð áhrif af skugga minni en ella. Skuggavarpi eru gerð góð skil í minnisblaði Mannvist dags. 17. október 2020 en ákvörðun um hæða bygginga er tekin með hliðsjón af þeim framlögðu gögnum. Sjá einnig fylgiskjal 34.

1.4

Athugasemdir v. andrúmslofts og veðurfars

Samkvæmt svörum við fyrirspurn er skortur á upplýsingum um loftgæði og mælingar á svifryki hafa ekki verið gerðar síðan núverandi viðmið reglugerðar voru sett. Brýnt er að hefja mælingar og safna upplýsingum fyrir frekar vinnslu upplýsinga og til að vernda heilsu íbúa. Sama gildir vegna mælinga köfnunarefnisdíoxíðs.

Ef niðurstöður umhverfismats benda til þess að ársmeðaltal svifryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind og Glaðheimaveg, þá er það mjög alvarlegt. Ef sýnt er að styrkleiki geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús sem liggja meðfram Glaðheimavegi og einna mest við byggingar milli hringtorgs við Bæjarlind og hringtorgs á Glaðheimavegi, þá er brýnt að bregðast við því strax í skipulagi.

Á fundinum þann 6. ágúst s.l. var ræddur möguleikinn á að grafa Glaðheimaveginni niður að hringtorgi við Álalind og þar með slá á mengun. Um leið opnast gönguleið beint af göngustíg frá Álalind yfir Glaðheimaveg sem myndi þannig tryggja örugga tengingu gangandi milli þessara hluta hverfisins. Við hvetjum skipulagsyfirvöld til að kanna þennan möguleika af fullri alvöru.

Umsögn 1.4:

Við nánari skoðum á hvort hægt sé að grafa hluta Glaðheimavegar frá hringtorgi við Álalind að Bæjarlind þá er vegalengd milli hringtorga 120 metrar en stökkur gæti aðeins verið 86 metrar. Með vísan í sneiðingu Hringtorg Bæjarlindar er í kóta 33.05 en hringtorg við Álalind er í kóta 38.13 Með hámarkshalla um 80 prómill frá hringtorgi Bæjarlind væri vart hægt að komast undir gangbraut milli hverfa sem væri í kóta 38. Að komast svo frá kóta 31 undir göngubrú upp í kóta 38 á 30 metrum er meiri halli en hægt sé að komast upp. (fylgiskjal 32)

Í minnisblaði um mat á loftgæðum sem stuðst var við og unnið var vegna fyrri deiliskipulagsáforma við Glaðheima var beitt samþættum matsaðferðum þ.e. aðferðum sem byggja á loftgæðamælingum og reiknilíkönunum. Loftgæðamælingar fóru fram við áhaldahús veturinn 2008-2009 en útreikningar voru unnir í Gauss reiknilíkani í hugbúnaðinum Soundplan 6.5 fyrir spá um umferðarsköpun fyrir árið 2024.

Eins og fram kemur í minnisblaðinu fóru mæligildi veturinn 2008-2009 tvisvar sinnum yfir efri mörk sem þá voru $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ og tíu sinnum yfir neðri mörk sem þá voru $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hæsta mælda gildi var $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem er einnig yfir núverandi viðmiðunarmörkum.

Uppbygging á deiliskipulagsreit er ekki hafin og því hafa frekari mælingar ekki átt sér stað og því liggja ekki fyrir frekari mæliniðurstöður en frá árinu 2008-2009. Í umhverfismati er bent á að fara þurfi yfir staðsetningu mælistöðvar m.t.t. breytts skipulags. Einnig er bent á að nýtt skipulag hefur í för með sér minni umferðarsköpun en fyrri áform og því lægri aukningu svifryks. Hvað varðar frekari mælingar, vöktun og aðgerðir ef þörf krefur, er vísað til eftirfarandi sem fram kemur í lok kafla 4.3.1 í umhverfismati: „Leiði vöktun í ljós að loftgæði uppfylli ekki kröfur reglugerðar setur Heilbrigðisnefnd Hafnarfjarðar-og Kópavogssvæðis fram aðgerðaráætlun í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 391/2013 um loftgæði. Aðgerðir til að ná niður styrkleika tímabundið geta m.a. falist í takmörkun umferðar og notkunar nagladekkja, hreinsun gatna og sprautun þeirra með saltpækli (MgCl_2) sem bindur ryk.“ Mælingar voru gerðar á köfnunarefnisdíoxíði sem hluta af fyrrnefndum mælingum veturinn 2008-2009.

Samkvæmt mælingum fór klukkustundargildi ekki yfir neðri viðmiðunarmörk, en hæsta mældi gildi var $90,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en neðri viðmiðunarmörk eru $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Varðandi vöktun og eftirfylgni er vísað í svar við athugasemd um mælingar á svifryki hér á undan.

1.5

Athugasemd v. hljóðvistar

Á fundinum þann 6. ágúst s.l. var rætt um að byggingar þjónustu- og verslunarhúsnæðis við Reykjanesbraut þjóni sem hljóðmön vegna umferðar frá brautinni. Á meðan uppbygging þjónustu og verslunarhúsnæðis á sér stað mun hljóðmön verða reist til að tryggja viðunandi hljóðvist íbúðarhúsnæðis á reitnum.

Í þessu sambandi var aftur ræddur möguleikinn á að grafa Glaðheimaveginni niður að hringtorgi við Álalind og þar með slá á hljóðmengun vegna umferðar þar um. Við hvetjum skipulagsyfirlönd aftur til að kanna þennan möguleika af fullri alvöru.

Fylgjast þarf með styrk hávaðamengunar nú þegar og hefja mælingar til að safna upplýsingum.

Umsögn 1.5:

Sú frumgreining á hávaða sem unnin var vegna deiliskipulagsins var einungis unnin fyrir húshliðar í fyrirhuguðu hverfi. Vegna fyrri deiliskipulags var unnin ítarlegri hávaðagreining. Þar kom fram að hávaði yrði yfir reglugerðarmörkum í nokkrum aðliggjandi húsum. Unnt er að því að draga úr hávaða með hljóðveggjum og jarðvegsmonum þannig að hávaði verði undir reglugerðarmörkum. Vinna þyrfti ítarlegri greiningu til þess að finna út hvort og hvar þörf væri á mótvægisáðgerðum í nærliggjandi byggð þar sem umferðarforsendur hafa breyst sem og gatnaskipulag innan hins deiliskipulags hverfis. Eind og gert er á öllum nýbyggðarsvæðum Kópavogs verður ráðist í hljóðvarnir sé þeirra þörf.

1.6

Athugasemd v. hæðar mannvirkja og vindafars

Litlar upplýsingar virðast liggja fyrir um áætlað vindafar við fyrirhuguð háhýsi. Byggingar næst Reykjanesbraut munu standa á opnu svæði og mikilvægt að þessar upplýsingar liggi fyrir við ákvarðanatöku. Við vonumst innilega til að frá því verði alfarið horfið að byggja svo háa turna sem nú eru enn á teikniborðinu.

Umsögn 1.6:

Eins og bæjaryfirlönd hafa gert síðustu árin þegar um ný hverfi ræðir eins og til dæmis í Glaðheimahverfi austurhluta þá þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til samþykktar áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa.

Í byggingaráformum skal sýna hvernig aðalteikningar falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Þar sem búast má við vindsveipum vegna hárra bygginga munu bæjaryfirlönd fara fram á að hönnuðir sýni hvaða mótvægisáðgerða er þörf og hvernig þær eru útfærðar. Svona vinnubrögð hafa verið gerð víða og hægt er að draga verulega úr neikvæðum áhrifum vegna vinds.

Kópavogsbæ er vel kunnugt um sviptivinda eins og til dæmis við Höfðatún. Þar var að mati skipulags- og byggingardeildar of seint gripið til ráða í mótun bygginga ólíkt því sem verður með háa byggingarreiti Glaðheimasvæðis. Mannvirkjastofnun hefur ekki gert athugasemd við tillöguna enda er hlutverk hennar ekki að gera athugasemdir við deiliskipulagstillögur. Byggingarfulltrúi upplýsir svo Mannvirkjastofnun um úttektir og eftirlit.

1.7

Athugasemd v. eigna

Fyrirséð er að skuggavarp, viðvarandi vetrarskuggi, vindafar, mengun og hávaðamengun

myndu setja mark sitt á Glaðheimahverfið. Möguleg neikvæð áhrif eru töluð niður í gögnum kynningarinnar eða ekki tilgreind og/eða þau talin óveruleg, en mikið gert úr jákvæðum áhrifum skipulagsins. Nýjustu upplýsingar um skuggavarp hafa ekki fengið viðhlítandi auglýsingu og kynningu og íbúar þá ekki með þær upplýsingar undir höndum samkvæmt formlegum leiðum. Varað er við því að hverfið getur fengið á sig mjög neikvæðan stimpil sem skuggahverfi vegna áforma um byggingu svo hárra bygginga, en slík stimplun gæti mögulega hamlað áframhaldandi uppbyggingu þess..

Umsögn 1.7:

Með vísan í umhverfismat sem fylgir umræddri breytingu kemur fram að verið sé að draga úr heildarbyggingarmagni á deiliskipulagssvæðinu úr 88.200 m² í 85.600 m² (án bílakjallara). Þær breytingar sem gerðar eru á deiliskipulagi Glaðheima frá 2009 eru í góðu samræmi við stefnu Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 og markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Samræmi gætir einnig við stefnu svæðisskipulagsins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti dags. í júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.

Sú stefna sem sett er fram í breyttu deiliskipulagi Glaðheima rímar líka ágætlega við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna þegar horft er til staðsetningar miðsvæðis sem hefur í för með sér möguleika á eflingu vistvænna samgangna ásamt fleiri sjálfbærum lausnum.

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að fyrirhuguð þétting byggðar komi til með að styrkja hlutverk svæðiskjarnans sem er að verða nútímalegt verslunar- þjónustu og íbúðarhverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tenginu með almenningssamgöngu, hjóla og gönguleiðir milli Smárans og Glaðheima. Búist er við að verðmat eigna í nágrenni skipulagssvæðisins aukist eins og gerist í flestum bæjum og borgum þar sem þétting byggðar á sér stað með auknum almennum samgöngum.

Ekki er skortur á skrifstofuhúsnæði og má því búast við því að íbúðarbyggð hverfisins risi fyrr en atvinnuhlutinn en í ljósi góðrar staðsetningar má búast við því að fyrirtæki vilji velja sér stað í svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins þar sem aðkoma og bílastæði eru næg. Skuggavarp eru gerð góð skil í minnisblaði Mannvist dags. 17. október 2020 en ákvörðun um hæða bygginga er tekin með hliðsjón af þeim framlögðu gögnum.

sjá fylgiskjal 33 og 34

1.8

Lokaorð

Við hvetjum skipulagsstjóra til að tryggja að ekkert hús í Glaðheimahverfinu verði minnisvarði andrúmslofts oflætis og ofríkis sem ríkti árið 2007. Ekkert hús á þessu landrými, sem þegar rís hátt yfir núverandi byggð landfræðilega séð, ætti að ofbjóða heildinni með því að útiloka og ógna

jafnvægi, jafnræði, nánd, samkennd, samstöðu, virðingu og vellíðan í samfélagi.

Umsögn 1.8:

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 liggur ábyrgð skipulags hjá sveitarstjórnnum. Í II. kafla um stjórn skipulagsmála segir í 3. mgr. 3. gr. ofangreindra laga „Sveitastjórnir annast gerð svæðis-, aðal-, og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir og veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragð núverandi Glaðheimahverfis hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun er það mat skipulags- og byggingardeildar að ekki séu íþyngjandi umhverfisáhrif af kyntri tillögu miðað við deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

Mikil breyting á þó eftir að eiga sér stað miðað við núverandi stöðu svæðisins sem er opið og óbyggt land.

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að tillagan um þéttingu byggðar í vesturhluta Glaðheima sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda og þau markmið sem koma fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 um þróun þéttbýlis innan vaxtarmarka, að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og hlutfall íbúðarbyggðar vaxi úr 30% í 66%.

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Linda Hreiðarsdóttir.

Álalind 3

2.1

Góðan dag skipulagsyfirvöld

Ég bið ykkur að endurskoða og lækka eða sleppa turn byggingu sem á að fara rísa hér á Glaðheima svæðinu, svo áfram megi vera gott að búa í Kópavogi.

Kv Linda Hreiðarsdóttir .

Umsögn 2.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Ásdís Þóra Halldórsdóttir og Guðmundur Friðriksson

Álalind 1

3.1

Við erum íbúar í Álalind 1 íbúð 302 og viljum koma á framfæri ósætti okkar yfir því að byggður verði himinhár turn í hverfinu sem mun meðal annars skyggja á okkur.

Við kaup okkar á íbúðinni var okkur sagt að einungis yrðu byggðar lágreistar byggingar fyrir aftan hús hjá okkur svo að við þyrftum ekki að hafa áhyggjur af skyggð á sólarljósið, hljóðmengun og annars konar óþægindum sem búast má við frá svona stórra byggingu. Það var stór þáttur í kaupum okkar á íbúðinni að vita að við gætum notið kvöldsólarinnar og útsýnisins af svölunum hjá okkur, sem við gerum mikið af. Turninn mun draga úr verðgildi íbúðanna í kring og á yfirhöfuð alls ekki heima í þessu hverfi, gjörsamlega úr takti við byggingarnar. Okkur þykir því miður að breyta eigi nú skipulaginu og finnst þessi hugmynd yfir höfuð vera útfí hött.

Umsögn 3.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Lára Hallgrímsdóttir og Símon Unndórsson

Álalind 3

4.1

Við undirrituð, Lára Hallgrímsdóttir og Símon Unndórsson, eigendur fasteignar í Álalind 3, mótmælum hér með fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi þessa svæðis varðandi byggingu 25 hæða turns nyrst á svæðinu.

Við tökum undir athugasemdir og mótmæli annarra íbúa og eigenda fasteigna í hverfinu varðandi hæð þessarar byggingar. Við teljum að svo há bygging muni eyðileggja útlit og brag þessa hverfis, skemma útsýni og varpa skugga á hús austan svæðis og þannig rýra verðmæti og endursöllumöguleika okkar eignar.

Með kveðju,
Lára Hallgrímsdóttir kt. 140457-2569
Símon Unndórsson kt. 110856-7769

Umsögn 4.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Varðandi rýrnum á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

Elka Ósk Hrólfsdóttir og Ágúst Örn Arnarson

Álalind 1

5.1

Við erum íbúar í Álalind 1, íbúð 103 Við viljum koma á framfæri andstöðu okkar við þann 25 hæða turn sem áætlun er að byggja eftir að hafa skoðað tillögur að breyttu deiliskipulagi.

Við teljum mikilvægt að byggingar í hverfinu séu í takt við hvor aðra og því óskum við eftir að turninn verði ekki hærrí en 10-12 hæðir. Við teljum að þetta muni rýra verðgildi íbúðar okkar talsvert. Til viðbótar hræðumst við að vindsamt geti orðið í kringum turninn.

Umsögn 5.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (fylgiskj. 1a og 34)

Guðmundur Þór Björnsson

Örvasölum 28

6.1

Ég vil mótmæla hárrí turnbyggingu sem gert er ráð fyrir í nýju skipulagi fyrir hverfið.

Þessi turn mun gnæfa yfir allt, þar með talið nú þegar allt of háan turn við Smáratorg. Þetta mun vera áberandi lýti og skemmd á útsýni til vesturs og norðurs frá efri byggðum Kópavogs, svo ekki sé minnst á gríðarlegt skuggavarp á nærumhverfið.

Við þekkjum það einnig vel að svona turnar mynda sterka vindstrengi og nefni ég t.d. dæmi frá blokkunum við Lækjarsmára og Engihjalla.

Allar glansmyndir af iðandi mannlífi í kringum svona turnbyggingar eru í besta falli villandi og í versta falli fölsun á aðstæðum.

Það væri hægt að skrifa langa ritgerð um þetta en ég læt mér nægja að koma mótmælum á framfæri núna. Það er einnig furðulegt að trekk í trekk sé verið að þvinga fram umdeildar skipulagsbreytingar á sumarleyfistíma, sem bendir til slæmrar samvisku skipulagsyfirvalda.

Ég hélt að við værum komin yfir þessa vitleysu og nú er komið nóg! Hættum við þennan ófögnuð!

Það hvarflar óneitanlega að manni að einhver fái greitt fyrir að koma þessari vitleysu í gegn. Ég áskil mér rétt til að senda mótmæli mín til allra bæjarfulltrúa og krefjast almennilegrar umræðu um þetta.

Umsögn 6.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Sigríður Sigurðardóttir

Álalind 1

7.1

Um daginn fór ég á kynningarfund hjá ykkur vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir Glaðheimasvæðið. Þar var farið vel yfir þá breytingartillögu sem fyrir liggur og ég verð að segja að heilt yfir list mér val á þær breytingar sem verið er að leggja fyrir. Viðbótin við hverfið verður nokkuð skemmtileg þar sem verslunar- og þjónustuhúsnæði verður í útkraganum næst stóru umferðaræðunum og íbúðarhúsnæði innan kragans auk þess þar þar á að koma skemmtilegt grænt svæði og leikskóli. Ég hef þá trú á að þetta muni gera þetta fallega hverfi enn skemmtilegra. Ég fagna því einnig að það eigi að halda áfram sama stíl og er í núverandi Glaðheimahverfi þar sem gott rými er á milli húsa og áhersla lögð á fallegar byggingar og lóðir. Ennfremur gleðst ég yfir því að það eigi að koma skemmtilegt torg sem nýtur suðursólar og skjóls af norðanáttinni rétt vestan við austustu byggingar núverandi hverfis. Þar er t.d. gert ráð fyrir bakaríi/kaffihúsi og það verður nú ekki leiðinlegt að hafa fallegt torg með þjónustu í hverfinu okkar. Það er bara þessi skrambans 25 hæða turn sem allt ætlar að skemma og ég vil hér með koma á framfæri mikilli andstöðu minni varðandi turninn. Í mínum huga er hann mein sem á ekki heima í þessu hverfi, tekur sól frá mörgum íbúðum og gnæfir þarna yfir eins og gott "fokkmerki" til okkar íbúanna. Ég er þó meðvituð um að í núgildandi deiliskipulagi er þessi turn til staðar og þá sem 32 hæðir en úr því verið er að fara í breytingar á annað borð tel ég mikilvægt að þær séu gerðar í sátt og samlyndi við íbúa hverfisins þannig að þrýði verið af turninum og hann verði í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá fjöldamörgum íbúum og þar með lækka verðgildi íbúða og geri þær minna eftirsóttar við endursölu. Turninn mun í mínum huga á engan hátt verða hverfinu til sóma né framdráttar heldur þvert á móti eyðileggja annars gott skipulag með því að taka sól frá stórum hluta þess á þeim tíma sem flestir vilja njóta hennar, þ.e. eftir vinnu og á góðum sumarkvöldum. Á fundinum spurði ég skipulagsstjóra út í það hvort fordæmi væru fyrir því að hlustað hefði verið á raddir íbúa og tjáði hann mér að svo væri og mörg dæmi væru til þar sem tekið hefði verið tillit til athugasemda íbúa og skipulagi breytt í samræmi við óskir þeirra.

Hér með kem ég á framfæri mínum athugasemdum varðandi turninn og þeirri einlægu ósk að hann verði lækkaður í það minnsta um 10 hæðir þannig að hann sé í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá stórum hluta þess.

Umsögn 7.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Lilja Birgisdóttir

Álalind 1

8.1

Mjög flott það sem fyrirhugað er í uppbyggingu á hverfinu, ég get þó ekki annað en **mótmælt því að þarna verði settur 25 hæða turn**, svona hár turn skemmir þetta hverfi bæði ásýnd þess og eins sjarman við það svo ekki sé talað um alltof mikla umferð sem verður á svæðinu.

Umsögn 8.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (sjá minnisbl. Mannvits dags. 17.10.20 og fylgiskj. 1a, 34)

Óli Þór Arnarson

Álalind 1

9.1

Ég er eigandi íbúðar í Álalind 1 í Kópavogi. Ég hef verið að skoða deiluskipulag Glaðheimahverfisins og lýst mér mjög vel á mestmegnis. Hins vegar vill ég koma á framfæri óánægju minn með að það eigi að byggja 32 hæða turn þarna í miðju hverfi sem kemur til með að skyggja á sól á mörgum íbúðum (meðal annars minni). Svoleiðis hlutir geta m.a. haft stórtæk áhrif á endursöluverð íbúðanna! Einnig finnst mér svona rosaleg stór turn einfaldlega ekki passa í hverfið.

Umsögn 9.1:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir lóðarhafa gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu að undanskyldri athugasemd lóðarhafa um hæð umrædds turns. Leggur skipulags- og byggingardeild því til að umræddur turn verði lækkaður um 10 hæðir og verði 15 hæðir. (fylgiskj. 1a og 34)

Varðandi rýrnum á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

Ásgerður Kristjánsdóttir

Álalind 3

10.1

Við erum íbúar í Álalind 1, íbúð 103 Við viljum koma á framfæri andstöðu okkar við þann 25 hæða turn sem áætlun er að byggja eftir að hafa skoðað tillögur að breyttu deiliskipulagi. Við

teljum mikilvægt að byggingar í hverfinu séu í takt við hvor aðra og því óskum við eftir að turninn verði ekki hærrí en 10-12 hæðir. Við teljum að þetta muni rýra verðgildi íbúðar okkar talsvert. Til viðbótar hræðumst við að vindsamt geti orðið í kringum turninn.

Umsögn 10.1: Sjá umsögn 9.1

Heiðrún Ólöf Jónsdóttir og fjölsk. Álalind 3

11.1

Athugasemdir vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi Glaðheima- vesturhluti.

Við fluttum í Álalind úr Reykjavík í desember 2018 eftir að hafa haft augastað í þó nokkurn tíma á hverfinu. Það sem heillaði var einkum nálægð við stofnbrautir og gott skipulag innan hverfis. Við vorum einkum spennt fyrir leikskólanum sem átti að reisa í miðju hverfisins en var síðar tekinn af dagskrá. Aðal ástæða þess að við færðum okkur um sveitarfélag voru þó stjórnunarhættir meirihluta Reykjavíkurborgar sem okkur þykir að farið hafi offari í þéttingu byggðar og einkum háhýsa síðustu ár.

Á fundi sem haldinn var 6. ágúst sl. var haldin einkar góð kynning á þeim áformum um að hefja uppbyggingu á Glaðheimahverfi vesturhluta. Margt gott kom fram á þessum fundi og heilt yfir erum við spennt yfir uppbyggingu hverfisins. Mikil ánægja er með skipulagt grænt svæði, torg með verslunum og þjónustu, leikskóla, sleðabrekkum og áframhaldandi tengingum milli hverfa. Þessar áherslur bera vott um þær jákvæðu breytingar sem orðið hafa í samfélaginu síðustu ár þar sem áhersla er lögð á græn svæði, nálægð, blöndun verslunar og þjónustu við íbúðarbyggð o.fl. Við höfum þó miklar áhyggjur af eftirfarandi atriðum.

1. Fyrirhuguð bygging hæsta turns landsins upp á 25 (áður 32 hæðir).

Ljóst er að ef af byggingu þessa turns verður munum við verða fyrir gífurlegum áhrifum af skuggavarpí. Þegar sól er hæst á lofti mun skuggi falla á Álalind 1-3 og Bæjarlind 5-7 um kl. 18.00 Svalir Álalindar 1-3 snúa á þann veg að sólin er að koma fyrir húsið upp úr kl. 14.00 og höfum við notið kvöldsólarinnar síðustu 18 mánuði. Aðra mánuði ársins mun dagsbirtu skerðast enn meira. Þó svo að alltaf hafi verið gert ráð fyrir byggingu á þessum reit, finnst okkur súrt að óþarflega stór bygging muni verða til þess að við getum einungis notið sólar í 4 klst. þegar sól er hæst á lofti. Þessi bygging mun jafnframt verða svo yfirþyrmandi í sjón og nálægð að okkur svimar við tilhugsuninni. Þessi áhrif eru stórkostlega töluð niður í umhverfisskýrslu.

2. Við höfum áhyggjur af umferðinni sem mun fylgja þessum turni og að hún mun að mestu leyti fara fram hjá svefnherbergisglugganum sem tekur við miklu svifryki nú þegar. Á fyrrnefndum fundi kom fram að áætluð umferð er 12.000 bílar á sólarhring sem gera má ráð fyrir að muni að mestu eiga sér stað á 12 klst ramma. Þegar fólk ferðast í vinnu og heim. Þessu mun fylgja mikið ónæði og aukin mengun bæði hvað viðkemur hljóð og loftgæðum. Verandi með ungt barn höfum við miklar áhyggjur af þessu. Annarsstaðar í hverfinu er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir börn og fullorðna og bein leið er úr Glaðheimahverfi í Lindaskóla í gegnum undirgöng svo aldrei þarf að fara yfir götu sem minnkar slyshættu töluvert. Nú á að beina 12.000 bílum fram hjá okkur án þess að til slíkra ráðstafana verði gripið. Þarna verður eins og áður hefur komið fram gert ráð fyrir leikskóla og opnu svæði og heillandi verður fyrir börn að sækja þetta svæði.

Á fundinum kom fram hugmynd um að nýta jarðveginn og setja Glaðheimaveg í stökk svo hægt sé að ganga beint yfir. Þetta þykir okkur afbragðsgóð hugmynd en vissulega kostnaðarsöm. Við teljum þó að þetta yrði Kópavogsbæ til mikils sóma og myndi hvetja fólk til þess að flytja í sveitarfélag sem setur hagsmuni fólks ofar skertum loftgæðum.

Okkur finnst það skjóta skökku við að beina allri umferð tengdri atvinnustarfsemi í 25 hæða turni í gegnum íbúðahverfi. Að ekki verði hægt að komast í bílakjallara beint frá Reykjanesbraut sem dæmi. Eins myndum við vilja skoða möguleikann á að opna fyrir frárein frá Reykjanesbraut inn á götu A og tengjast þannig beint inn í atvinnuhluta hverfisins í stað þess að öll umferð tengd atvinnustarfsemi fari í gegnum íbúðahverfi fyrst.

Nú eru tveir turnar (þó nokkuð lægri) í næsta nágrenni og okkur óar við tilhugsuninni um að umferðin sem fylgir þeim verði fyrir utan stofugluggann hjá okkur í næsta nágrenni við leiksvæði barna.

Vissulega verður ekki komist hjá aukinni umferð með uppbyggingu hverfisins en við viljum biðla til bæjaryfirvalda að lækka hæðafjölda turnsins. Með hverri hæð fylgir aukið streymi fólks.

3. Við álíka turna sem byggðir hafa verið á höfuðborgarsvæðinu hafa myndast miklir sviptivindar, oft svo miklir að fólk stendur ekki undir sér. Litlar upplýsingar liggja fyrir um áhrif þeirra en varla verður hægt að halda fram að áhrif þeirra verði minni en þegar land liggur mun lægra.
4. Fyrirséð er að skuggavarp, vindafar, loft- og hávaðamengun mun setja svip sinn á hverfið. Ef af bygginu 25 hæða turns verður sjónmengun setja svip sinn á að auki. Fyrirhuguð bygging turnsins hefur þegar haft þau áhrif að ógerningur er að selja íbúðir í Álalind 1-3, enda mun áhrifa gæta einna mest í því húsi. Þessi áform eru því þegar búin að rýra verðgildi þeirra eigna sem við greiddum dýrum dómi fyrir.

Við viljum hvetja skipulagsstjóra Kópavogs til þess að taka athugasemdir okkar til greina. Að vesturhluti Glaðheimahverfis verði **ekki** hærra en núverandi byggð. Ekkert hús í hverfinu á að ofbjóða heildinni með hæð sinni og mikilmennsku. Byggingar framtíðarinnar eiga ekki að vera í keppni við fortíðina þar sem stærra jafngilti betra. Samfélagið í dag veit betur en svo.

Heiðrún Ólöf Jónsdóttir og fjölsk.
Álalind

Umsögn 11.1:

Varðandi hæð turns sjá umsög 9.1.

Varandi umferð og hljóð og loftgæða sjá umsögn 1.2, 1.4 og 1.5

Varðandi hæð turns og vinda sjá umsögn 1.6

Varðandi skuggavarp og verðgildi sjá umsögn 1.3 og 4.1

Agnar Ingvason

Álalind 3

12.1

Ég er íbúi í Álalind 3 mig langar að koma á framfæri bæði ánægju og óánægju með nýja skipulagið hérna í hverfinu. Heilt yfir lýst mér vel á hvernig smíði hverfisins verður, byggt upp svipað og er í núverandi hverfi sem er mikil ánægja með af íbúum hverfisins. Þar sem maður sér byggingar í svipuðum stíl og byggðar með sama hugarfari. Grænt svæði, fallett torg og einnig leikskóli. Þjónusta og verslanir eru vel í göngufæri hérna og get ég sagt það þar sem ég bjó síðast í 105 Reykjavík að ég nýti mér mun frekar grænar samgöngur hér í Kópavogi en ég gerði í Reykjavík. En oft er galli á gjöf Njarðar og það er þessi 25 hæða turn sem er inn á deiluskipulagi hverfisins. Hann samræmist ekki yfirsýn hverfisins og mun valda mikilli skuggamyndun yfir hverfið, af fenginni eigin reynslu er mikið af sviptivindum í kringum svona byggingar og litlar sem engar upplýsingar liggja fyrir um áhrif þeirra í hverfinu. Almennt að heyra af íbúum hverfisins að mikil óánægja er með þetta fyrirkomulag og vill ég lýsa mikilli óánægju minni með þessi áform í þessu deiluskipulagi.

Með von um að breytingar verði gerðar og fjöldi hæða minnkaður talsvert.

Umsögn 12.1:
Sjá umsögn 9.1 og 1.6

Kristín Bessa
Álalind 1

13.1

Ég vil mótmæla byggingu turns upp á 115 metra, þar sem hann tæki frá okkur kvöldsólina og myndi varpa skugga á hverfið, og er svo ekki í neinu sambandi við hverfið. Að öðru leiti lýst mér vel á þetta hverfi.

Umsögn 13.1:
Sjá umsögn 9.1 og 1.3

Bjarni Sigurðsson
Álalind 1

14.1

Vil ég hæla þessu svæði að flestu, að undanskildum 115 metra turni sem á ekki heima þar sem hann er teiknaður þar sem hann er allt of hár og mun varpa skugga á hverfið og taka af okkur kvöldsólina.

Umsögn 14.1:
Sjá umsögn 9.1 og 1.3

Birgir Sigdórsson
Álalind

15.1

Ég er íbúi við Álalind og er búin að kynna mér byggingasvæðið sem er milli mín og Reykjanesbrautar. Meðal annars mætti á kynningar fund þar sem farið var yfir svæðið sem lítur vel út NEMA sú bygging sem á að gnæfa yfir okkur og skyggja á útsýni. Svo verðum við í skugga af sólu sem annars ætti að ylja okkur við afslöppun á svölum okkar. Ég vil mótmæla þessari hæð á byggingunni og biðja um lækkun um minnst 10 hæðir.

Umsögn 15.1:
Sjá umsögn 9.1

Örn Reynir Pétursson
Álalind 1

16.1

Svo ha bygging skemmir verulega ásynd svæðisins og veldur örugglega vandræðum td. vegna vinds og skugga. Vona ég að þessi umrædda bygging verði tekin til endurskoðunar amk. hvað hæð varðar. Þá er það von mín að framkvæmdir á svæðinu valdi sem minnstu raski fyrir íbúa á svæðinu og út og innkeyrsla vinnutækja verði sem færst íbúðarhúsum sem fyrir eru.

Umsögn 16.1:
Sjá umsögn 9.1 og 1.3

Helga Marteinsdóttir

Álalind 3

17.1

Ég undirrituð mótmæli harðlega byggingu á þessum háum turnum sem nú eru deiliskipulagi. Um er að ræða tvær byggingar sem ég er alls ekki sátt við þ.e. 26 hæða turn ásamt öðrum ca 11 hæða. Byggðin sem nú þegar er komin þarna hefur komið vel út, en með þessum tveimur risabyggingum fer margt af þessu svæði sem nú þegar er gott, eins og birta, útsýni, ásamt því að vindasamt er í kringum svona háar byggingar eins og er á Smáratorginu og Höfðatorgi í Reykjavík.

Þessum byggingum er því harðlega mótmælt af minni hálfu.

Umsögn 17.1:

Sjá umsögn 9.1 varðandi 26 hæða turni.

Varðandi breytt skuggavarp af breyttri deiliskipulagstillögu er bent á umsögn 1.3

Hjörtur Guðmundsson

Álalind 1

18.1

Góðan daginn ég bý í Álalind 1 og þið ætlið að fara setja 25 hæða turn á bak við blokkina mína og ég mun missa alla birtu og þessi turn er bara galinn þarna

Umsögn 18.1:

Sjá umsögn 9.1

Hrönn Eir Grétarsdóttir

Álalind

19.1

Ég vil koma á framfæri andmælum við deiliskipulag á vesturhluta Glaðheimasvæðisins.

Mér sýnist flest húsin vera á svipaðri hæð nema turn upp á 25 hæðir.

Ég er íbúi í Álalind og þessi bygging mun hafa áhrif á mig sem aðra íbúa þessa svæðis.

Skuggamyndun mun verða á svæðinu fyrir núverandi íbúa hverfisins með áhrif á líf þeirra ásamt endursöluvirði eigna þeirra.

Ég hef einnig áhyggjur af vindasveipum sem háar byggingar hafa á umhverfi sitt.

Með þessari háu byggingu fylgja fjöldi íbúa sem veldur mikilli umferð farartækja.

Umsögn 19.1:

Sjá umsögn 9.1 og 1.3 og 1.6

Auðbjörg Njálsdóttir

Lindahverfi

20.1

Mig langar að koma með athugasemdir varðandi 25 hæða turn sem er á skipulagi í Glaðheimahverfi.

1. Mikið skuggavarp er frá þessum turni.

2. Mikið vindálag skapast á stórt svæði í kring, líkt og við turninn hjá Smáratorgi og turninn í Borgartúni.

3. Aukin umferð um þetta svæði, umferðin er ansi mikil þarna á ákveðnum tímum dagsins.

4. Allt of hátt hús.

5. Er gert ráð fyrir auknum nemendafjölda í Lindaskóla með aukningu barna á þessu svæði ?

Umsögn 20.1:

Sjá umsögn 9.1 og 1.3 og 1.6

Í greinargerð er fjallað um skólamál í lið um félagslegt umhverfi og tekið fram að gert verði ráð fyrir að byggt verði við þá grunnskóla sem þjóna Glaðheimasvæðinu, Lindar- og Smáraskóla. Nýr leikskóli á Glaðheimasvæðinu getru tekið við þeim fjölda barna sem búast má við með þéttingu byggðar.

Sturlaugur Aron Ómarsson

Lindahverfi

21.1

Sturlaugur Aron Ómarsson heiti ég, íbúi í Lindahverfinu og fyrirtækjæigandi í Hæðasmára. Mig langar að láta í ljós áhyggjur mínar varðandi þennan 25 hæða turn sem á að koma í fyrirhuguðu Glaðheimahverfi.

Í fyrsta lagi hef ég áhyggjur af skuggavarpinu á nálægar byggingar, allt að Funalind. Við fjölskyldan höfðum hug á að flytja í þetta nýja hverfi en þessi turn er virkilega að hræða okkur frá þeirri tilhugsun.

Í öðru lagi þá er vindálag við þessar byggingar mjög hátt, samanber turnana á Smáratorgi og þau áhrif á vindafar sem þeir hafa á t.d. bílastæði hjá Smáratorgi og Lindasmára og Lækjarsmára. Eins og þið vitið að í vindasömu veðri þá veigrar fólk sér við að fara og leggja á þessi bílastæði og leggur frekar í bílakjallara eða sleppir erindum sínum.

Í þriðja lagi þá er umferðin við Bæjarlind mjög þung á ákveðnum tímum dagsins og með svona hárrí byggingu fylgja þúsundir bíla á hverjum degi. Þetta veit ég því þegar komið er úr Garðabæ og Hafnarfirði þá fara flest allir íbúar Lindahverfis og margir úr Salahverfi um Bæjarlind á leið sinni heim.

Ég tek eftir að göngu- og hjólabrúin sem á að vera þarna yfir er ekki á uppdrættinum? Það vantar stórlega að bæta aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda á milli Smára- og Lindahverfis, einu leiðirnar eru undirgöngin hjá Lindum og fyrir neðan Smáralind. Til að fara upp í Hæðasmára t.d. þarf gangandi vegfarandi að fara mjög langa leið. Ef svo yrði að göngubrú komi við hliðina á þessum fyrirhugaða turni þá er erfitt fyrir fólk að fara þar yfir vegna vindálags. Fólk mun fjúka í burtu.

Ég læt hér með í ljós óánægju mína með hæðina á þessum turni og vona að skipulagsfræðingar Kópavogsbæjar gæti hófsemi og taki mið af hæð bygginga á Glaðheimasvæðinu. Ég veit vel að Kópavogsbær vill lokka fyrirtæki í bæinn, en að setja þau öll á sama punktinn gæti verið óráð.

Umsögn 21.1:

Sjá umsögn 9.1 og 1.2, 1.3 og 1.6. Varðandi göngubrú yfir Glaðheimaveg þá hefur verið fallið frá þeirri hugmynd í breyttu deiliskipulagi

Gunnar Andrésson

Galtalind 28

22.1

Ég er íbúi í Galtalind 28 Gunnar Andrésson og mótmæli byggingu þessa háhýsis 115m sem á að rísa þarna enda umhverfisslys. Þetta á eftir að skyggja á margar minni blokkir og hús þarna í kring og valda að auki miklum umferðapunga.

Umsögn 22.1:

Sjá umsögn 9.1

Dagný Eva Eggertsdóttir

Álalind 1

23.1

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

Umsögn 23.1:
Sjá umsögn 9.1

Ingibjörg Lilja Diðriksdóttir
Galtalind 28

24.1

Mér sýnist vera ansi mikið misræmi um hversu hár þessi turn á að vera - í [fréttinni](#) er talað um 12 hæðir, hins vegar þegar maður skoðar myndirnar í skýringaheftinu þá lítur út fyrir að turninn sé um 25 hæðir + kjallari. Enn fremur er maður skoðar [teikningarnar](#) þá er ekki annað að sjá en hér standi 32hæðir.

Ég vil þó gera athugasemd við fyrirhugað risa háhýsi á Glaðheimasvæðinu og byggi það á nokkrum rökum:

1. Þetta mun brjóta upp útsýni úr Linda- og Salahverfinu.
2. Miklir sviptivindar og skuggavarp sem leiðir til þess að þarna mun aldrei blómstra mannlíf í kring og þá sérstaklega ekki á torginu (sbr. turna við Smáratorg og Smáralind sem og í Borgartúni.

Svona háhýsi á ekkert erindi í miðri íbúðabyggð og verður eins og skrattinn úr suðalegnum og í fullkomnu ósamræmi við umhverfi sitt.

Umsögn 24.1:
Sjá umsögn 9.1 og 1.3 og 1.6

Sigrún Ólafsdóttir
Álalind 3

25.1

Góðan dag kæru skipulagsyfirvöld í Kópavogi.

Ég hef kynnt mér fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Glaðheimasvæðið. Að mörgu leyti líst mér vel á þær breytingar sem verið er að leggja fyrir og viðbótin við hverfið virðist verða skemmtileg. En að fá þennan 25 hæða turn sem mun skemma allt er ekki til að sætta sig við.

Ég vil hér með koma á framfæri mikilli andstöðu minni varðandi turninn. Í mínum huga er hann mein sem á ekki heima í þessu hverfi, tekur sól frá mörgum íbúðum og gnæfir þarna yfir íbúum til ama. Ég er þó meðvituð um að í núgildandi deiliskipulagi er þessi turn til staðar og þá sem 32 hæðir en úr því verið er að fara í breytingar á annað borð tel ég mikilvægt að þær séu gerðar í sátt og samlyndi við íbúa hverfisins þannig að þrýði verið af turninum og hann verði í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá fjöldamörgum íbúum og lækki þar með verðgildi íbúða og geri þær minna eftirsóttar við endursölu. Turninn mun í mínum huga á engan hátt verða hverfinu til sóma né framdráttar heldur þvert á móti eyðileggja annars gott skipulag.

Hér með kem ég á framfæri mínum athugasemdum varðandi turninn og þeirri einlægu ósk að hann verði lækkaður í það minnsta um 10 hæðir þannig að hann sé í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá stórum hluta þess.

Með virðingu og von um góðar undirtektir.

Umsögn 25.1:
Sjá umsögn 9.1

Trausti Baldursson
Náttúrufræðistofnun Íslands

26.1

Umrætt deiliskipulag er innan þéttbýlis í Kópavogi, svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og ekki vitað um neinar náttúruminjar á svæðinu auk þess sem því hefur verið raskað áður með hesthúsabyggð. Með vísan í framangreint telur Náttúrufræðistofnun skipulagið ekki falla að hlutverki stofnunarinnar og gerir því ekki athugasemd við deiliskipulagstillöguna.

Umsögn 26.1:
Skipulags- og byggingardeild þakkar fyrir svarið

Helga Rún Guðmundsdóttir fh. Veitna
Veitur

27.1

Veitur hafa rýnt tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í Kópavogi. Breytingartillagan felur meðal annars í sér breytta landnotkun, minna byggingarmagn, nýja legu tengibrautar og nýja staðsetningu hringtorga. Einnig er um að ræða breytingu á byggingarreitum lóða og lóðastærðum verslunar-, þjónustu- og athafnahúsa sem og aðkomu og fjölda bílastæða.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir:

- 132kV háspennustrengur og fimm 11kV háspennustrengir Veitna liggja meðfram Arnarnesvegi og þaðan norður eftir Reykjanesbraut. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingarreitur með bílakjallara þar sem strengir Veitna liggja. Í breytingartillögunni er einnig gert ráð fyrir hljóðmúr meðfram Reykjanesbraut sem kemur til með að þvera 132kV og 11kV strengina. Strengirnir voru fluttir í samráði við Kópavogsbæ vegna breikkunar á Reykjanesbraut 2007 í tengslum við nýjan Arnarnesveg að 2015. Flutningurinn í nýja lagnalegu meðal annars gerður til að koma í veg fyrir frekara rask á strengjunum.
- 11kV háspennustrengur liggur í norðurhluta hverfisins þar sem fyrirhugaðar eru byggingar og bílakjallari. Flytja þarf lögnina í nýja legu og æskilegt er að flutningi sé lokið áður en framkvæmdir hefjast.
- 700mm flutningslögn hitaveitu liggur meðfram Reykjanesbraut. Lögnin liggur í 1,5-2m fjarlægð frá fyrirhuguðum hljóðmúr en lögnin þarf að minnsta kosti 13m lagnakvöð með öryggissvæði og vinnusvæði.

Veitur sjá um rekstur dreifikerfis rafveitu og hitaveitu í Kópavogi. Veitur vilja því benda á að með þéttingu byggða þar þarf að að styrkja stofna og byggja upp nýtt dreifikerfi í samræmi við breyttar aðstæður. Gera þarf ráð fyrir plássi fyrir mannvirki sem fylgja innviðum hitaveitu og rafmagns. Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs frá fyrstu stigum skipulagsferlisins til samþykktar. Jafnframt óska Veitur eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu og samþættingu við framkvæmdir.

Umsögn 27.1:

Brugðist hefur verið við ábendingu Veitna um nálægð byggingarreits við 132kV háspennustrengs með því að færa byggingarreit húsagötu B nr. 7 þannig að minnsta fjarlægð að streng er 4 metrar.

Varðandi aðgerðir bæjaryfirvalda til að bregðast við hávaða frá Reykjanesbraut þá er hugsað að möguleiki verði á að reisa léttan hljóðvegg sambærilegum þeim sem liggja meðfram umferðarpungum götum Kópavogs s.s. Kársnesbraut og Nýbýlaveg. Umræddur hljóðveggur þverar háspennustreng á einum stað en það er mat bæjaryfirvalda að slíkur veggur ætti að geta þverað háspennustreng án röskunar. Ekki er að tala um steiptan vegg, hljóðmúr eða manir.

Tekið er undir athugasemd Veitan um færslu háspennustrengs í norðvesturhluta skipulagssvæðisins þegar framkvæmdir hefjast.

Varðandi 700 mm flutningslögn hitaveitu þá verður gert ráð fyrir flutningi lagnar þegar að gatnaframkvæmdum kemur þar með talið lagningu nýrrar tengibrautar undir Reykjanesbrautar og framkvæmdum við byggingarreiti húsagötu A nr. 1.

Samráð var haft við Veitur á vinnslustigi deiliskipulagsins. Meðal annars voru ákveðnar staðsetningar á smáspennistöðvum.

Það verður farið að ósk Veitna um samráð um tímasetningar og áfangaskiptingu þess stóra verkefnis sem framundan er. sjá fylgiskjal 35

Karl Alvarsson yfirlögfræðingur fh.
Isavia ohf.

28.1

Isavia ohf. hefur mótttekið erindi Kópavogsbæjar í tölvupósti dags. 26.06.2020 þar sem óskað er eftir umsögn félagsins um tillögu að breytingu á deiliskipulagi vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Félagið vekur athygli á að 25 hæða hús á Glaðheimasvæðinu í Kópavogi hefur áhrif á hringaðflugslágmörk fyrir flugvélar í flokki B (innanlandsflugvélar). Áhrif breytinganna er þó minna en ráðgert var í fyrri deiliskipulagi. Þetta mun eftir sem áður geta í ákveðnum tilvikum leitt til lengra flugs inn á Reykjavíkurflogvöll.

Félagið bendir á eftirfarandi:

1. Á bls. 7 í skilmálahefti er kafli um flugumferð þar sem m.a. er getið um samvinnu flugmálayfirvalda og skipulagsyfirvalda um samvinnu við greinargerð um há hús á þessu svæði. Þar segir: „Í stuttu máli er í skýrslunni ekki gerð athugasemd við svo háar byggingar á umræddu svæði ef aðflugsbúnaður á braut 31 verður bættur, þ.e.a.s. ef settur verður aðflugsstefnuviti og fjarlægðarmælir (LLZ+DME) á þá braut,“
Fyrrgreint ákvæði um aðflugsbúnað þarf að gilda áfram.

Í þessu sambandi má vísa í minnisblað Kópavogsbæjar frá júní 2019 eftir fund með Isavia en þar segir m.a.:

„**Minnisatriði fundar**“

Gerð var grein fyrir hugmyndum að uppbyggingu miðbæjar og endurskoðun á deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs m.a. hugmynd að turni upp í 125 m.y.s. (frá kj. 42.4 m.y.s.) sem yrði kennileiti fyrir miðbæinn.

Einnig var vísað í samþykkt deiliskipulag Glaðheima, austan Reykjanesbrautar, gegnt Smáralind. Þar er heimild fyrir 32 hæð turni m.a. að því tilskyldu að greitt verði fyrir aðflugsstefnuvita á Reykjavíkurflogvelli (sjá viðauka).

Háhýsi: Rætt var um að greiða þurfi fyrir stefnuvísi/aðflugsstefnuvita og hugsanlega fleiri aðgerðir/framkvæmdir/atriði sem þarf að útfæra til að tryggja flugöryggi s.s. aukna lýsingu og/eða annað.

-Á það bæði við um turninn í Glaðheimum og ef háhýsi í miðbæ ef sótt verður um heimild til að byggja hærra en 89 m.y.s. Skoða þarf þá nánar hvort/hvernig flugöryggi yrði tryggt og hækka þyrfti blindflugsmörk.

-Rætt var óformlega um stefnuvísi (aðflugsstefnuvita), aukna lýsingu sem umsækjandi byggingar (Kópavogur eða byggjandi/eigandi) yrði að greiða – hugsanlega um 200 m.kr. fyrir stefnuvísi auk hugsanlegs annars kostnaðar t.d. við aukna lýsingu eða annað.

Fram kom að Samgöngustofa er leyfisveitandi og Isavia ráðgefandi. Mikilvægt er að eiga góða samvinnu við Samgöngustofu um næstu skref ef sótt er um hærri byggingar. „

Félagið vekur athygli á að tryggja þarf fjármögnum aðflugsstefnuvita og annarra framkvæmda til að tryggja öryggi flugs. Jafnframt þarf að ákveða nánar útfærslu á slíku áður en hafist verður handa við byggingu háhýsis.

2. Á bls. 3 í greinargerð kemur fram: „sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia. Félagið leggur áherslu á að bæjarfélagið ber ákveðna ábyrgð á að þessar upplýsingar komist til skila nógu snemma í byggingarferlinu þannig að hægt sé að gefa út viðvaranir til loftfara tímanlega, sé þörf á því. Áfram þarf að vera skýrt í deiliskipulagi að: „*Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðunum nema í samráði við rekstraraðila Reykjavíkurflugvallar.*“ Skýrt þarf að koma fram í skipulagi að hæðartakmarkanir og hindranafletir gilda einnig á byggingartíma húsa.
3. Á umræddu svæði er hindranafliötur skv. skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar 55 m.y.s. og ljóst að margar byggingar munu skv. deiliskipulaginu fara yfir mörk hindranafatar. Því er nauðsynlegt að hindranalýsing verði unnin í góðu samráði við félagið og Samgöngustofu.
4. Á bls. 3 er sagt að “Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið og munu byggingarreitir fara nærri þeim fleti.” Þetta er rangt þar sem líklega munu margar byggingar fara yfir flötinn. Þetta þarf að laga í greinargerð.

Afrit sent Samgöngustofu

Umsögn 28.1:

Skipulags- og byggingardeild vísar í gefnar forsendur í greinargerð skipulagsskilmála sem fylgir deiliskipulagstillögunni en þar er tekið fram að umrætt svæði liggja innan hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar (lárétur flötur 55). Tekið er fram að með tillögunni fylgi skýrsla um háar byggingar í nágrenni Reykjavíkurflugvallar sem gerð var af Integra A/S dags. í október 2007. Í henni koma fram ákvæði sem fylgja þarf eftir til að reisa þann turn sem ráðgerður var í gildandi deiliskipulagi frá 2009 en hæð hans var þar áætluð 32 hæðir.

Í auglýstri tillögu dags. 20. apríl 2020 var gert ráð fyrir 25 hæða turni á lóðinni nr. 1 við húsagötu A. Í breyttu erindi dags. 19. október 2020 er gert ráð fyrir að lækka umræddan turn í 15 hæðir. Hæð hans er ráðgerð um 55 metrar og verður hæð yfir sjávarmál því um 93 metra hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar má nefna að turninn við Smáratorg 3 er í hæð 94.5 m.h.y.s og þar með hærri en 15 hæða turn Glaðheima.

Einnig er tekið fram í greinargerð að hæð byggingarkrana takmarkist við gildandi hindrunarfleti og sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði

við Isavia. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúðarbyggð Glaðheimasvæðis. Sjá nánar umfjöllun í minnisblöðum verkfræðistofunnar Mannvits.

3) Niðurstaða umsagnar skipulags- og byggingardeildar 19. október 2020:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að tillagan um þéttingu byggðar í Glaðheimahverfi vesturhluta sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs, markmið og leiðarljós 1 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040 og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda. Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði Glaðheimahverfisins í heild hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun er það mat skipulags- og byggingardeildar að ekki séu veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif af skertu útsýni umferð, bílastæðapörf eða stærð og hlutföll. Skuggavarpsmyndir sýna þó neikvæð umhverfisáhrif af skugga sem fellur á núverandi byggð í Lindum og á nyrsta hluta Glaðheimahverfis. Því er lagt til að lækka turnbyggingu í norðvesturhluta skipulagssvæðisins í 15 hæðir. Vegna athugasemda frá Veitum er gerð tillaga um breytt fyrirkomulag á byggingarreit húsagötu B nr. 7 og færslu á hluta húsagötu B um einn metra til austurs.

3) Niðurstaða skipulagsráðs 19. október 2020:

Skipulagsráð samþykkir erindið dags. 20. apríl 2020 með áorðnum breytingum dags. 19. október 2020 ásamt breyttum fylgigögnum og minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 17. október 2020 og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.



Gláðheimar - deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 8. september 2009 með 27. nóvember 2018 og birt í B-deild 14. des 2018. Grunnmynd / mív. 1:1000



Tilaga að breyttu deiliskipulagi Gláðheima-vesturhluta. Reitur 1 Grunnmynd / mív. 1:1000

Gláðheimar - deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 8. september 2009 með 27. nóvember 2018 og birt í B-deild 14. des 2018. Grunnmynd / mív. 1:1000

Skýringar

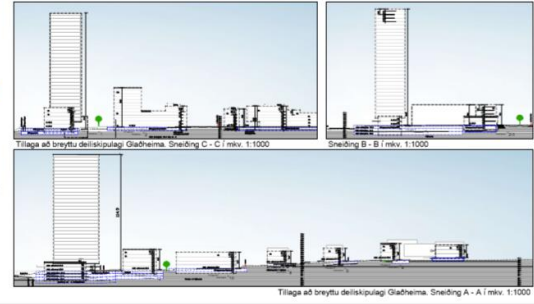
- Byggingarmúr
- Skýringarmúr
- Mörk skipulagsmæls
- Löðumörk
- Fléttumörk
- Fjórðingarmörk
- Hæðarmörk / mörk yfir skjólmörk
- Draugarmörk
- Ívöð um gróður meðalmörk / meðalmörk
- Hálgöngu og síða mörk 1,5 / 2,5 metrar
- Uppmörkun og síða skýring
- Skýringarmörk 1.1 hæð
- Öskur / T4
- Leikakvæði
- Íbúðarmörk
- Almannakvæði

Væðingarmörk

HÍR Aðalskipulag Kópavogis 2000-2012

Skýringar

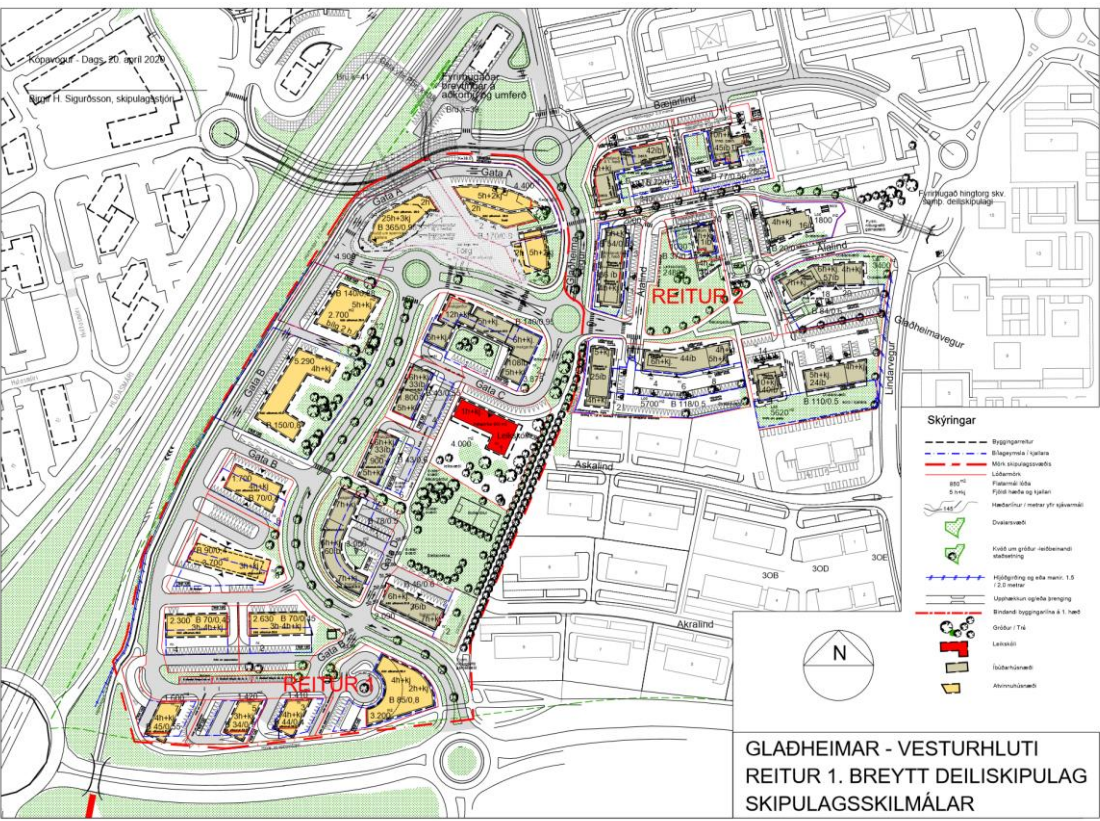
- Byggingarmúr
- Skýringarmúr
- Mörk skipulagsmæls
- Löðumörk
- Fléttumörk
- Fjórðingarmörk
- Hæðarmörk / mörk yfir skjólmörk
- Draugarmörk
- Ívöð um gróður meðalmörk / meðalmörk
- Hálgöngu og síða mörk 1,5 / 2,5 metrar
- Uppmörkun og síða skýring
- Skýringarmörk 1.1 hæð
- Öskur / T4
- Leikakvæði
- Íbúðarmörk
- Almannakvæði



Gláðheimar - Vesturhluti Tilaga að breyttu deiliskipulagi

Umhverfissvið, skýplags- og byggingardæmi

Smári Sturluson, arkitekt 20. apríl 2020



KÓPAVOGSSBAER

Umhverfissvið, skýplags- og byggingardæmi

Smári Sturluson, arkitekt 20. apríl 2020

Fylgiskjal 1a



Glaðheimar - deiliskipulag, samþykkið í þingspá 8. september 2009 mátt. 27. nóvember 2016 og birt í B. deild 14. des 2016. Grunnmynd í mskv. 1:1000

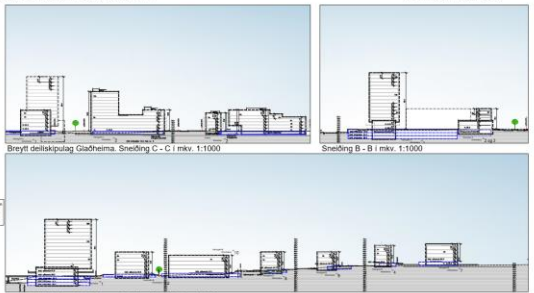
Breytt deiliskipulag Glaðheimar-vesturhluta. Reitur 1. Grunnmynd í mskv. 1:1000

Deiliskipulag Glaðheimar - Vesturhluti
 Tillega að breyttu deiliskipulagi
 1. Mál nr. 1000/2020
 2. Mál nr. 1000/2020
 3. Mál nr. 1000/2020
 4. Mál nr. 1000/2020
 5. Mál nr. 1000/2020
 6. Mál nr. 1000/2020
 7. Mál nr. 1000/2020
 8. Mál nr. 1000/2020
 9. Mál nr. 1000/2020
 10. Mál nr. 1000/2020
 11. Mál nr. 1000/2020
 12. Mál nr. 1000/2020
 13. Mál nr. 1000/2020
 14. Mál nr. 1000/2020
 15. Mál nr. 1000/2020
 16. Mál nr. 1000/2020
 17. Mál nr. 1000/2020
 18. Mál nr. 1000/2020
 19. Mál nr. 1000/2020
 20. Mál nr. 1000/2020
 21. Mál nr. 1000/2020
 22. Mál nr. 1000/2020
 23. Mál nr. 1000/2020
 24. Mál nr. 1000/2020
 25. Mál nr. 1000/2020
 26. Mál nr. 1000/2020
 27. Mál nr. 1000/2020
 28. Mál nr. 1000/2020
 29. Mál nr. 1000/2020
 30. Mál nr. 1000/2020
 31. Mál nr. 1000/2020
 32. Mál nr. 1000/2020
 33. Mál nr. 1000/2020
 34. Mál nr. 1000/2020
 35. Mál nr. 1000/2020
 36. Mál nr. 1000/2020
 37. Mál nr. 1000/2020
 38. Mál nr. 1000/2020
 39. Mál nr. 1000/2020
 40. Mál nr. 1000/2020
 41. Mál nr. 1000/2020
 42. Mál nr. 1000/2020
 43. Mál nr. 1000/2020
 44. Mál nr. 1000/2020
 45. Mál nr. 1000/2020
 46. Mál nr. 1000/2020
 47. Mál nr. 1000/2020
 48. Mál nr. 1000/2020
 49. Mál nr. 1000/2020
 50. Mál nr. 1000/2020
 51. Mál nr. 1000/2020
 52. Mál nr. 1000/2020
 53. Mál nr. 1000/2020
 54. Mál nr. 1000/2020
 55. Mál nr. 1000/2020
 56. Mál nr. 1000/2020
 57. Mál nr. 1000/2020
 58. Mál nr. 1000/2020
 59. Mál nr. 1000/2020
 60. Mál nr. 1000/2020
 61. Mál nr. 1000/2020
 62. Mál nr. 1000/2020
 63. Mál nr. 1000/2020
 64. Mál nr. 1000/2020
 65. Mál nr. 1000/2020
 66. Mál nr. 1000/2020
 67. Mál nr. 1000/2020
 68. Mál nr. 1000/2020
 69. Mál nr. 1000/2020
 70. Mál nr. 1000/2020
 71. Mál nr. 1000/2020
 72. Mál nr. 1000/2020
 73. Mál nr. 1000/2020
 74. Mál nr. 1000/2020
 75. Mál nr. 1000/2020
 76. Mál nr. 1000/2020
 77. Mál nr. 1000/2020
 78. Mál nr. 1000/2020
 79. Mál nr. 1000/2020
 80. Mál nr. 1000/2020
 81. Mál nr. 1000/2020
 82. Mál nr. 1000/2020
 83. Mál nr. 1000/2020
 84. Mál nr. 1000/2020
 85. Mál nr. 1000/2020
 86. Mál nr. 1000/2020
 87. Mál nr. 1000/2020
 88. Mál nr. 1000/2020
 89. Mál nr. 1000/2020
 90. Mál nr. 1000/2020
 91. Mál nr. 1000/2020
 92. Mál nr. 1000/2020
 93. Mál nr. 1000/2020
 94. Mál nr. 1000/2020
 95. Mál nr. 1000/2020
 96. Mál nr. 1000/2020
 97. Mál nr. 1000/2020
 98. Mál nr. 1000/2020
 99. Mál nr. 1000/2020
 100. Mál nr. 1000/2020



Hill Adalsteinsplaza Kirkjubæjarskóla 2012 til 2024

Skýringar	Kennibúur
1. Skýringar	1. Kennibúur
2. Skýringar	2. Kennibúur
3. Skýringar	3. Kennibúur
4. Skýringar	4. Kennibúur
5. Skýringar	5. Kennibúur
6. Skýringar	6. Kennibúur
7. Skýringar	7. Kennibúur
8. Skýringar	8. Kennibúur
9. Skýringar	9. Kennibúur
10. Skýringar	10. Kennibúur
11. Skýringar	11. Kennibúur
12. Skýringar	12. Kennibúur
13. Skýringar	13. Kennibúur
14. Skýringar	14. Kennibúur
15. Skýringar	15. Kennibúur
16. Skýringar	16. Kennibúur
17. Skýringar	17. Kennibúur
18. Skýringar	18. Kennibúur
19. Skýringar	19. Kennibúur
20. Skýringar	20. Kennibúur
21. Skýringar	21. Kennibúur
22. Skýringar	22. Kennibúur
23. Skýringar	23. Kennibúur
24. Skýringar	24. Kennibúur
25. Skýringar	25. Kennibúur
26. Skýringar	26. Kennibúur
27. Skýringar	27. Kennibúur
28. Skýringar	28. Kennibúur
29. Skýringar	29. Kennibúur
30. Skýringar	30. Kennibúur
31. Skýringar	31. Kennibúur
32. Skýringar	32. Kennibúur
33. Skýringar	33. Kennibúur
34. Skýringar	34. Kennibúur
35. Skýringar	35. Kennibúur
36. Skýringar	36. Kennibúur
37. Skýringar	37. Kennibúur
38. Skýringar	38. Kennibúur
39. Skýringar	39. Kennibúur
40. Skýringar	40. Kennibúur
41. Skýringar	41. Kennibúur
42. Skýringar	42. Kennibúur
43. Skýringar	43. Kennibúur
44. Skýringar	44. Kennibúur
45. Skýringar	45. Kennibúur
46. Skýringar	46. Kennibúur
47. Skýringar	47. Kennibúur
48. Skýringar	48. Kennibúur
49. Skýringar	49. Kennibúur
50. Skýringar	50. Kennibúur
51. Skýringar	51. Kennibúur
52. Skýringar	52. Kennibúur
53. Skýringar	53. Kennibúur
54. Skýringar	54. Kennibúur
55. Skýringar	55. Kennibúur
56. Skýringar	56. Kennibúur
57. Skýringar	57. Kennibúur
58. Skýringar	58. Kennibúur
59. Skýringar	59. Kennibúur
60. Skýringar	60. Kennibúur
61. Skýringar	61. Kennibúur
62. Skýringar	62. Kennibúur
63. Skýringar	63. Kennibúur
64. Skýringar	64. Kennibúur
65. Skýringar	65. Kennibúur
66. Skýringar	66. Kennibúur
67. Skýringar	67. Kennibúur
68. Skýringar	68. Kennibúur
69. Skýringar	69. Kennibúur
70. Skýringar	70. Kennibúur
71. Skýringar	71. Kennibúur
72. Skýringar	72. Kennibúur
73. Skýringar	73. Kennibúur
74. Skýringar	74. Kennibúur
75. Skýringar	75. Kennibúur
76. Skýringar	76. Kennibúur
77. Skýringar	77. Kennibúur
78. Skýringar	78. Kennibúur
79. Skýringar	79. Kennibúur
80. Skýringar	80. Kennibúur
81. Skýringar	81. Kennibúur
82. Skýringar	82. Kennibúur
83. Skýringar	83. Kennibúur
84. Skýringar	84. Kennibúur
85. Skýringar	85. Kennibúur
86. Skýringar	86. Kennibúur
87. Skýringar	87. Kennibúur
88. Skýringar	88. Kennibúur
89. Skýringar	89. Kennibúur
90. Skýringar	90. Kennibúur
91. Skýringar	91. Kennibúur
92. Skýringar	92. Kennibúur
93. Skýringar	93. Kennibúur
94. Skýringar	94. Kennibúur
95. Skýringar	95. Kennibúur
96. Skýringar	96. Kennibúur
97. Skýringar	97. Kennibúur
98. Skýringar	98. Kennibúur
99. Skýringar	99. Kennibúur
100. Skýringar	100. Kennibúur





Fylgiskjal 2 – athugasemd og bréf dags. 16. júlí 2020 um spurningar

Kópavogi, 15. ágúst 2020

Berist til Skipulagsstjóra Kópavogs

Efni: Athugasemdir vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi Glaðheima

Undirrituð vilja koma á framfæri neðangreindum athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi Glaðheima.

Við viljum byrja á því að þakka fyrir ágætan kynningarfund á skrifstofum bæjarins þann 6. ágúst s.l. þar sem hlustað var með athygli á afstöðu þeirra sem þar mættu.

1.0 Inngangur: Upplifun okkar af búsetu í Glaðheimum

Undirrituð voru með fyrstu íbúum Glaðheimahverfis, fluttum í Álalind sumarið 2018. Á þessum tveimur árum hafa húsin risið allt í kringum okkur, hvert með sitt sérkenni, hærrí og lægri, en öll staðsett í nægu rými, með aðgengi að birtu, bílastæðum, gönguleiðum og almenningsgarði. Umhverfið hefur verið fallega og skemmtilega hannað, gangstéttir, steinahleðslur, gróður og lýsing fallega samsett, gangstéttir aðgengilegar fólki í hjólastól og merktar gangbrautir/gönguleiðir í stétt fyrir fólk sem notar blindrastaf. Það var vegna þessa aðgengis sem við keyptum íbúð við Álalind. Fjölskylda og vinir sem nota hjólastól eiga greiða leið um hverfið og heim að húsi, hvort sem þau koma með bíl á bílastæði eða með strætisvagni, og eiga greiða leið inn í lyftu frá inngangi hússins.

Það skemmtilega við hverfið er hversu litríkt, bjart og glaðlegt það er. Gulur, rauður, brún, hvítur og svartur eru einkennislitir húsanna, litir sem sameina byggingarnar í samtali, einkonar sáttmála um samstöðu sem er flaggað á áberandi hátt. Það hefur verið gaman að fylgjast með húsunum klæðast í sinn búning á lokametrum byggingarstigs. Og eins ólík og fjölbreytileg og þau eru hafa þau stimplað sig inn í hverfið eitt af öðru með þessum litríka sáttmála samstöðunna. Eitt húsið sker sig þó nokkuð úr, blokk sem vakið hefur athygli fyrir það að sanseruð klæðningin breytir litum eftir því hvernig ljósið fellur á hana. Stundum er hún bleik, stundum blá, stundum græn og stundum fjólublá, eins og regnbogafáninn. Þessi blokk er sannarlega öðruvísi diskódís, en öll húsin varpast í kringum hana og styðja hana í samtalinu með því að segja: „Þú mátt vera eins og þú ert. Þú ert hluti af okkur.“

Annað gott við Glaðheimahverfið er að stærðir íbúða eru fjölbreyttar, allt frá glæsiíbúðum í penthouse stíl að litlum stúdíóíbúðum. Nýbyggðar íbúðir eru ekki ódýrar og því hafa einstaklingar og fjölskyldur lagt mikið undir til að eignast hér þak yfir höfuðið. Þar sem við höfum góða yfirsýn frá svölunum okkar yfir glaðlegan og gulan róluvöll svæðisins er mikið gleðiefni hversu mörg börn og unglingar sækja garðinn og hjólabrettasvæði fyrir ofan hann. Best er þó að heyra börnin tala ýmis tungumál sín á milli í bland við íslenskuna. Það er gott og jákvætt að vita af fjölbreytni í samsetningu íbúa hverfisins.

Þannig hefur tekist að skapa andrúmsloft fjölbreytileika, jafnvægis, virðingar, nándar, samkenndar, samstöðu og vellíðunar í samfélagi í Glaðheimahverfinu.

2.0 Athugasemdir við deiliskipulag

Á kynningarfundum um deiliskipulag vestari hluta Glaðheimahverfisins þann 6. ágúst s.l. gafst fundargestum tækifæri til að tala um afstöðu sína til áformanna um uppbyggingu hverfisins. Þakka

ber þá athygli og hlustun sem okkur var veitt. Okkar áhyggjur snúa að hljóðvist og mengun vegna aukinnar umferðar og hvernig megi draga úr áhrifum þessa, en fyrst og fremst snúa áhyggjur okkar að hæð hæstu bygginga hverfisins, skuggavarp og vindstrengjum vegna þeirra.

Á fundinum var farið yfir sögu deiliskipulags hverfisins sem nær til fyrsta áratugar þessarar aldar, þegar engir íbúar voru í hverfinu til að gera athugasemdir, eðlilega, einhvers staðar þarf að byrja. Af íbúasíðu Lindahverfis að dæma má þó lesa að áætlun um byggingu hæsta húss landsins er að koma flestum íbúum svæðisins í opna skjöldu.

Það kemur okkur verulega á óvart að grundvöllurinn að hugmyndafræði upprunalega deiliskipulagsins (frá 2007-2009) skuli ekki vera endurskoðaður nú frá grunni eftir allan þennan tíma. Samfélagið og viðhorf hafa gjörbreytt m.a. í kjölfar efnahagshruns, me too byltingarinnar, loftslagsvárs og nú síðast kórónaveirunnar. Það verður að segjast að hugmyndin um tröllaukinn turn er dapurleg tilvísun til ársins 2007, minnisvarði um útþanda karlmennskuímynd og gildi ofríkis, „ég á’etta, má’etta, vil’etta, get’etta“, steyttur hnefi með löngutöng upp í loft, stærsta reðurtákn sem reist hefur verið til himna héraendis, táknmynd tíðaranda sem ætti að grafa í jörð, en ekki upphæfa að nýju.

Það einkennilega er að hugmyndin um turninn er látin halda sér í breyttu skipulagi þegar svo margt í skipulaginu ber hins vegar vott um þær jákvæðu breytingar sem samfélag er að undirgangast, s.s. áhersla á græn svæði, nálægð, fjölbreytileika samfélags og samstöðu sem einkennir þann hluta Glaðheima sem nú þegar er risinn. Blöndun íbúðahúsa við verslunar- og þjónustuhúsnæði er góð hugmynd.

Á fundinum þann 6. ágúst s.l. kom fram að á þessum tímum er lítil eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði og því er áætlað byggingarmagn húsnæðis undir skrifstofur í engu samræmi við þörf markaðarins. Við þáð bætist að alls óvíst er hver eftirspurn verður í framtíðinni eftir skrifstofuhúsnæði í ljósi samfélagsbreytinga í kjölfar COVID-19, þar sem fjarvinna hefur orðið áberandi og nú viðvarandi hjá fjölda skrifstofufólks. Við vísum við til fréttar á RÚV frá 12. ágúst s.l. um þá þróun sem nú á sér stað. <https://www.ruv.is/frett/2020/08/12/utlit-fyrir-aukid-frambod-skrifstofuhusnaedis-i-midbaenum>

Þá er það ráðgáta hvernig táknmynd oflætis og ofríkis frá árinu 2007, með þessum skírskotunum hér að ofan, er talin falla að Heimsmarkmiðum SP, gildum eins og sjálbærni, nægjustemi, ábyrgri neyslu og framleiðslu, jafnvægi, jafnræði, jafnrétti kynja, virðingar og vellíðunar í samfélagi. Lækkun turns niður í 25 hæðir úr 32 felur því miður í sér staðfestingu á hugmyndum úreltra viðhorfa um karlmennskudýrkun, oflæti og sóun, - ekki brotthvarf frá þeim.

Við hvetjum því skipulagsstjóra til að tryggja að ekkert hús í þessu hverfi verði minnisvarði andrúmlöfts oflætis og ofríkis sem ríkti árið 2007. Ekkert hús á þessu landrými, sem þegar rís hátt yfir núverandi byggð landfræðilega séð, ekkert þeirra ætti að ofbjóða heildinni með þessum hætti.

2.1 Athugasemdir v. skuggavarps

Undirrituð óskuðu eftir upplýsingum sem ekki komu fram í gögnum um breytingar á deiliskipulagi Glaðheima, með fyrirspurn dagsettri 16. júlí s.l. Í svörum komu fram ítarlegri upplýsingar um skuggavarp sem styðja áhyggjur okkar um skert not íbúa Álalindar og Bæjarlindar af vestursvölum, sem munu falla undir skugga háhýsa árið um kring. Ljóst er af myndum að jafnvel í júní þegar sól er hæst á lofti mun skuggi þegar falla á húsinn kl. 18.00. Íbúar við Álalind 1-3 og á horninu við Bæjarlind munu finna allra mest fyrir skuggavarpinu, en hæð þessara háhýsa verður einnig yfirþyrmandi í sjón og nálægð.

Þá er ekki ljóst á myndum hversu langt síðdegis- og kvöldskuggi teygir sig inn á önnur svæði í Lindum og einnig hvernig morgunskuggi mun varpast inn í Smárahverfi. Skugginn rúmast einfaldlega ekki fyrir á myndunum.

Landrýmið sem um ræðir rís nokkuð hátt yfir núverandi byggð og ekkert húsanna á þeirri hæð ætti að fá að ofbjóða heildinni og grafa undan jafnvægi með þessum hætti.

2.2 Athugasemdir v. andrúmslofts og veðurfars

Samkvæmt svörum við fyrirspurn er skortur á upplýsingum um loftgæði og mælingar á svifriki hafa ekki verið gerðar síðan núverandi viðmið reglugerðar voru sett. Brýnt er að hefja mælingar og safna upplýsingum fyrir frekar vinnslu upplýsinga og til að vernda heilsu íbúa. Sama gildir vegna mælinga köfnunarefnisdíoxíðs.

Ef niðurstöður umhverfismats benda til þess að ársmeðaltal svífryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind og Glaðheimaveg, þá er það mjög alvarlegt.

Ef sýnt er að styrkleiki geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús sem liggja meðfram Glaðheimavegi og einna mest við byggingar milli hringtorgs við Bæjarlind og hringtorgs á Glaðheimavegi, þá er brýnt að bregðast við því strax í skipulagi.

Á fundinum þann 6. ágúst s.l. var ræddur möguleikinn á að grafa Glaðheimaveginni niður að hringtorgi við Álalind og þar með slá á mengun. Um leið opnast gönguleið beint af göngustíg frá Álalind yfir Glaðheimaveg sem myndi þannig tryggja örugga tengingu gangandi milli þessara hluta hverfisins. Við hvetjum skipulagsyfirvöld til að kanna þennan möguleika af fullri alvöru.

2.3 Athugasemd v. hljóðvistar

Á fundinum þann 6. ágúst s.l. var rætt um að byggingar þjónustu- og verslunarhúsnæðis við Reykjanesbraut þjóni sem hljóðmön vegna umferðar frá brautinni. Á meðan uppbygging þjónustu- og verslunarhúsnæðis á sér stað mun hljóðmön verða reist til að tryggja viðunandi hljóðvist íbúðarhúsnæðis á reitnum.

Í þessu sambandi var aftur ræddur möguleikinn á að grafa Glaðheimaveginni niður að hringtorgi við Álalind og þar með slá á hljóðmengun vegna umferðar þar um. Við hvetjum skipulagsyfirvöld aftur til að kanna þennan möguleika af fullri alvöru.

Fylgjast þarf með styrk hávaðamengunar nú þegar og hefja mælingar til að safna upplýsingum.

2.4 Athugasemd v. hæðar mannvirkja og vindafars

Litlar upplýsingar virðast liggja fyrir um áætlað vindafar við fyrirhuguð háhýsi. Byggingar næst Reykjanesbraut munu standa á opnu svæði og mikilvægt að þessar upplýsingar liggi fyrir við ákvarðanatöku.

Við vonumst innilega til að frá því verði alfarið horfið að byggja svo háa turna sem nú eru enn á teikniborðinu.

2.5 Athugasemd v. eigna

Fyrirséð er að skuggavarp, viðvarandi vetrarskuggi, vindafar, mengun og hávaðamengun myndu setja mark sitt á Glaðheimahverfið. Möguleg neikvæð áhrif eru töluð niður í gögnum kynningarinnar eða ekki tilgreind og/eða þau talin óveruleg, en mikið gert úr jákvæðum áhrifum skipulagsins. Nýjustu upplýsingar um skuggavarp hafa ekki fengið viðhlýtandi auglýsingu og kynningu og íbúar þá ekki með þær upplýsingar undir höndum samkvæmt formlegum leiðum. Varað er við því að hverfið getur

fengið á sig mjög neikvæðan stimpil sem skuggahverfi vegna áforma um byggingu svo hárra bygginga, en slík stimplun gæti mögulega hamlað áframhaldandi uppbyggingu þess.

3.0 Lokaorð

Við hvetjum skipulagsstjóra til að tryggja að ekkert hús í Glaðheimahverfinu verði minnisvarði andrúmslofts oflætis og ofríkis sem ríkti árið 2007. Ekkert hús á þessu landrými, sem þegar rís hátt yfir núverandi byggð landfræðilega séð, ætti að ofbjóða heildinni með því að útiloka og ógna jafnvægi, jafnræði, nánd, samkennd, samstöðu, virðingu og vellíðan í samfélagi.

Óskað er eftir staðfestingu á móttöku þessara athugasemda.

Virðingarfyllst,

Sigríður Jónsdóttir
180166-5649

Þórir Bragason
250964-3589

Álalind 10
201 Kópavogur

solbraut@simnet.is

Berist til Skipulagsstjóra Kópavogs

Efni: Fyrispurn vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi Glaðheima

Góðan dag

Óskað er eftir upplýsingum sem ekki koma fram í gögnum um breytingar á deiliskipulagi Glaðheimahverfisins, en umsagnarfræstur um skipulagið er til og með 19. ágúst n.k.

Skuggavarp

Engar upplýsingar eru lagðar fram um skuggavarp á núverandi byggð í Glaðheimahverfinu, né heldur á tilvonandi íbúðabyggð. Slíkar upplýsingar er ekki að finna í núgildandi deiliskipulagi.

Hvenær mun skuggi falla á núverandi íbúðabyggð við Álalind og Bæjarlind, þ.e. frá hvaða tíma mun skugginn falla á hús næst Glaðheimavegi:

- þann 20. mars?
- þann 20. júní?
- þann 20. janúar?

Andrúmsloft og veðurfar

Ekki kemur fram hversu oft fyrri mæling á loftgæðum við Áhaldahús í Álalind fór yfir núgildandi viðmið reglugerðar.

Hversu oft fór klukkustundargildi svifryks yfir:

- efri mörk svifryks $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem ekki má fara yfir oftar en 35 sinnum á hverju almanaksári?
- neðri mörk svifryks $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem ekki má fara yfir oftar en 35 sinnum á hverju almanaksári?

Í umhverfismati núgildandi deiliskipulags, eins og frá er greint í minnisblaði Mannvits, kom fram að niðurstöður benda til að ársmeðaltal svifryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind og Glaðheimaveg. Styrkleiki geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús sem liggja meðfram Glaðheimavegi og einna mest við byggingar milli hringtorgs við Bæjarlind og hringtorgs á Glaðheimavegi. Í minnisblaði Mannvits er bent á að útreikningar hafi bent til að sólarhringsmeðaltal svifryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind, Glaðheimaveg og efsta hluta Lindarvegar. Styrkleiki geti farið allt að $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ yfir viðmiðunarmörkin við hús meðfram Glaðheimavegi.

- Hvernig hefur þessu mati verið fylgt?
- Hvernig hefur verið staðið að vöktun?
- Hver hefur niðurstaða mælinga verið á þessu ári, árið 2020?
- Hvernig er ráðgert að mæta fyrirséðri aukningu svifryksmengunar á þessu svæði með aukinni umferð?

Í minnisblaði Mannvits er bent á að styrkur köfnunarefnisdíoxíðs geti farið yfir viðmiðunarmörk reglugerðar við Reykjanesbraut og Bæjarlind (að hringtorgi) og Glaðheimaveg (næst hringtorginu við Bæjarlind) auk hringtorgsins á Glaðheimavegi. Niðurstöðurnar benda til að vetrar- og ársmeðaltal köfnunarefnisdíoxíðs geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús við Glaðheimaveg næst Bæjarlind og hús umhverfis hringtorg á Glaðheimavegi.

- a) Hefur styrkur köfnunarefnisdíoxíðs ekki verið mældur á þessu tilgreinda svæði?
- b) Hvernig hefur verið staðið að vöktun?
- c) Hver hefur niðurstaða mælinga verið á þessu ári, árið 2020?
- d) Hvernig er ráðgert að mæta fyrir séðri aukningu styrks köfnunarefnisdíoxíðs á þessu svæði með aukinni umferð?

Hæð mannvirkja og vindafar

Í minnisblaði Mannvits er eftirfarandi fullyrðing sett fram:

„Háar byggingar geta haft áhrif á vindafar og myndað vindsveipi í næsta nágrenni, en ekki er þó vísað til neinna heimilda í þeim efnum því til staðfestingar.“ (Bl. 6).

- a) Er áætlun um byggingu 115 metra turna í íbúðabyggð lögð fram án þess að leita þessara upplýsinga og gera fullnægjandi grein fyrir þeim áhrifum?
- b) Hefur ekkert mat á vindafar verið fengið vegna hárrar staðsetningar svo hárra bygginga í landslagi og berskjöldunar þeirra?
- c) Er Kópavogsbæ ókunnugt um sviptivinda við turn á opnu svæði í Höfðatúni?
- d) Hvers vegna er ítrekað vísað til „skýrslu“ Mannvits í kynningargögnum, þegar um er að ræða samantekt úreldra upplýsinga í útgefnu minnisblaði?
- e) Hefur Mannvirkjastofnun verið upplýst um áform um byggingu svo hárra turna og staðsetningu þeirra í landslagi með takmarkaðri aðkomu og hefur sú stofnun ekki gert athugasemdir?
- f) Hvernig verða útgönguleiðir skipulagðar út úr hverfinu?
- g) Ef til eldsvoða kemur, mun slökkvilið höfuðborgarsvæðisins ráða við eld í svo háum húsum og við þrönga aðkomu að einungis einni hlið?
- h) Ef til eldsvoða kemur, verður hægt að vernda íbúðabyggð á svæðinu?

Hljóðvist

Gert er ráð fyrir umferð 19.000 bíla á sólarhring um hverfið og að hávaði verði vegna þessa yfir viðmiðunarmörkum verði ekkert að gert. Engar upplýsingar liggja fyrir um það hvernig hávaðamengun verður mætt. Óskað er eftir ítarlegum upplýsingum um það með hvaða hætti það verður gert. Fram kemur að gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

- a) Hefur verið tekið tillit til þessa í byggingum sem þegar hafa verið byggðar við Álalind og Bæjarlind og snúa að Glaðheimavegi?
- b) Til hvaða úrræða verður gripið hafi það ekki verið gert?

Eignir

Fyrirséð er að skuggavarp, viðvarandi vetrarskuggi, vindafar, mengun og hávaðamengun munu setja mark sitt á Glaðheimhverfið. Neikvæðu áhrifin eru töluð niður í gögnum kynningarinnar og/eða ekki tilgreind eins og þessi spurningalisti ber vitni um, og þau talin óveruleg, en mikið gert úr jákvæðum áhrifum skipulagsins. Ef hverfið fær á sig stimpilinn „skuggahverfið undir Ferlíkinu“ er næsta víst að verð íbúða mun lækka.

- a) Hefur verið gert mat á áhrifum þessara þátta á verðmæti íbúðarhúsnæðis og eigna?
- b) Hvaða gögn styðja það að skrifstofustarfsfólk í Glaðheimhverfinu verði einnig ánægðir íbúar hverfinu?
- c) Í ljósi samfélagsbreytinga í kjölfar COVID-19 þar sem fjarvinna varð áberandi og nú viðvarandi hjá fjölda skrifstofufólks, er tekið tillit til minnkandi þarfar fyrir skipulagt skrifstofuhúsnæði?
- d) Er skortur á skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu?

Óskað er eftir svörum við þessum fyrirspurnum fyrir lok júlímánaðar, föstudaginn 31. júlí 2020, svo hægt verði að taka tillit til þeirra við gerð athugasemda, og ef ekki er hægt að svara einstaka spurningu verði tiltekin ástæða, hvort upplýsingar séu ekki til staðar, eða hvort ekki er vilji til að svara.

Óskað er eftir staðfestingu á móttöku þessarar fyrirspurnar.

Virðingarfyllst

Sigríður Jónsdóttir
180166-5649

Þórir Bragason
250964-3589

Álalind 10
Íbúð 201
201 Kópavogur

solbraut@simnet.is

Fylgiskjal 3

Linda Hreiðarsdóttir <lheilun@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Linda Hreiðarsdóttir <lheilun@gmail.com>
Heiti : Glaðheima
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 14:54:23
Höfundur : Linda Hreiðarsdóttir <lheilun@gmail.com>

Góðan dag skipulagsyfirvöld
Ég bið ykkur að endurskoða og lækka eða sleppa turn byggingu sem á að fara rísa hér á Glaðheima svæðinu, svo áfram megi vera gott að búa í kópavogi.
Kv Linda Hreiðarsdóttir .

Fylgiskjal 4

Ásdís Þ. Halldórsdóttir <Asdis.Halldorsdottir@decode.is>

Til : Skipulag
Frá : Ásdís Þ. Halldórsdóttir <Asdis.Halldorsdottir@decode.is>
Heiti : Mótmæli varðandi byggingu turns við Glaðheimahverfið
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 14:28:22
Höfundur : Ásdís Þ. Halldórsdóttir <Asdis.Halldorsdottir@decode.is>

Góðan daginn,

Við erum íbúar í Álalind 1 íbúð 302 og viljum koma á framfæri ósætti okkar yfir því að byggður verði himinhár turn í hverfinu sem mun meðal annars skyggja á okkur.
Við kaup okkar á íbúðinni var okkur sagt að einungis yrðu byggðar lágreistar byggingar fyrir aftan hús hjá okkur svo að við þyrftum ekki að hafa áhyggjur af skyggð á sólarljósið, hljóðmengun og annars konar óþægindum sem búast má við frá svona stórrí byggingu. Það var stór þáttur í kaupum okkar á íbúðinni að vita að við gætum notið kvöldsólarinnar og útsýnisins af svölunum hjá okkur, sem við gerum mikið af. Turninn mun draga úr verðgildi íbúðanna í kring og á yfirhöfuð alls ekki heima í þessu hverfi, gjörsamlega úr takti við byggingarnar.
Okkur þykir því miður að breyta eigi nú skipulaginu og finnst þessi hugmynd yfir höfuð vera úti hött. Við lýsum hér yfir andstöðu okkar.

Með kveðju og von um góðar undirtektir,

Ásdís Þóra Halldórsdóttir og Guðmundur Friðriksson

Fylgiskjal 5

Lára Hallgrímsdóttir <larahallgrims@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Lára Hallgrímsdóttir <larahallgrims@gmail.com>
CC : Símon Reynir Unndórsson <simon@vso.is>
Heiti : Athugasemdir við breytt skipulag, Glaðheimar - vesturhluti
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 12:37:53
Höfundur : Lára Hallgrímsdóttir <larahallgrims@gmail.com>

Til skipulagsnefndar Kópavogs v. breytinga á deiliskipulagi Glaðheimareits, svæði 1.

Við undirrituð, Lára Hallgrímsdóttir og Símon Unndórsson, eigendur fasteignar í Álalind 3, mótmælum hér með fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi þessa svæðis varðandi byggingu 25 hæða turns nyrst á svæðinu.

Við tökum undir athugasemdir og mótmæli annarra íbúa og eigenda fasteigna í hverfinu varðandi hæð þessarar byggingar. Við teljum að svo há bygging muni eyðileggja útlit og brag þessa hverfis, skemma útsýni og varpa skugga á hús austan svæðis og þannig rýra verðmæti og endursöllumöguleika okkar eignar.

Með kveðju,
Lára Hallgrímsdóttir kt. 140457-2569
Símon Unndórsson kt. 110856-7769

Fylgiskjal 6

Elka Ósk Hrólfsdóttir <elkaosk93@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Elka Ósk Hrólfsdóttir <elkaosk93@gmail.com>
CC : Ágúst Örn Arnarson <agustba@gmail.com>
Heiti : Breyting á deiliskipulagi - Glaðheimahverfið
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 11:53:52
Höfundur : Elka Ósk Hrólfsdóttir <elkaosk93@gmail.com>

Góðan dag,

Við erum íbúar í Álalind 1, íbúð 103

Við viljum koma á framfæri andstöðu okkar við þann 25 hæða turn sem áætlun er að byggja eftir að hafa skoðað tillögur að breyttu deiliskipulagi.

Við teljum mikilvægt að byggingar í hverfinu séu í takt við hvor aðra og því óskum við eftir að turninn verði ekki hærri en 10-12 hæðir. Við teljum að þetta muni rýra verðgildi íbúðar okkar talsvert. Til viðbótar hræðumst við að vindsamt geti orðið í kringum turninn.

Með bestu kveðju,

Elka Ósk Hrólfsdóttir og Ágúst Örn Arnarson
Kt. 041193-3529 og 150891-2219

Fylgiskjal 7

Guðmundur Björnsson <gudmbj@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Guðmundur Björnsson <gudmbj@gmail.com>
Heiti : Glaðheimar - vesturhluti - skipulag
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 11:37:49
Höfundur : Guðmundur Björnsson <gudmbj@gmail.com>

Góðan dag

Ég vil **mótmæla hárrí turnbyggingu** sem gert er ráð fyrir í nýju skipulagi fyrir hverfið. Þessi turn mun gnæfa yfir allt, þar með talið nú þegar allt of háan turn við Smáratorg.

Þetta mun vera áberandi lýti og skemmd á útsýni til vesturs og norðurs frá efri byggðum Kópavogs, svo ekki sé minnst á gríðarlegt skuggavarp á nærumhverfið.

Við þekkjum það einnig vel að svona turnar mynda sterka vindstrengi og nefni ég t.d. dæmi frá blokkunum við Lækjarsmára og Engihjalla. Allar glansmyndir af iðandi mannlífi í kringum svona turnbyggingar eru í besta falli villandi og í versta falli fölsun á aðstæðum.

Það væri hægt að skrifa langa ritgerð um þetta en ég læt mér nægja að koma mótmælum á framfæri núna. Það er einnig furðulegt að trekk í trekk sé verið að þvinga fram umdeildar skipulagsbreytingar á sumarleyfistíma, sem bendir til slæmrar samvisku skipulagsyfirvalda.

Ég hélt að við værum komin yfir þessa vitleysu og nú er komið nóg! Hættum við þennan ófögnuð!

Það hvarflar óneitanlega að manni að einhver fái greitt fyrir að koma þessari vitleysu í gegn.

Ég áskil mér rétt til að senda mótmæli mín til allra bæjarfulltrúa og krefjast almennilegrar umræðu um þetta.

--

Bestu kveðjur
Guðmundur Þór Björnsson
Örvasölum 28.

Fylgiskjal 8

Sigfríður Sigurðardóttir <sigfridur69@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sigfríður Sigurðardóttir <sigfridur69@gmail.com>
Heiti : Re: Athugasemd vegna breytinga á deiliskipulagi Glaðheima
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 11:09:41
Höfundur : Sigfríður Sigurðardóttir <sigfridur69@gmail.com>

Já og til að árétta þetta með að lækka um 10 hæðir er ég að meina um 10 hæðir til viðbótar þannig að hann verði ekki hærrí en 15 hæðir. Helst lægri enþá lægri en það :)

On Wed, Aug 19, 2020 at 10:44 AM Sigfríður Sigurðardóttir <sigfridur69@gmail.com> wrote:
Góðan dag kærú skipulagsyfirvöld í Kópavogi.

Um daginn fór ég á kynningarfund hjá ykkur vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir Glaðheimasvæðið. Þar var farið vel yfir þá breytingartillögu sem fyrir liggur og ég verð að segja að heilt yfir líst mér val á þær breytingar sem verið er að leggja fyrir. Viðbótin við hverfið verður nokkuð skemmtileg þar sem verslunar- og þjónustuhúsnæði verður í útkraganum næst stóru umferðaræðunum og íbúðarhúsnæði innan kragans auk þess þar þar á að koma skemmtilegt grænt svæði og leikskóli. Ég hef þá trú á að þetta muni gera þetta fallega hverfi enn skemmtilegra. Ég fagna því einnig að það eigi að halda áfram sama stíl og er í núverandi Glaðheimahverfi þar sem gott rými er á milli húsa og áhersla lögð á fallegar byggingar og lóðir. Ennfremur gleðst ég yfir því að það eigi að koma skemmtilegt torg sem nýtur suðursólur og skjóls af norðanáttinni rétt vestan við austustu byggingar núverandi hverfis. Þar er t.d. gert ráð fyrir bakaríi/kaffihúsi og það verður nú ekki leiðinlegt að hafa fallegt torg með þjónustu í hverfinu okkar. Það er bara þessi skrambans 25 hæða turn sem allt ætlar að skemma og ég vil hér með koma á framfæri mikilli andstöðu minni varðandi turninn. Í mínum huga er hann mein sem á ekki heima í þessu hverfi, tekur sól frá mörgum íbúðum og gnæfir þarna yfir eins og gott "fokkmerki" til okkar íbúanna. Ég er þó meðvituð um að í núgildandi deiliskipulagi er þessi turn til staðar og þá sem 32 hæðir en úr því verið er að fara í breytingar á annað borð tel ég mikilvægt að þær séu gerðar í sátt og samlyndi við íbúa hverfisins þannig að þrýði verið af turninum og hann verði í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá fjöldamörgum íbúum og þar með lækka verðgildi íbúða og geri þær minna eftirsóttar við endursölu. Turninn mun í mínum huga á engan hátt verða hverfinu til sóma né framdráttar heldur þvert á móti eyðileggja annars gott skipulag með því að taka sól frá stórum hluta þess á þeim tíma sem flestir vilja njóta hennar, þ.e. eftir vinnu og á góðum sumarkvöldum. Á fundinum spurði ég skipulagsstjóra út í það hvort fordæmi væru fyrir því að hlustað hefði verið á raddir íbúa og tjáði hann mér að svo væri og mörg dæmi væru til þar sem tekið hefði verið tillit til athugasemda íbúa og skipulagi breytt í samræmi við óskir þeirra.

Hér með kem ég á framfæri mínum athugasemdum varðandi turninn og þeirri einlægu ósk að hann verði lækkaður í það minnsta um 10 hæðir þannig að hann sé í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá stórum hluta þess.

Með virðingu og von um góðar undirtektir.
Sigfríður Sigurðardóttir
Álalind 1, íb 104
kt. 011069-4369

Fylgiskjal 9

Lilja Birgisdóttir <lilja.birgisdottir@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Lilja Birgisdóttir <lilja.birgisdottir@gmail.com>
Heiti : Glaðheimasvæðið
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 11:08:52
Höfundur : Lilja Birgisdóttir <lilja.birgisdottir@gmail.com>

Góðan dag

Mjög flott það sem fyrirhugað er í uppbyggingu á hverfinu, ég get þó ekki annað en **mótmælt því að þarna verði settur 25 hæða turn**, svona hár turn skemmir þetta hverfi bæði ásýnd þess og eins sjarman við það svo ekki sé talað um alltof mikla umferð sem verður á svæðinu.

Kveðja, Lilja Birgisdóttir
Álalind 1

Fylgiskjal 10

Óli Þór Arnarson <olithor91@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Óli Þór Arnarson <olithor91@gmail.com>
Heiti : Turn í Glaðheimahverfi
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 10:22:14
Höfundur : Óli Þór Arnarson <olithor91@gmail.com>

Góðan dag

Ég er eigandi íbúðar í Álalind 1 í Kópavogi. Ég hef verið að skoða deiluskipulag Glaðheimahverfisins og lýst mér mjög vel á mestmegnis. Hins vegar vill ég koma á framfæri óánægju minn með að það eigi að byggja 32 hæða turn þarna í miðju hverfi sem kemur til með að skyggja á sól á mörgum íbúðum (meðal annars minni). Svoleiðis hlutir geta m.a. haft stórtæk áhrif á endursöluverð íbúðanna! Einnig finnst mér svona rosaleg stór turn einfaldlega ekki passa í hverfið.

Bestu kveðjur
-Óli Þór Arnarson

Fylgiskjal 11

Ásgerður Kristjánsdóttir <asgerdur55@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Ásgerður Kristjánsdóttir <asgerdur55@gmail.com>
Heiti : Turn í Glaðheimahverfi
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 09:22:56
Höfundur : Ásgerður Kristjánsdóttir <asgerdur55@gmail.com>

Kæra skipulagsnefnd, Ég er íbúi í Álalind. Mig langar til að mótmæla fyrir hugaðri byggingu á himin háum turni í Glaðheimahverfi. Með von um góðar undirtektir. Ásgerður Kristjánsdóttir Álalind 3. Kópavogi.

Fylgiskjal 12

Athugasemdir vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi Glaðheima- vesturhluti.

Við fluttum í Álalind úr Reykjavík í desember 2018 eftir að hafa haft augastað í þó nokkurn tíma á hverfinu. Það sem heillaði var einkum nálægð við stofnbrautir og gott skipulag innan hverfis. Við vorum einkum spennt fyrir leikskólanum sem átti að reisa í miðju hverfisins en var síðar tekinn af dagskrá. Aðal ástæða þess að við færðum okkur um sveitarfélag voru þó stjórnunarhættir meirihluta Reykjavíkurborgar sem okkur þykir að farið hafi offari í þéttingu byggðar og einkum háhýsa síðustu ár.

Á fundi sem haldinn var 6. ágúst sl. var haldin einkar góð kynning á þeim áformum um að hefja uppbyggingu á Glaðheimahverfi vesturhluta. Margt gott kom fram á þessum fundi og heilt yfir erum við spennt yfir uppbyggingu hverfisins. Mikil ánægja er með skipulagt grænt svæði, torg með verslunum og þjónustu, leikskóla, sleðabrekkum og áframhaldandi tengingum milli hverfa. Þessar áherslur bera vott um þær jákvæðu breytingar sem orðið hafa í samfélaginu síðustu ár þar sem áhersla er lögð á græn svæði, nálægð, blöndun verslunar og þjónustu við íbúðarbyggð o.fl. Við höfum þó miklar áhyggjur af eftirfarandi atriðum.

1. Fyrirhuguð bygging hæsta turns landsins upp á 25 (áður 32 hæðir).
Ljóst er að ef af byggingu þessa turns verður munum við verða fyrir gífurlegum áhrifum af skuggavarp. Þegar sól er hæst á lofti mun skuggi falla á Álalind 1-3 og Bæjarlind 5-7 um kl. 18.00 Svalir Álalindar 1-3 snúa á þann veg að sólin er að koma fyrir húsið upp úr kl. 14.00 og höfum við notið kvöldsólarinnar síðustu 18 mánuði. Aðra mánuði ársins mun dagsbirtu skerðast enn meira. Þó svo að alltaf hafi verið gert ráð fyrir byggingu á þessum reit, finnst okkur súrt að óþarflega stór bygging muni verða til þess að við getum einungis notið sólar í 4 klst. þegar sól er hæst á lofti. Þessi bygging mun jafnframt verða svo yfirþyrmandi í sjón og nálægð að okkur svimar við tilhugsuninni. Þessi áhrif eru stórkostlega töluð niður í umhverfisskýrslu.
2. Við höfum áhyggjur af umferðinni sem mun fylgja þessum turni og að hún mun að mestu leyti fara fram hjá svefnherbergisglugganum sem tekur við miklu svifryki nú þegar. Á fyrrnefndum fundi kom fram að áætluð umferð er 12.000 bílar á sólarhring sem gera má ráð fyrir að muni að mestu eiga sér stað á 12 klst ramma. Þegar fólk ferðast í vinnu og heim. Þessu mun fylgja mikið ónæði og aukin mengun bæði hvað viðkemur hljóð og loftgæðum. Verandi með ungt barn höfum við miklar áhyggjur af þessu. Annarsstaðar í hverfinu er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir börn og fullorðna og bein leið er úr Glaðheimahverfi í Lindaskóla í gegnum undirgöng svo aldrei þarf að fara yfir götu sem minnkar slyshættu töluvert. Nú á að beina 12.000 bílum fram hjá okkur án þess að til slíkra ráðstafana verði gripið. Þarna verður eins og áður hefur komið fram gert ráð fyrir leikskóla og opnu svæði og heillandi verður fyrir börn að sækja þetta svæði.

Á fundinum kom fram hugmynd um að nýta jarðveginn og setja Glaðheimaveg í stökk svo hægt sé að ganga beint yfir. Þetta þykir okkur afbragðsgóð hugmynd en vissulega kostnaðarsöm. Við teljum þó að þetta yrði Kópavogsbæ til mikils sóma og myndi hvetja fólk til þess að flytja í sveitarfélag sem setur hagsmuni fólks ofar skertum loftgæðum.

Okkur finnst það skjóta skökku við að beina allri umferð tengdri atvinnustarfsemi í 25 hæða turni í gegnum íbúðahverfi. Að ekki verði hægt að komast í bílakjallara beint frá Reykjanesbraut sem dæmi. Eins myndum við vilja skoða möguleikann á að opna fyrir frárein frá Reykjanesbraut inn á

götu A og tengjast þannig beint inn í atvinnuhluta hverfisins í stað þess að öll umferð tengd atvinnustarfsemi fari í gegnum íbúðahverfi fyrst.

Nú eru tveir turnar (þó nokkuð lægri) í næsta nágrenni og okkur óar við tilhugsuninni um að umferðin sem fylgir þeim verði fyrir utan stofugluggann hjá okkur í næsta nágrenni við leiksvæði barna.

Vissulega verður ekki komist hjá aukinni umferð með uppbyggingu hverfisins en við viljum biðla til bæjaryfirvalda að lækka hæðafjölda turnsins. Með hverri hæð fylgir aukið streymi fólks.

3. Við álíka turna sem byggðir hafa verið á höfuðborgarsvæðinu hafa myndast miklir sviptivindar, oft svo miklir að fólk stendur ekki undir sér. Litlar upplýsingar liggja fyrir um áhrif þeirra en varla verður hægt að halda fram að áhrif þeirra verði minni en þegar land liggur mun lægra.
4. Fyrirséð er að skuggavarp, vindafar, loft- og hávaðamengun mun setja svip sinn á hverfið. Ef af bygginu 25 hæða turns verður mun sjónmengun setja svip sinn á að auki. Fyrirhuguð bygging turnsins hefur þegar haft þau áhrif að ógerningur er að selja íbúðir í Álalind 1-3, enda mun áhrifa gæta einna mest í því húsi. Þessi áform eru því þegar búin að rýra verðgildi þeirra eigna sem við greiddum dýrum dómi fyrir.

Við viljum hvetja skipulagsstjóra Kópavogs til þess að taka athugasemdir okkar til greina. Að vesturhluti Glaðheimahverfis verði ekki hærri en núverandi byggð. Ekkert hús í hverfinu á að ofbjóða heildinni með hæð sinni og mikilmennsku. Byggingar framtíðarinnar eiga ekki að vera í keppni við fortíðina þar sem stærra jafngilti betra. Samfélagið í dag veit betur en svo.

Heiðrún Ólöf Jónsdóttir og fjölsk.

Álalind

Fylgiskjal 13

Agnar Ingvason <agnarfi@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Agnar Ingvason <agnarfi@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir við Deiluskipulag Gláðheimahverfis
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 18.8.2020 23:52:37
Höfundur : Agnar Ingvason <agnarfi@gmail.com>

Góðan dag.

Ég er íbúi í Álalind 3 mig langar að koma á framfæri bæði ánægju og óánægju með nýja skipulagið hérna í hverfinu. Heilt yfir lýst mér vel á hvernig smíði hverfisins verður, byggt upp svipað og er í núverandi hverfi sem er mikil ánægja með af íbúum hverfisins. Þar sem maður sér byggingar í svipuðum stíl og byggðar með sama hugarfari. Grænt svæði, fallett torg og einnig leikskóli. Þjónusta og verðslanir eru vel í göngufæri hérna og get ég sagt það þar sem ég bjó síðast í 105 Reykjavík að ég nýti mér mun frekar grænar samgöngur hér í Kópavogi en ég gerði í Reykjavík. En oft er galli á gjöf Njarðar og það er þessi 25 hæða turn sem er inn á deiluskipulagi hverfisins. Hann samræmist ekki yfirsýn hverfisins og mun valda mikilli skuggamyndun yfir hverfið, af fenginni eigin reynslu er mikið af sviðvindum í kringum svona byggingar og litlar sem engar upplýsingar liggja fyrir um áhrif þeirra í hverfinu. Almennt að heyra af íbúum hverfisins að mikil óánægja er með þetta fyrirkomulag og vill ég lýsa mikilli óánægju minni með þessi áform í þessu deiluskipulagi.

Með von um að breytingar verði gerðar og fjöldi hæða minnkaður talsvert.

Kær kveðja
Agnar Freyr Ingvason

Fylgiskjal 14

Kristín Bessa <kristinbessa@icloud.com>

Til : Skipulag
Frá : Kristín Bessa <kristinbessa@icloud.com>
Heiti : Gláðheimasvæði
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 18.8.2020 21:30:06
Höfundur : Kristín Bessa <kristinbessa@icloud.com>

Góðan dag

Ég vil mótmæla byggingu turns upp á 115 metra, þar sem hann tæki frá okkur kvöldsólina og myndi varpa skugga á hverfið, og er svo ekki í neinu sambandi við hverfið. Að öðru leiti lýst mér vel á þetta hverfi.
Kveðja Kristín Bessa Harðardóttir, Álalind 1.
Sent from my iPad

Fylgiskjal 15

Bjarni Sigurðsson <bakkah7@simnet.is>

Til : Skipulag
Frá : Bjarni Sigurðsson <bakkah7@simnet.is>
Heiti : Glæðheimasvæði
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 18.8.2020 21:28:10
Höfundur : Bjarni Sigurðsson <bakkah7@simnet.is>

Góðan dag

Vil ég hæla þessu svæði að flestu, að undanskildum 115 metra turni sem á ekki heima þar sem hann er teiknaður þar sem hann er allt of hár og mun varpa skugga á hverfið og taka af okkur kvöldsólina.

Ég er íbúi í Álalind 1.

Kveðja,

Bjarni Sigurðsson

Fylgiskjal 16

bergas10@gmail.com <bergas10@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : bergas10@gmail.com <bergas10@gmail.com>
Heiti : Lindahverfið
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 18.8.2020 20:54:36
Höfundur : bergas10@gmail.com <bergas10@gmail.com>

Góðan daginn

Ég er íbúi við Álalind og er búin að kynna mér byggingasvæðið sem er milli mín og Reykjanesbrautar. Meðal annars mætti á kynningar fund þar sem farið var yfir svæðið sem lítur vel út NEMA sú bygging sem á að gnæfa yfir okkur og skyggja á útsýni. Svo verðum við í skugga af sólu sem annars ætti að ylja okkur við afslöppun á svölum okkar. Ég vil mótmæla þessari hæð á byggingunni og biðja um lækkun um minnst 10 hæðir.

Kveðja,

Birgir Sigdórsson

Fylgiskjal 17

oreynir <oreynir@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : oreynir <oreynir@gmail.com>
Heiti : Vegna skipulags á Gláðheimasvæði sem mér líst ágætlega á að öðru leiti en því að fyrirhuguð turnbygging á N V horni svæðisins er afleit
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 18.8.2020 10:36:05
Höfundur : oreynir <oreynir@gmail.com>

Svo ha bygging skemmir verulega asynd svæðisins og veldur örugglega vandræðum td vegna vinds og skugga.Vona ég að þessi umrædda bygging verði tekin til endurskoðunar amk hvað hæð varðar.Þa er það von mín að framkvæmdir á svæðinu valdi sem minnstu raski fyrir íbúa á svæðinu og út og innkeyrsla vinnutækja verði sem færst íbúðarhusum sem fyrir eru.Með kveðu Örn Reynir Pétursson Alalind 1Kopavogi.

Sent úr Samsung Galaxy snjallsímanum mínum.

Fylgiskjal 18

Helga Marteinsdóttir <helgamarteins45@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Helga Marteinsdóttir <helgamarteins45@gmail.com>
Heiti : Athugasemdir vegna skipulags Gláðheima-vesturhluta
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 17.8.2020 22:03:20
Höfundur : Helga Marteinsdóttir <helgamarteins45@gmail.com>

Ég undirrituð mótmæli harðlega byggingu á þessum háum turnum sem nú eru deiliskipulagi. Um er að ræða tvær byggingar sem ég er alls ekki sátt við þ.e. 26 hæða turn ásamt öðrum ca 11 hæða. Byggðin sem nú þegar er komin þarna hefur komið vel út, en með þessum tveimur risabyggingum fer margt af þessu svæði sem nú þegar er gott, eins og birta, útsýni, ásamt því að vindasamt er í kringum svona háar byggingar eins og er á Smáratorginu og Höfðatorgi í Reykjavík.

Þessum byggingum er því harðlega mótmælt af minni hálfu.

Kveðja

Helga Marteinsdóttir, íbúi í Álalind 3 Kópavogi

Fylgiskjal 19

Hjörtur Guðmundsson <hjorturg47@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Hjörtur Guðmundsson <hjorturg47@gmail.com>
Heiti : Deiliskipulag
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 16.8.2020 17:15:30
Höfundur : Hjörtur Guðmundsson <hjorturg47@gmail.com>

Góðan daginn ég bý í Álalind 1 og þið ætlið að fara setja 25 hæða turn á bak við blokkina mína og ég mun missa alla birtu og þessi turn er bara galinn þarna kv Hjörtur

Sent from my iPhone

Fylgiskjal 20

Hrönn Eir Grétarsdóttir <hronneir@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Hrönn Eir Grétarsdóttir <hronneir@gmail.com>
Heiti : Andmæli varðandi deiluskipulag á Glaðheimasvæðinu
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 11.7.2020 10:52:51
Höfundur : Hrönn Eir Grétarsdóttir <hronneir@gmail.com>

Góðan dag,

Ég vil koma á framfæri andmælum við deiliskipulag á vesturhluta Glaðheimasvæðisins. Mér sýnist flest húsin vera á svipaðri hæð nema turn upp á 25 hæðir. Ég er íbúi í Álalind og þessi bygging mun hafa áhrif á mig sem aðra íbúa þessa svæðis. Skuggamyndun mun verða á svæðinu fyrir núverandi íbúa hverfisins með áhrif á líf þeirra ásamt endursöluvirði eigna þeirra. Ég hef einnig áhyggjur af vindasveipum sem háar byggingar hafa á umhverfi sitt. Með þessari háu byggingu fylgja fjöldi íbúa sem veldur mikilli umferð farartækja.

með kveðju, Hrönn Eir Grétarsdóttir

Fylgiskjal 21

Auðbjörg Njálisdóttir <auðbjorgnjalsdottir@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Auðbjörg Njálisdóttir <auðbjorgnjalsdottir@gmail.com>
Heiti : Varðandi skipulag Glaðheimasvæðis
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 4.7.2020 23:13:52
Höfundur : Auðbjörg Njálisdóttir <auðbjorgnjalsdottir@gmail.com>

Góðan dag

Auðbjörg Njálisdóttir heiti ég og er íbúi í Lindahverfi og kennari í Lindaskóla.

Mig langar að koma með athugasemdir varðandi 25 hæða turn sem er á skipulagi í Glaðheimahverfi.

1. Mikið skuggavarp er frá þessum turni.
2. Mikið vindálag skapast á stórt svæði í kring, líkt og við turninn hjá Smáratorgi og turninn í Borgartúni.
3. Aukin umferð um þetta svæði, umferðin er ansi mikil þarna á ákveðnum tímum dagsins.
4. Allt of hátt hús.
5. Er gert ráð fyrir auknum nemendafjölda í Lindaskóla með aukningu barna á þessu svæði ?

Ég hef komið ábendingum mínum á framfæri.

Kveðja Auðbjörg

Fylgiskjal 22

Sturlaugur Aron Ómarsson <sturlauguraron@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sturlaugur Aron Ómarsson <sturlauguraron@gmail.com>
Heiti : Varðandi skipulag í kynningu Glaðheimasvæði
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 4.7.2020 22:46:51
Höfundur : Sturlaugur Aron Ómarsson <sturlauguraron@gmail.com>

Góðan dag

Sturlaugur Aron Ómarsson heiti ég, íbúi í Lindahverfinu og fyrirtækjaeigandi í Hæðasmára. Mig langar að láta í ljós áhyggjur mínar varðandi þennan 25 hæða turn sem á að koma í fyrirhuguðu Glaðheimahverfi.

Í fyrsta lagi hef ég áhyggjur af skuggavarpinu á nálægar byggingar, allt að Funalind. Við fjölskyldan höfðum hug á að flytja í þetta nýja hverfi en þessi turn er virkilega að hræða okkur frá þeirri tilhugsun.

Í öðru lagi þá er vindálag við þessar byggingar mjög hátt, samanber turnana á Smáratorgi og þau áhrif á vindafar sem þeir hafa á t.d. bílastæði hjá Smáratorgi og Lindasmára og Lækjarsmára. Eins og þið vitið að í vindasömu veðri þá veigrar fólk sér við að fara og leggja á þessi bílastæði og leggur frekar í bílakjallara eða sleppir erindum sínum.

Í þriðja lagi þá er umferðin við Bæjarlind mjög þung á ákveðnum tímum dagsins og með svona hárrí byggingu fylgja þúsundir bíla á hverjum degi. Þetta veit ég því þegar komið er úr Garðabæ og Hafnarfirði þá fara flest allir íbúar Lindahverfis og margir úr Salahverfi um Bæjarlind á leið sinni heim.

Ég tek eftir að göngu- og hjólabrúin sem á að vera þarna yfir er ekki á uppdrættinum ? Það vantar stórlega að bæta aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda á milli Smára- og Lindahverfis, einu leiðirnar eru undirgöngin hjá Lindum og fyrir neðan Smáralind. Til að fara upp í Hæðasmára t.d. þarf gangandi vegfarandi að fara mjög langa leið. Ef svo yrði að göngubrú komi við hliðina á þessum fyrirhugaða turni þá er erfitt fyrir fólk að fara þar yfir vegna vindálags. Fólk mun fjúka í burtu.

Ég læt hér með í ljós óánægju mína með hæðina á þessum turni og vona að skipulagsfræðingar Kópavogsbæjar gæti hófsemi og taki mið af hæð bygginga á Glaðheimasvæðinu. Ég veit vel að Kópavogsbær vill lokka fyrirtæki í bæinn, en að setja þau öll á sama punktinn gæti verið óráð.

Kveðja

Sturlaugur Aron Ómarsson

Burðarþolsverkfræðingur og álagssérfræðingur.

Fylgiskjal 23

Gunnar Andrésson <gunnar.andresson@arionbanki.is>

Til : Skipulag
Frá : Gunnar Andrésson <gunnar.andresson@arionbanki.is>
Heiti : Glaðheimar vesturhluti
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.7.2020 10:19:52
Höfundur : Gunnar Andrésson <gunnar.andresson@arionbanki.is>

Daginn

Ég er íbúi í Galtalind 28 Gunnar Andresson og mótmæli byggingu þessa háhysis 115m sem á að rísa þarna enda umhverfisslys. Þetta á eftir að skyggja á margar minni blokkir og hús þarna í kring og valda að auki miklum umferðapunga.

Kv

Gunnar Andresson
281170-5119

Sent from [Workspace ONE Boxer](#)
[E-mail Disclaimer](#)

Fylgiskjal 24

Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>
Heiti : Athugasemd við turn í Kópavogi
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 2.7.2020 09:24:40
Höfundur : Dagný Eva Eggertsdóttir <dagnyeva@gmail.com>

Hæhæ,

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

Bestu kveðjur,
Dagný Eva Eggertsdóttir

Fylgiskjal 25

ingalilja@gmail.com <ingalilja@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : ingalilja@gmail.com <ingalilja@gmail.com>
Heiti : Athugasemd við Glaðheimasvæðið
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 24.6.2020 11:41:31
Höfundur : ingalilja@gmail.com <ingalilja@gmail.com>

Góðan dag,

Mér sýnist vera ansi mikið misræmi um hversu hár þessi turn á að vera - í fréttinni er talað um 12 hæðir, hins vegar þegar maður skoðar myndirnar í skýringaheftinu þá lítur út fyrir að turninn sé um 25 hæðir + kjallari. Enn fremur er maður skoðar teikningarnar þá er ekki annað að sjá en hér standi 32hæðir.

Ég vil þó gera athugasemd við fyrirhugað risa háhýsi á Glaðheimasvæðinu og byggi það á nokkrum rökum:

1. Þetta mun brjóta upp útsýni úr Linda- og Salahverfinu.
2. Miklir sviptivindar og skuggavarp sem leiðir til þess að þarna mun aldrei blómstra mannlíf í kring og þá sérstaklega ekki á torginu (sbr. turnana við Smáratorg og Smáralind sem og í Borgartúni).
3. Svona háhýsi á ekkert erindi í miðri íbúabyggð og verður eins og skrattinn úr sauðaleggnum og í fullkomnu ósamræmi við umhverfi sitt.

Kv. Ingibjörg Lilja Diðriksdóttir

Fylgiskjal 26

Sigrún Ólafsdóttir <sigruno1947@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Sigrún Ólafsdóttir <sigruno1947@gmail.com>
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 19.8.2020 13:35:17
Höfundur : Sigrún Ólafsdóttir <sigruno1947@gmail.com>

Góðan dag kæru skipulagsyfirvöld í Kópavogi.

Ég hef kynnt mér fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Glæðheimasvæðið. Að mörgu leyti líst mér vel á þær breytingar sem verið er að leggja fyrir og viðbótin við hverfið virðist verða skemmtileg. En að fá þennan 25 hæða turn sem mun skemma allt er ekki til að sætta sig við. Ég vil hér með koma á framfæri mikilli andstöðu minni varðandi turninn. Í mínum huga er hann mein sem á ekki heima í þessu hverfi, tekur sól frá mörgum íbúðum og gnæfir þarna yfir íbúum til ama. Ég er þó meðvituð um að í núgildandi deiliskipulagi er þessi turn til staðar og þá sem 32 hæðir en úr því verið er að fara í breytingar á annað borð tel ég mikilvægt að þær séu gerðar í sátt og samlyndi við íbúa hverfisins þannig að þrýði verið af turninum og hann verði í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá fjöldamörgum íbúum og lækki þar með verðgildi íbúða og geri þær minna eftirsóttar við endursölu. Turninn mun í mínum huga á engan hátt verða hverfinu til sóma né framdráttar heldur þvert á móti eyðileggja annars gott skipulag.

Hér með kem ég á framfæri mínum athugasemdum varðandi turninn og þeirri einlægu ósk að hann verði lækkaður í það minnsta um 10 hæðir þannig að hann sé í stíl við aðrar byggingar í hverfinu og taki ekki sól frá stórum hluta þess.

Með virðingu og von um góðar undirtektir.

Sigrún Ólafsdóttir
Álalind 3 íb 205
kt. 0102473579

Birgir Hlynur Sigurðsson

Til : Berglind Ósk Kjartansdóttir
Frá : Birgir Hlynur Sigurðsson
Heiti : FW: Glaðheimar vesturhluti. Breytt deiliskipulag.
Málsnúmer : 1910462
Málsaðili : Kópavogsbær
Skráð dags : 20.8.2020 08:38:58
Höfundur : Birgir Hlynur Sigurðsson

Viðhengi

[image001.gif](#)

[image001.gif](#)

From: Trausti Baldursson - NI
Sent: þriðjudagur, 18. ágúst 2020 15:42
To: Birgir Hlynur Sigurðsson
Subject: Re: Glaðheimar vesturhluti. Breytt deiliskipulag.

Tilvísun í málsnr. 202006-0039

Vísað er til meðfylgjandi tölvupósts frá Kópavogsbæ, dags. 26. júní sl., þar sem Náttúrufræðistofnun er gefinn kostur á að senda inn umsókn um tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Umrætt deiliskipulag er innan þéttbýlis í Kópavogi, svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og ekki vitað um neinar náttúruminjar á svæðinu auk þess sem því hefur verið raskað áður með hesthúsabyggð. Með vísan í framangreint telur Náttúrufræðistofnun skipulagið ekki falla að hlutverki stofnunarinnar og gerir því ekki athugasemd við deiliskipulagstillöguna.

Virðingarfyllt,

Trausti Baldursson
Náttúrufræðistofnun Íslands
Icelandic Institute of Natural History
Urriðaholtsstræti 6-8
210 Garðabær
Sími/Tele: 590 0500
Email: trausti@ni.is





Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
b.t. skipulagsstjóra
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 19.08.2020

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta.

Veitur hafa rýnt tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í Kópavogi.

Breytingartillagan felur meðal annars í sér breytta landnotkun, minna byggingarmagn, nýja legu tengibrautar og nýja staðsetningu hringtorga. Einnig er um að ræða breytingu á byggingarreitum lóða og lóðastærðum verslunar-, þjónustu- og athafnahúsa sem og aðkomu og fjölda bílastæða.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir:

- 132kV háspennustrengur og fimm 11kV háspennustrengir Veitna liggja meðfram Arnarnesvegi og þaðan norður eftir Reykjanesbraut. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingarreitur með bílakjallara þar sem strengir Veitna liggja. Í breytingartillögunni er einnig gert ráð fyrir hljóðmúr meðfram Reykjanesbraut sem kemur til með að þvera 132kV og 11kV strengina. Strengirnir voru fluttir í samráði við Kópavogsbæ vegna breikkunar á Reykjanesbraut 2007 í tengslum við nýjan Arnarnesveg að 2015. Flutningurinn í nýja lagnalegu meðal annars gerður til að koma í veg fyrir frekara rask á strengjunum.
- 11kV háspennustrengur liggur í norðurhluta hverfisins þar sem fyrirhugaðar eru byggingar og bílakjallari. Flytja þarf lögnina í nýja legu og æskilegt er að flutningi sé lokið áður en framkvæmdir hefjast.
- 700mm flutningslögn hitaveitu liggur meðfram Reykjanesbraut. Lögnin liggur í 1,5-2m fjarlægð frá fyrirhuguðum hljóðmúr en lögnin þarf að minnsta kosti 13m lagnakvöð með öryggissvæði og vinnusvæði.

Veitur sjá um rekstur dreifikerfis rafveitu og hitaveitu í Kópavogi. Veitur vilja því benda á að með þéttingu byggða þar þarf að að styrkja stofna og byggja upp nýtt dreifikerfi í samræmi við breyttar aðstæður. Gera þarf ráð fyrir plássi fyrir mannvirki sem fylgja innviðum hitaveitu og rafmagns.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs frá fyrstu stigum skipulagsferlisins til samþykktar. Jafnframt óska Veitur eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu og samþættingu við framkvæmdir.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Fylgiskjal 29



Kópavogsbær
Skipulags- og byggingardeild umhverfissviðs
Digranesvegí 1
200 Kópavogur

Reykjavíkurlugvelli, 13. ágúst 2020
INN2006015KA

Efni: Breyting á deiliskipulagi vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Isavia ohf. hefur móttakið erindi Kópavogsbæjar í tölvupósti dags. 26.06.2020 þar sem óskað er eftir umsögn félagsins um tillögu að breytingu á deiliskipulagi vesturhluta Glaðheima í Kópavogi.

Félagið vekur athygli á að 25 hæða hús á Glaðheimasvæðinu í Kópavogi hefur áhrif á hring-aðflugslágmörk fyrir flugvélar í flokki B (innanlandsflugvélar). Áhrifa breytinganna er þó minna en ráðgert var í fyrri deiliskipulagi. Þetta mun eftir sem áður geta í ákveðnum tilvikum leitt til lengra flugs inn á Reykjavíkurlugvöll.

Félagið bendir á eftirfarandi:

1. Á bls. 7 í skilmálahefti er kafli um flugumferð þar sem m.a. er getið um samvinnu flugmálayfirvalda og skipulagsyfirvalda um samvinnu við greinargerð um há hús á þessu svæði. Þar segir: „ Í stuttu máli er í skýrslunni ekki gerð athugasemd við svo háar byggingar á umræddu svæði ef aðflugsbúnaður á braut 31 verður bættur, þ.e.a.s. ef settur verður aðflugsstefnuviti og fjarlægðarmælir (LLZ+DME) á þá braut,“
Fyrirgreint ákvæði um aðflugsbúnað þarf að gilda áfram.

Í þessu sambandi má vísa í minnisblað Kópavogsbæjar frá júní 2019 eftir fund með Isavia en þar segir m.a.:

„ Minnisatriði fundar

Gerð var grein fyrir hugmyndum að uppbyggingu miðbæjar og endurskoðun á deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs m.a. hugmynd að turni upp í 125 m.y.s. (frá kj. 42.4 m.y.s.) sem yrði kennileiti fyrir miðbæinn.

Einnig var vísað í samþykkt deiliskipulag Glaðheima, austan Reykjanesbrautar, gegnt Smáralind. Þar er heimild fyrir 32 hæð turni m.a. að því tilskyldu að greitt verði fyrir aðflugsstefnuvita á Reykjavíkurlugvelli (sjá viðauka).

Háhýsi: Rætt var um að greiða þarf fyrir stefnuvita-/aðflugsstefnuvita og hugsanlega fleiri aðgerðir/framkvæmdir/atriði sem þarf að útfæra til að tryggja flugöryggi s.s. aukna lýsingu og/eða annað.

-Á það bæði við um turninn í Gláðheimum og ef háhýsi í miðbæ ef sótt verður um heimild til að byggja hærra en 89 m.y.s. Skoða þarf þá nánar hvort/hvernig flugöryggi yrði tryggt og hækka þyrfti blindflugsmörk.

-Rætt var óformlega um stefnuvísi (aðflugsstefnuvita), aukna lýsingu sem umsækjandi byggingar (Kópavogur eða byggjandi/eigandi) yrði að greiða – hugsanlega um 200 m.kr. fyrir stefnuvísi auk hugsanlegs annars kostnaðar t.d. við aukna lýsingu eða annað.

Fram kom að Samgöngustofa er leyfisveitandi og Isavia ráðgefandi. Mikilvægt er að eiga góða samvinnu við Samgöngustofu um næstu skref ef sótt er um hærra byggingar. „

Félagið vekur athygli á að tryggja þarf fjármögnum aðflugsstefnuvita og annarra framkvæmda til að tryggja öryggi flugs. Jafnframt þarf að ákveða nánar útfærslu á slíku áður en hafist verður handa við byggingu háhýsis.

2. Á bls. 3 í greinargerð kemur fram: „sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia. Félagið leggur áherslu á að bæjarfélagið ber ákveðna ábyrgð á að þessar upplýsingar komist til skila nógu snemma í byggingarferlinu þannig að hægt sé að gefa út viðvaranir til loftfara tímanlega, sé þörf á því. Áfram þarf að vera skýrt í deiliskipulagi að: „*Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðunum nema í samráði við rekstraraðila Reykjavíkurlugvallar.*“ Skýrt þarf að koma fram í skipulagi að hæðartakmarkanir og hindranafletir gilda einnig á byggingartíma húsa.
3. Á umræddu svæði er hindranafötur skv. skipulagsreglum Reykjavíkurlugvallar 55 m.y.s. og ljóst að margar byggingar munu skv. deiliskipulaginu fara yfir mörk hindranafatar. Því er nauðsynlegt að hindranalýsing verði unnin í góðu samráði við félagið og Samgöngustofu.
4. Á bls. 3 er sagt að “Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið og munu byggingarreitir fara nærri þeim fleti.” Þetta er rangt þar sem líklega munu margar byggingar fara yfir flötinn. Þetta þarf að laga í greinargerð.

Virðingarfyllt,
f.h. Isavia Innanlands ehf.

Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur

Afrit sent Samgöngustofu

Fylgiskjal 30

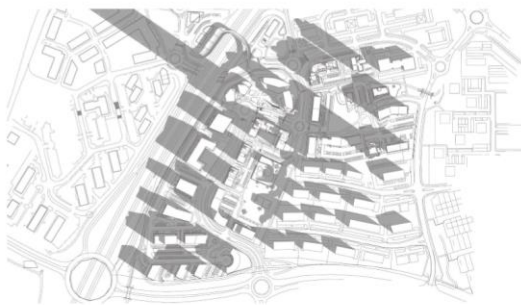
Sæl Sigríður og Þórir.

Í gögnum sem fylgja tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta koma fram flest þau svör sem óskað er eftir. Í gögnum er t.d. að finna skuggavarpsteikningar, hvernig hverfið verður mótað í áföngum. Tekið er fram í skipulagsskilmálum að vísað er einnig til skipulagsvinnu sem fram fór vegna gildandi skipulags Glaðheima frá 2009 en þar var m.a. samþykkt háhýsi fyrir verslun og þjónustu sem var í 32 hæða turni.

Skuggavarp

Meðfylgjandi eru skuggavarpsteikningar frá mars og júní. Ekki eru gerðar skuggavarpsteikningar frá janúar enda er þá sjálfskuggi sem kemur frá landi yfir alla byggðina.

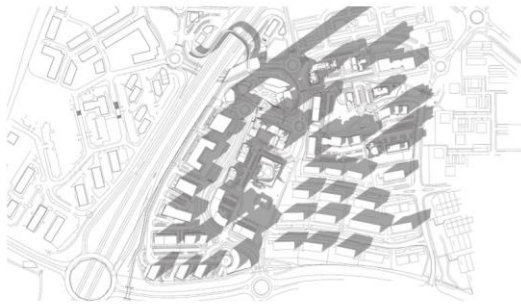
GLAÐHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP



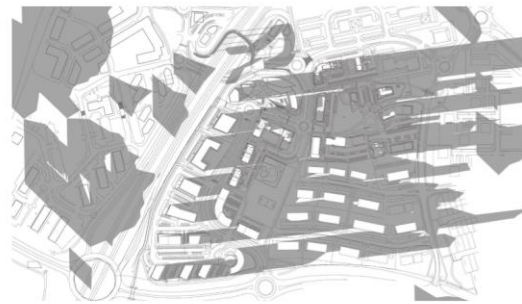
JAFNDÆGUR 21. MARS / 10:00



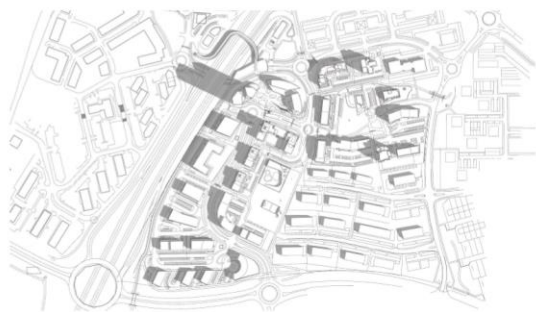
JAFNDÆGUR 21. MARS / 14:00



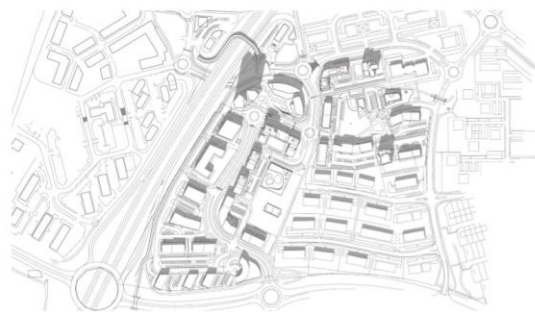
JAFNDÆGUR 21. MARS / 17:00



JAFNDÆGUR 21. MARS / 19:00



SUMARSÓLSTODUR 21. JÚNÍ / 10:00



SUMARSÓLSTODUR 21. JÚNÍ / 14:00



SUMARSÓLSTODUR 21. JÚNÍ / 17:00



SUMARSÓLSTODUR 21. JÚNÍ / 19:00

Andrúmsloft og veðurfar.

[Sjá minnisblað Mannvirts dags. 29. júlí 2020.](#)

Hæð mannvirkja og vindafar.

Eins og bæjaryfirvöld hafa gert síðustu árin þegar um ný hverfi ræðir eins og til dæmis í Gladheimahverfi austurhluta þá þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til samþykktar áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa.

Í byggingaráformum skal sýna hvernig aðalteikningar falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Þar sem búast má við vindsveipum vegna hárra bygginga munu bæjaryfirvöld fara fram á að hönnuðir sýni hvaða mótvægisáðgerða er þörf og hvernig þær eru útfærðar. Svona vinnubrögð hafa verið gerð víða og hægt er að draga verulega úr neikvæðum áhrifum vegna vinds.

Kópavogsbæ er vel kunnugt um sviptivinda eins og til dæmis við Höfðatún. Þar var að mati skipulags- og byggingardeildar of seint gripið til ráða í mótun bygginga ólíkt því sem verður með háa byggingarreiti Gladheimasvæðis.

Mannvirkjastofnun hefur ekki gert athugasemd við tillöguna enda er hlutverk hennar ekki að gera athugasemdir við deiliskipulagstillögur. Byggingarfulltrúi upplýsir svo Mannvirkjastofnun um úttektir og eftirlit.

Varðandi eldvarnir þá eru gerðar sérstakar brunavarnarkröfur þegar hús fer yfir 22 hæðir en hæstu kranar ná aðeins upp í 22 hæðir. Umræddar eldvarnir eru þá gerðar innan dyra með ýmsum tæknilegum útfærslum.

Útgönguleiðir úr hverfinu eru góðar þar sem Gladheimavegur (tengibraut) tengist annars vegar Bæjarlind sem er tengibraut og svo Arnarnesvegi sem er stofnbraut.

Áður en byggingarfulltrúi samþykkir aðalteikningar eru þær rýndar og samþykktar af Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Aðalteikningar verða ekki samþykktar ef hætta stafaði af einstaka byggingum eða byggingarsvæðum.

Hljóðvist.

Sjá minnisblað Mannvirts dags. 29. júlí 2020.

Eignir.

Með vísan í umhverfismat sem fylgir umræddri breytingu kemur fram að verið sé að draga úr heildarbyggingarmagni á deiliskipulagssvæðinu úr 88.200 m² í 84.640 m² (án bílakjallara). Þær breytingar sem gerðar eru á deiliskipulagi Glaðheima frá 2009 eru í góðu samræmi við stefnu Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 og markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Samræmi gætir einnig við stefnu svæðisskipulagsins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti dags. í júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.

Sú stefna sem sett er fram í breyttu deiliskipulagi Glaðheima rímar líka ágætlega við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna þegar horft er til staðsetningar miðsvæðis sem hefur í för með sér möguleika á eflingu vistvænna samgangna ásamt fleiri sjálfbærum lausnum.

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að fyrirhuguð þétting byggðar komi til með að styrkja hlutverk svæðiskjarnans sem er að verða nútímalegt verslunar- þjónustu og íbúðarhverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tenginu með almenningsamgöngu, hjóla og gönguleiðir milli Smárans og Glaðheima. Búist er við að verðmat eigna í nágrenni skipulagssvæðisins aukist eins og gerist í flestum bæjum og borgum þar sem þétting byggðar á sér stað með auknum almennum samgöngum.

Ekki er skortur á skrifstofuhúsnæði og má því búast við því að íbúðarbyggð hverfisins rísi fyrir en atvinnuhlutinn en í ljósi góðrar staðsetningar má búast við því að fyrirtæki vilji velja sér stað í svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins þar sem aðkoma og bílastæði eru næg.

31. júlí 2020 Smári M. Smáráson, arkitekt, skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs.

Fylgiskjal 31

Minnisblað

Tilvísun: 1181293-000-HMO-0003 Tilvísun 29.07.2020
verkkaupa:

Til: Kópavogsbær
Birgir H. Sigurðsson

Efni: **-Bæjarskipulag-**

Skipulagsstjóri Kópavogs óskaði eftir því að Mannvít svaraði athugasemdum frá Sigríði Jónsdóttur og Þóri Bragasyni um nokkra þætti sem fram komu í fyrirspurn þeirra vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi Glaðheima og snúa að minnisblaði Mannvits um umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytinga.

Andrúmsloft

Mælingar

Sigríður og Þórir segja að ekki komi fram hversu oft fyrri mæling á loftgæðum við áhaldahús í Álalind fór yfir núgildandi viðmið reglugerðar.

„Hversu oft fór klukkustundargildi svifryks yfir:

- Efri mörk svifryks $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem ekki má fara yfir oftari en 35 sinnum á hverju almanaksári?
- Neðri mörk svifryks $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem ekki má fara yfir oftari en 35 sinnum á hverju almanaksári?“

Viðbrögð

Í minnisblaði um mat á loftgæðum sem stuðst var við og unnið var vegna fyrri deiliskipulagsáforma við Glaðheima var beitt samþættum matsaðferðum þ.e. aðferðum sem byggja á loftgæðamælingum og reiknilíkönun. Loftgæðamælingar fóru fram við áhaldahús veturinn 2008-2009 en útreikningar voru unnir í Gauss reiknilíkani í hugbúnaðinum Soundplan 6.5 fyrir spá um umferðarsköpun fyrir árið 2024.

Eins og fram kemur í minnisblaðinu fóru mæligildi veturinn 2008-2009 tvisvar sinnum yfir efri mörk sem þá voru $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ og tíu sinnum yfir neðri mörk sem þá voru $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hæsta mældu gildi var $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sem er einnig yfir núverandi viðmiðunarmörkum.

Vöktun og eftirfylgni

Sigríður og Þórir segja að „í umhverfismati núgildandi deiliskipulags, eins og frá er greint í minnisblaði Mannvits, kom fram að niðurstöður benda til að ársmeðaltal svifryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind og Glaðheimaveg. Styrkleiki geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús sem liggja meðfram Glaðheimavegi og einna mest við byggingar milli hringtorgs við Bæjarlind og hringtorgs á Glaðheimavegi. Í minnisblaði Mannvits er bent á að útreikningar hafi bent til að sólarhringsmeðaltal svifryks uppfylli ekki kröfur reglugerðar við Reykjanesbraut, Bæjarlind, Glaðheimaveg og efsta hluta Lindarvegur. Styrkleiki geti farið allt að $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ yfir viðmiðunarmörkin við hús meðfram Glaðheimavegi.

- Hvernig hefur þessu mati verið fylgt?
- Hvernig hefur verið staðið að vöktun?

- c) Hver hefur niðurstaða mælinga verið á þessu ári, árið 2020?
- d) Hvernig er ráðgert að mæta fyrirséðri aukningu svifryksmengunar á þessu svæði með aukinni umferð?“

Viðbrögð

Uppbygging á deiliskipulagsreit er ekki hafin og því hafa frekari mælingar ekki átt sér stað og því liggja ekki fyrir frekari mæliniðurstöður en frá árinu 2008-2009. Í umhverfismati er bent á að fara þurfi yfir staðsetningu mælistöðvar m.t.t. breytts skipulags. Einnig er bent á að nýtt skipulag hefur í för með sér minni umferðarsköpun en fyrri áform og því lægri aukningu svifryks. Hvað varðar frekari mælingar, vöktun og aðgerðir ef þörf krefur, er vísað til eftirfarandi sem fram kemur í lok kafla 4.3.1 í umhverfismati: „Leiði vöktun í ljós að loftgæði uppfylli ekki kröfur reglugerðar setur Heilbrigðisnefnd Hafnarfjarðar - og Kópavogssvæðis fram aðgerðaráætlun í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 391/2013 um loftgæði. Aðgerðir til að ná niður styrkleika tímabundið geta m.a. falist í takmörkun umferðar og notkunar nagladekkja, hreinsun gatna og sprautun þeirra með saltpækli (MgCl₂) sem bindur ryk.“

Köfnunarefnisdíoxíð

Sigríður og Þórir segja að „í minnisblaði Mannvits er bent á að styrkur köfnunarefnisdíoxíðs geti farið yfir viðmiðunarmörk reglugerðar við Reykjanesbraut og Bæjarlind (að hringtorgi) og Glaðheimaveg (næst hringtorginu við Bæjarlind) auk hringtorgsins á Glaðheimavegi. Niðurstöðurnar benda til að vetrar- og ársmeðaltal köfnunarefnisdíoxíðs geti farið yfir viðmiðunarmörk við hús við Glaðheimaveg næst Bæjarlind og hús umhverfis hringtorg á Glaðheimavegi.

- a) Hefur styrkur köfnunarefnisdíoxíðs ekki verið mældur á þessu tilgreinda svæði?
- b) Hvernig hefur verið staðið að vöktun?
- c) Hver hefur niðurstaða mælinga verið á þessu ári, árið 2020?
- d) Hvernig er ráðgert að mæta fyrirséðri aukningu styrks köfnunarefnisdíoxíðs á þessu svæði með aukinni umferð?“

Viðbrögð

Mælingar voru gerðar á köfnunarefnisdíoxíði sem hluta af fyrrnefndum mælingum veturinn 2008-2009. Samkvæmt mælingum fór klukkustundargildi ekki yfir neðri viðmiðunarmörk, en hæsta mælda gildi var 90,4 µg/m³ en neðri viðmiðunarmörk eru 100 µg/m³. Varðandi vöktun og eftirfylgni er vísað í svar við athugasemd um mælingar á svifryki hér á undan.

Hljóðvist

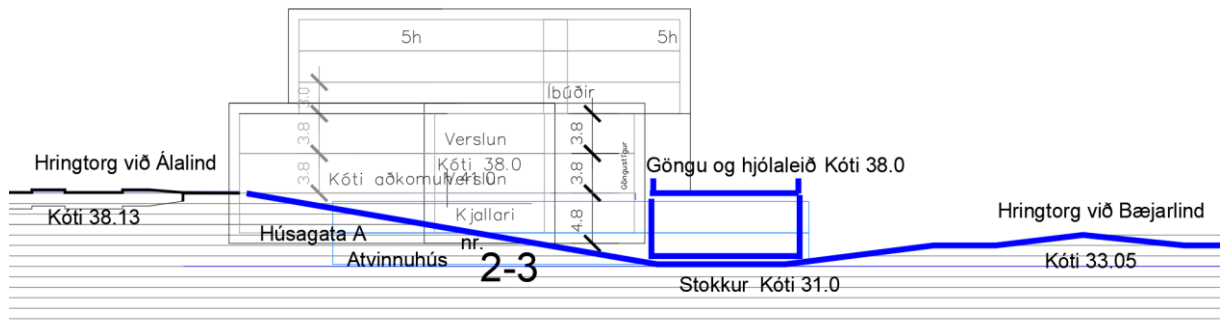
Sigríður og Þórir segja að „gert er ráð fyrir umferð 19.000 bíla á sólarhring um hverfið og að hávaði verði vegna þessa yfir viðmiðunarmörkum verði ekkert að gert. Engar upplýsingar liggja fyrir um það hvernig hávaðamengun verður mætt. Óskað er eftir ítarlegum upplýsingum um það með hvaða hætti það verður gert. Fram kemur að gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

- a) Hefur verið tekið tillit til þessa í byggingum sem þegar hafa verið byggðar við Álalind og Bæjarlind og snúa að Glaðheimavegi?
- b) Til hvaða úrræða verður gripið hafi það ekki verið gert?“

Viðbrögð

Sú frumgreining á hávaða sem unnin var vegna deiliskipulagsins var einungis unnin fyrir húshliðar í fyrirhuguðu hverfi. Vegna fyrra deiliskipulags var unnin ítarlegri hávaðagreining. Þar kom fram að hávaði yrði yfir reglugerðarmörkum í nokkrum aðliggjandi húsum. Unnt er að því að draga úr hávaða með hljóðveggjum og jarðvegsmonum þannig að hávaði verði undir reglugerðarmörkum. Vinna þyrfti ítarlegri greiningu til þess að finna út hvort og hvar þörf væri á mótvægisáðgerðum í nærliggjandi byggð þar sem umferðarforsendur hafa breyst sem og gatnaskipulag innan hins deiliskipulags hverfis.

Fylgiskjal 32



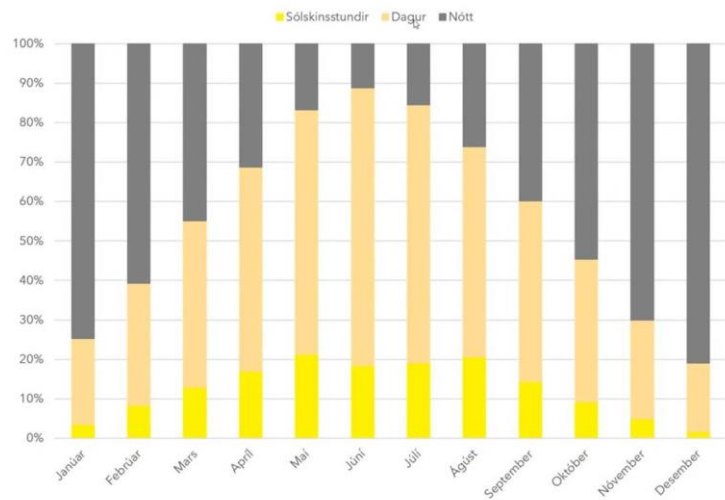
Fylgiskjal 33

Sólskinsstundir

Hlutfalls meðaltal 2014-2019

Dagur = Sólarupprás - Sólsetur

Nótt = 24 klst * fjöldi daga í mánuði

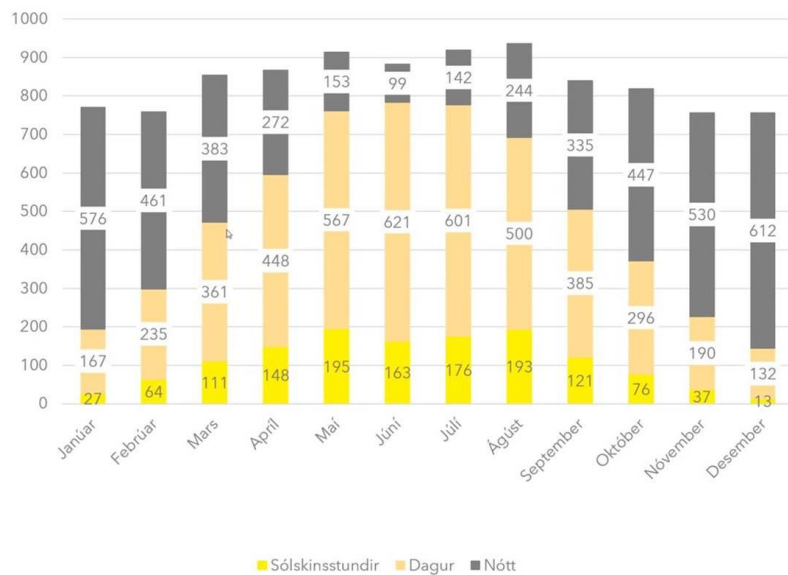


Sólskinsstundir

Klukkustundir 2014-2019

Dagur = Sólarupprás - Sólsetur

Nótt = 24 klst * fjöldi daga í mánuði



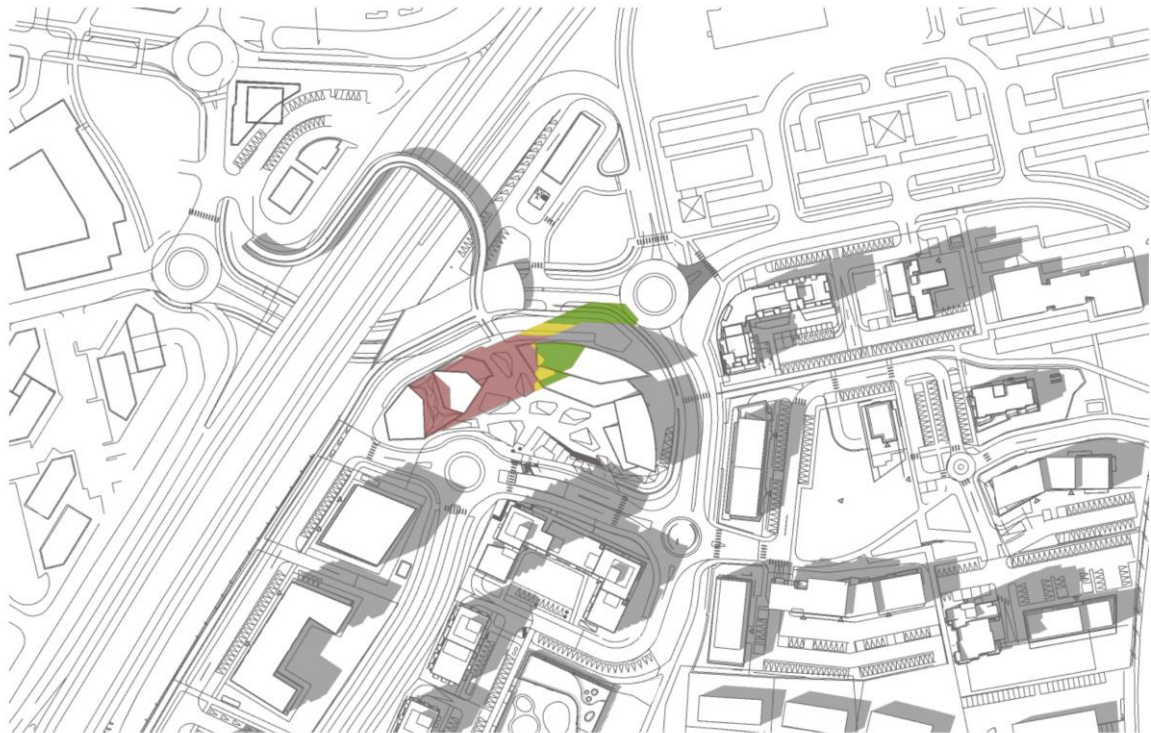
Fylgiskjal 34

GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP SAMANBURÐUR
TURNAR 2,3 OG 4 / JAFNDÆGUR 21. MARS 17:00



● TURN 2 (12/9 HÆDIR) ● TURN 3 (15/12 HÆDIR) ● TURN 4 (20/17 HÆDIR)

GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP SAMANBURÐUR
TURNAR 2,3 OG 4 / SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ 17:00



● TURN 2 (12/9 HÆDIR) ● TURN 3 (15/12 HÆDIR) ● TURN 4 (20/17 HÆDIR)

GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP SAMANBURÐUR
TURNAR 2,3 OG 4 / SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ 19:00



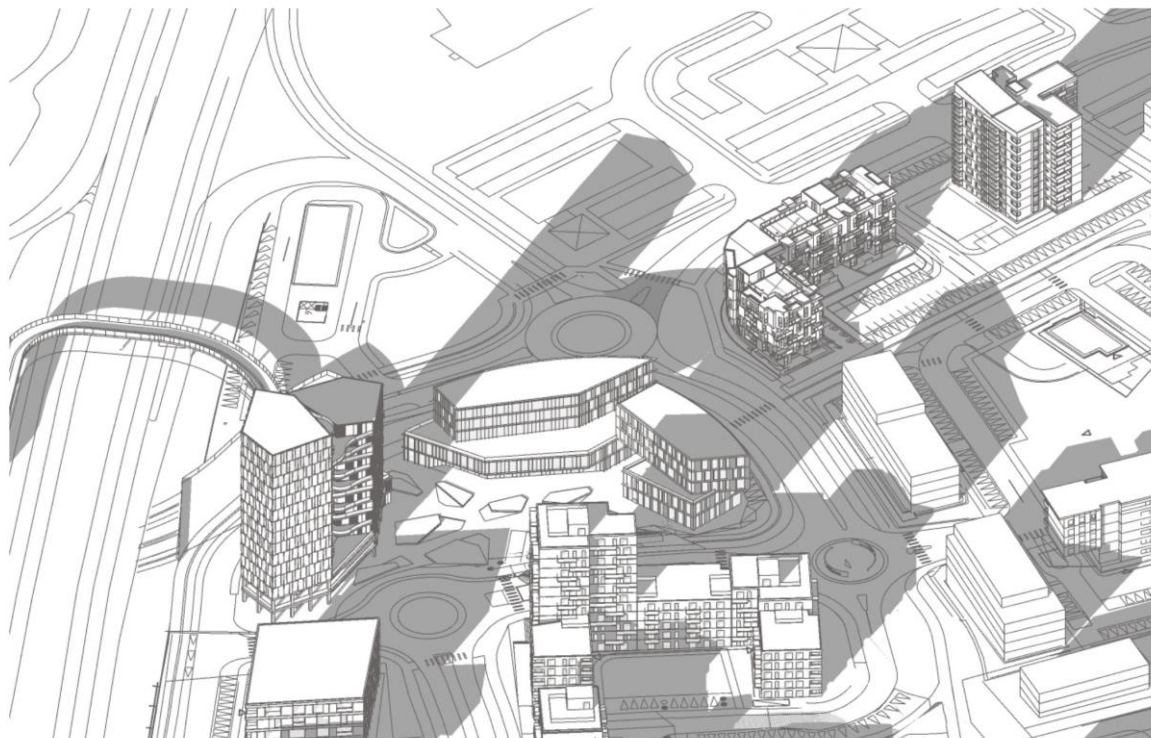
● TURN 2 (12/9 HÆÐIR) ● TURN 3 (15/12 HÆÐIR) ● TURN 4 (20/17 HÆÐIR)

GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP SAMANBURÐUR
TURNAR 2,3 OG 4 / JAFNDÆGUR 21. MARS 19:00

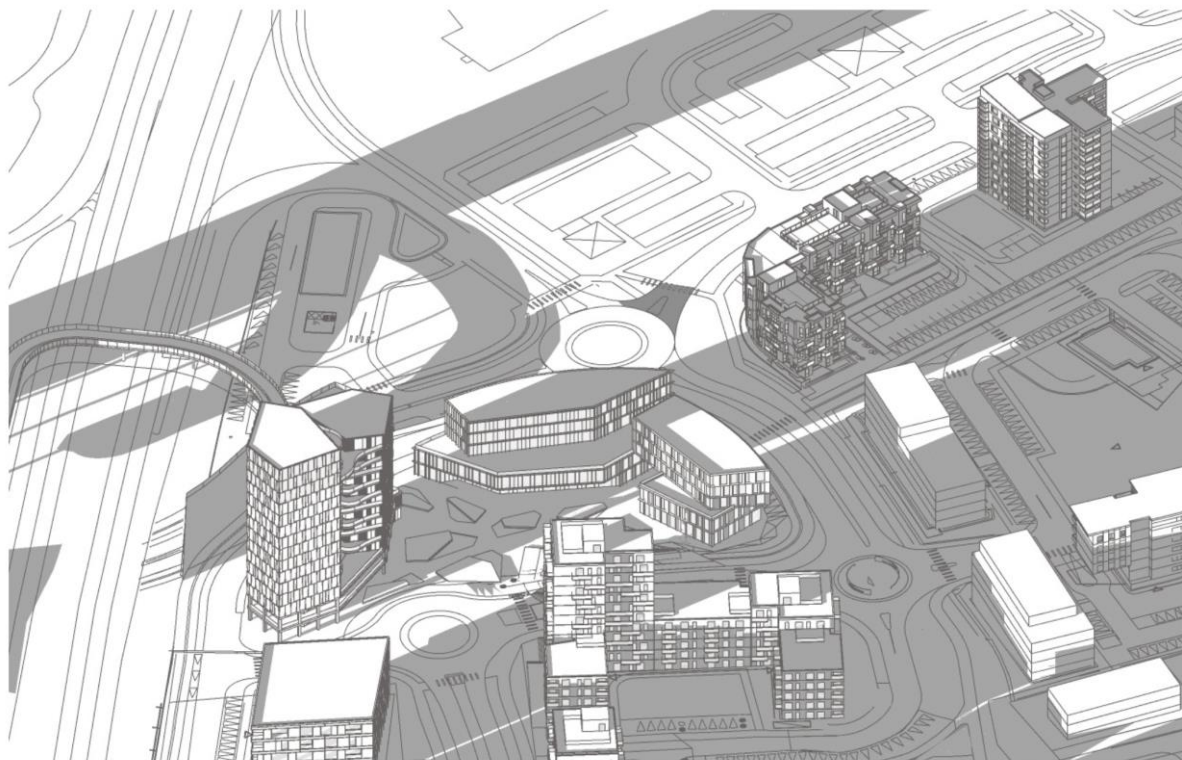


● TURN 2 (12/9 HÆÐIR) ● TURN 3 (15/12 HÆÐIR) ● TURN 4 (20/17 HÆÐIR)

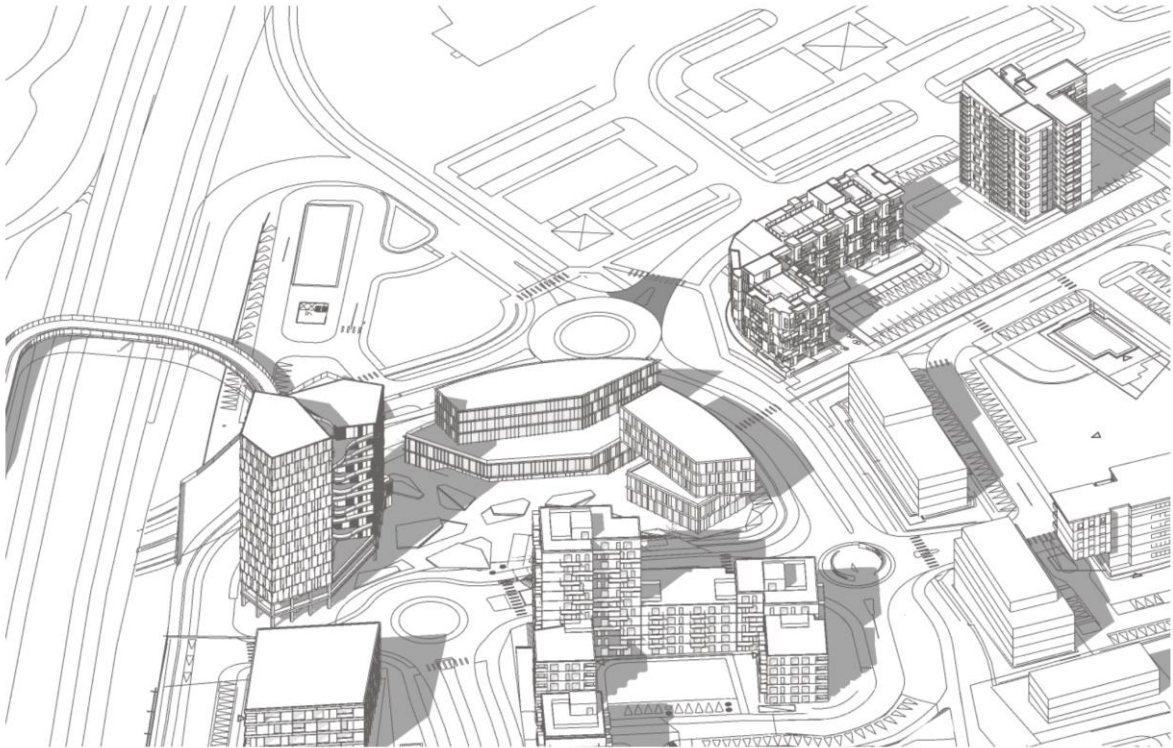
GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP 3D
TURN 3 (15/12 HÆÐIR) / JAFNDÆGUR 21. MARS 17:00



GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP 3D
TURN 3 (15/12 HÆÐIR) / JAFNDÆGUR 21. MARS 19:00



GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP 3D
TURN 3 (15/12 HÆÐIR) / SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ 17:00



GLADHEIMASVÆÐI / SKUGGAVARP 3D
TURN 3 (15/12 HÆÐIR) / SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ 19:00

