

Varðar: Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar byggðar við Arnarsmára 32 og 36 á Nónhæð

Undirritaður sendir hér með inn mótmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á núgildandi Aðalskipulagi Kópavogs sem kynntar voru á íbúafundi í lok júní 2007. Þessum mótmælum fylgja eftirfarandi athugasemdir og spurningar sem svör óskast við.

1. Skipulagsmál almennt.

Í 16. grein Skipulags- og byggingarlaga er eftirfarandi grein:

[Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags væri að ræða.]

Vísað er í grein 9. í þessum lögum sem fjallar um gerð aðalskipulags. Þegar þessi grein svo og aðrar greinar eru skoðaðar kemur í ljós að skipulagsyfirvöld Kópavogs hafa ekki lagt annað fram en hugmyndir verktaka um breytingar á aðalskipulagi. Sveitarfélagið hefur ekki lagt fram neina greinargerð um markmið með breytingunum og þar með ekki fullnægt þeim kröfum sem gerðar eru í áður nefndum lögum.

Í 9. Grein kemur eftirfarandi fram:

Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu og skipulagsmarkmið.

Hér er komið að einu grundvallar atriðinu: **samráði** við íbúa eða aðra hagsmunaraðila. Það er ljóst af gangi málsins hjá bæjaryfirvöldum (sbr. fundargerðir) að ekkert samráð hefur verið fyrirhugað við aðra aðila málsins en eigendur þeirra lóða sem hér er um rætt. Ljóst er af gögnum (afsöl ofl.) og ummælum bæjarfulltrúa (Ármann Kr. Ólafsson og Flosi Eiríksson) að endurskipulag Arnarsmára 36 hefur hafist þegar eða fyrir árið 2003.

Í kaupsamningi og afsali lóðarinnar að Arnarsmára 36 frá árinu 2002 kemur eftirfarandi fram:

3. grein.

GREIÐSLA Í FORMI ÍBÚÐA

Samkvæmt 4. tl. 1. greinar verður greitt með íbúðum sambærilegum og boðnar eru á markaði í dag, skal horfa til skilafrágangs byggingarfélaganna J.B. byggingrfélag hf. og Gunnars og Gylfa hf. eða sambærilegra aðila þar að lútandi, sem reistar verða á hinni seldu lóð. Viðmiðunarverð pr. fm. fullbúinnar íbúðar er kr. 162.000,- án gólfefna, tengt byggingarvísitölu frá ágúst 2002. Íbúðirnar skulu skiptast jafnt á tvær efstu hæðir hússins að vali seljenda lóðarinnar. Hvert bílastæði í bílageymslu reiknast á kr. 1.500.000,-, en ef samþykki fæst fyrir bílskúrum reiknast hver bílskúr á kr. 2.000.000,-, hvoru tveggja tengt byggingarvísitölu frá ágúst 2002. Komi til þess að ágreiningur verði um ofangreindan skilafrágang, þá tilnefna hvor um sig byggingarfróðan aðila, en nái þeir ekki samkomulagi skal dómkvaddur matsmaður skera úr um ágreininginn.

Af þessu er ljóst að lóðareigandi hefur þegar á þessu stigi verið búinn, eða að undirbúa skipulag lóðarinnar sem íbúðalóðar þó aðalskipulagi hafi ekki verið breytt. Ólíklegt er að verktaki/lóðareigandi hafi gert það án vitundar bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Kópavogsbær hefur ekki lagt fram tillögur til íbúa Smárahverfis um það hvernig bæjarfélagið ætlar að bregðast við augljósum vandamálum er lúta að umferðarmálum og mengun, í víðum skilningi þess orðs. Varðandi umferðarmálin er þó ljóst að umferð um hverfið mun aukast verulega og öryggi íbúa minnka mikið og þar með lífsgæðin. Mengun í formi t.d. hávaða- og loftmengunar mun aukast verulega sem einnig mun hafa áhrif á lífsgæði íbúa, ekki bara við topp hæðarinnar heldur einnig niður við Fífuhvammsveg og annars staðar í Smárahverfi.

Staðardagskrá 21 var nefnd nokkrum sinnum á íbúafundi í lok júní s.l. Á heimasíðu Kópavogsbæjar:

http://kopavogur.is/index.php?option=com_content&task=view&id=92&Itemid=107

er umfjöllun um hana. Þar kemur m.a. eftirfarandi fram í skýrslu Brundtlandnefndarinnar, sem birtist árið 1987 í bókinni *Sameiginleg framtíð vor (Our Common Future)*:

Sjálfbær þróun er þróun sem gerir okkur kleift að mæta þörfum okkar, án þess að stefna í voða möguleikum komandi kynslóða á að mæta þörfum sínum.

Hér er um lykilsetningu að ræða sem skipulagsstjóra sást yfir á kynningarfundinum títtnefnda. Þessi setning þýðir m.ö.o. að við (núverandi kynslóð) megum ekki skerða gæði lands eða umhverfis þannig að kynslóðir framtíðarinnar hafi ekki möguleika á því að njóta þess sama og núverandi kynslóð gerir. Í því samhengi er mikilvægt að horfa til þess að þróunin hefur verið í þá átt að gera íbúum kleyft að að njóta útiveru innan þéttbýlis og taka ekki öll svæði undir byggð.

Í greinargerð með aðalskipulagi Kópavogs (bls. 18) fyrir árabilið 2000-2012 kemur eftirfarandi fram:

Dæmi um þéttleika byggðar

	stærð í hekturum	íbúar	íbúar/ha.
Kársnes	114	4.408	39
Fossvogsdalur	42	2.837	68
Nónhæð	30	3.752	125

Íbúa- og íbúðafjöldi m.v. árslok 2000.

Athafnasvæðin og land ríkisins eru ekki talin með í flatarmáli Kársness.

Byggðin í Fossvogsdal er 42 hektarar en úti-vistarsvæðið er ekki talið með.

Allt land innan Fífuhvammsvegur, Smárahvammsvegur og Arnarnesvegur er talið með í flatarmáli Nónhæðar.

Hér er um nokkuð merkilega samantekt að ræða því skv. þessu er þéttleiki byggðar á Nónhæð langt umfram það sem gerist annarsstaðar. Núverandi tillögur um þéttingu

byggðar, um 800 manns, gerir svæðið enn þéttbýlla eða allt að 136 íb./ha. Er það vilji skiplagsyfirvalda að standa fyrir slíku?

2. **Lóðin Arnarsmári 36.** Á deiliskipulagsupprætti sem og mæliblaði 03.437.1 frá 12. nóv. 1991 frá Kópavogsbæ koma fram mörk lóðar Bahá' ía á Nónhæð sbr. mynd hér að neðan.



Mynd 1 Grunnmynd lóðar úr kortavef Kópavogsbæjar, dags. 19/8 2007.



Mynd 2. Grunnmynd frá KS verktökum unnin af Arkís.

Á Mynd 2 hér að ofan kemur hins vegar fram að KS verktakar hafa látið skipuleggja svæði utan lóðarinnar, sjá rauða sporöskju á mynd, innan þess svæðis sem tilheyrir Kópavogsbæ. Þessa svæðis hefur hvergi verið getið í umfjöllun um byggingar á fyrirhugaðri lóð eins og gert var við lóðina að Arnarsmára 32 þar sem gerð var sérstök grein fyrir stækkun hennar inn á land Kópavogs. Þessum vinnubrögðum er mótmælt.

Í bréfi frá Bahá'íum til bæjarráðs (bréf dags. 27/2 2001 og mótt. 2/3 2001 af skjalasafni Kópavogsbæjar) kemur fram að þáverandi bæjarstjóri hafi gert þeim grein fyrir því að á lóðinni hvíli ákveðnar skipulagskvaðir sbr. úrklippu hér að neðan.

Í framhaldi af þeim fundi barst Þjóðarráðinu bréf ritað af bæjarritara f.h. Kópavogsbæjar þar sem fram kemur annars vegar að ákveðið skipulag gildi á svæðinu og hins vegar að bæjarráð þurfi að taka afstöðu til sölu lóðarinnar með nýtingu forkaupsréttar í huga.

Hér hefur því bærinn ítrekað að ákveðnar skipulagskvaðir væru á lóðinni sem kaupandi yrði að gangast undir. Við sölu lóðarinnar til KS verktaka ári síðar kemur ekki fram hvernig þessum málum er háttað; ekki hefur tekist að fá upplýsingar um afgreiðslu bæjarins á þeirri sölu. Það hafa heldur ekki fundist neinar upplýsingar um það að þessum kvöðum hafi verið aflétt af lóðinni þannig að núverandi eigandi verður að teljast hafa þekkt til þessara kvaða. Hans fjárfesting er því klárlega áhættufjárfesting sem hann var tilbúinn til að tapa þar sem gildandi aðalskipulag leyfði ekki íbúðarbyggingar og kvaðir um skipulag lágu fyrir. Hafi einhverjar aðrar forsendur verið samþykktar fyrir nýjan eiganda (KS) þá er nauðsynlegt að það komi fram. Ef þær eru ekki fyrir hendi þá er óskað eftir skýringum á því hver sé nauðsyn þess að gera fyrirhugaðar breytingar á skipulagi Arnarsmára 36 sbr. fyrirmæli í skipulagslögum.

Hér hafa aðeins verið rakin nokkur atriði sem undirritaður hefur tínt til varðandi skipulagsmál Nónhæðar (Arnarsmára 32 og 36). Ýmis önnur mál eru ekki síður mikilvæg þó þeim sé sleppt í þessum athugasemdalista.

Virðingarfyllt

Árni Jónsson Foldarsmára 6