

Bæjarskipulag Kópavogs
Fannborg 6
200 Kópavogur

Mótmæli vegna breytinga á aðalskipulagi Arnarsmára 32 og Arnarsmára 36 (Nónhæðar).

Ég undirrituð, Guðrún Þóra Benediktsdóttir kt. 140457-5909 Brekkusmára 2, mótmæli hér með áformum um breytingar á aðalskipulagi lóðanna Arnarsmára 32 og Arnarsmára 36 (Nónhæðar) og vil hér koma á framfæri athugasemdum.

ARNARSMÁRI 36 (NÓNHÆÐ)

Nónhæðin hefur á aðalskipulagi verið skilgreind sem grænt svæði/þjónustusvæði og ætluð til nota fyrir íbúa Kópavogs og nærliggjandi svæða. Þar hefur ávallt verið gert ráð fyrir að þetta svæði yrði gert þannig úr garði að allir gætu notið þess. Því eru áform um íbúðabyggingar þar alveg úr takti við allt sem skipulagt hefur verið á svæðinu. Allir sem hafa byggt íbúðir á þessu svæði hafa gert ráð fyrir því að aðalskipulag gildi og ekkert hefur verið gefið upp fyrir sveitarstjórnarkostningar sem gefur tilefni til annars.

ARNARSMÁRI 32

Byggð í kringum Nónhæð var skipulögð á sínum tíma með það fyrir augum að skyggja ekki á útsýni frá Nónhæð. Húsið á lóðinni Arnarsmára 32 er því á einni hæð. Það er því verið að kollvarpa öllu þessu skipulagi með hugmynd af tveggja turna húsi upp á 8 og 9 hæðir

ÁHÆTTUFJÁRFESTING

Það að verktakafyrirtæki geti keypt svæði sem skilgreind eru á aðalskipulagi sem græn svæði/þjónustusvæði og komið með tillögur af íbúðabyggingum, tekið lán út á fyrirhugaðar byggingar og jafnvel gefið tryggingar út á væntanlegar íbúðir á efstu hæðum gefur til kynna að þeim hafi verið gefin loforð í trássi við gildandi aðalskipulag. Það eitt og sér er fullkomlega óeðlilegt í sveitarfélagi sem státar sig af því að hafa samráð við íbúana. Það breytir hins vegar ekki því að þeir hljóti að líta á þetta sem áhættufjárfestingu. Bæjaryfirvöld ættu því úr því sem komið er að sýna íbúum Kópavogs og nærliggjandi sveitarfélaga þann sóma að leysa til sín þessa lóð (Arnarsmára 36) og selja ekki frá sér lóðina að Arnarsmára 32. Það væri fullkomlega eðlilegt að Kópavogsbær myndi kaupa

lóðina að Arnarsmára 36 og/eða úthluta þá verktakanum lóð annars staðar ef þurfa þykir.

ÚTSÝNI FYRIR ALLA

Það þekkja flestir áform Baháa um tilbeiðsluhús og græn svæði umhverfis þar sem allir gætu notið náttúrunnar og útsýnisins sem þeir voru búnir að skilgreina til allra átta. Það eru til teikningar af þeirra áformum og er aðalskipulag svæðisins í samræmi við þær fyrirætlanir. Það eru ótrúlegir möguleikar fólgnir í því að varðveita þetta græna svæði, auðvitað ekki eins og það lítur út í dag þar sem ekkert hefur verið gert fyrir það. En þrátt fyrir það hafa börn leikskólans og hverfisins notað svæðið til leikja og er þetta kallað töfraskógurinn. Þar eru einnig merktar inn á aðalskipulag byggðir vætta og álfa. Það er ekkert óeðlilegt við það að hafa tillögu Baháa að leiðarljósi til að gera þarna fallegan reit sem myndi nýtast öllum íbúum Kópavogs og nágrennis.

TENGING VIÐ STÍGAKERFI KÓPAVOGS OG ÚTIVIST BÆJARBÚA

Í aðalskipulagi Kópavogs kemur fram að Kópavogsbær vill tryggja bæjarbúum fjölbreytta aðstöðu til útiveru, leikja og til tómstundastarfa. Ég trúi því ekki að bæjaryfirvöld í Kópavogi vilji missa þetta svæði frá sér. Þarna eru ótrúlegir möguleikar fyrir Bæjaryfirvöld í Kópavogi að sýna að lýðheilsa bæjarbúa skiptir þá máli. Þarna eru möguleikar á tengingu milli gönguleiða í Kópavogi. Margt hefur verið gert vel í útivistarsvæðum og gönguleiðum í Kópavogi. Garður á Nónhæð ásamt því að þar væri falleg bygging, útsýnisturn, aðstaða fyrir gangandi, hjólandi eða hlaupandi vegfarendur ásamt því að hægt væri að komast beina leið eftir stígum upp í Vatnsenda t.d. á golfvöllinn væri frábært. Þarna yrði kominn fallegur áningarstaður eins og eru víða í Kópavogi og tenging upp í efri byggðirnar. Það er mikil vakning til útiveru í þjóðfélaginu öllu.

TILLÖGUR KS VERKTAKA OG NN VEGNA ARNARSMÁRA 32

Tillögur KS verktaka sýna algjört skilningsleysi á núverandi aðalskipulagi og núverandi byggð í kring um Nónhæð. Þarna er það einungis gróðavonin sem ræður. Það eru gerð umferðarlíkön og hljóðvistarlíkön. En ekkert af því snýr að núverandi byggð. Það er eins og ekkert skipti máli nema þessi byggð sem afmarkst af Smárahvammsvegi, Arnarnesvegi, Arnarsmára og vel að merkja núverandi húsum við Foldasmára. Það er með öllu óeðlilegt skv skipulagslögum að afmarka reit á þennan hátt. Það eru einnig ákvæði í Skipulagslögum og Skipulagsreglugerð sem lúta að deiliskipulagsbreytingum í grónum hverfum og ekkert í þessum framkomnu tillögum á sér stoð þar.

Tillögur NN sýna sömuleiðis það sama. Að ætla sér að setja niður 8 og 9 hæða háhýsi í stað hússins Arnarsmára 32 er ótrúlegt skilningsleysi. Það að ætla sér að reisa slíka byggingu á þessum stað er óvirðing við núverandi íbúa og sýnir að ekki er ætlunin að hafa samræmi í hverfinu. Í aðalskipulagi 2000-2012 er í gr. 4.2. sagt “Aukin byggð í eldri hverfum raski ekki yfirbragði þeirra” Er eitthvað í þessum framkomnu tillögum sem er í samræmi við aðalskipulag svæðisins?

SKÓLAMÁL

Ekki hefur verið sýnt fram á að það vanti börn í Smáraskóla. Þar eru mörg aukahús á skólalóðinni sem hafa árum saman verið notuð sem kennslustofur. Skólalóðin sjálf er ekki það stór fyrir og væri sómi að losna við þessi hús af lóðinni sem væri þá notuð betur fyrir börnin. Aðstaða fyrir kennara er að flestra mati ófullnægjandi. Íbúar í hverfinu eru 3.752 sem eru fleiri en talað er um fyrir eitt skólahverfi. Þar er venjulega talað um 2.500-3.000 íbúa. Það þýðir ekki að tala um að það hafi fækkað mjög í Smáraskóla. Þar hafa alltaf verið þrengsli. Ef hverfið ætti að stækka upp í 4.650 íbúa þá væri komin tími til að tala um tvö skólahverfi.

LEIKSKÓLAMÁL

Það er ekki pláss fyrir fleiri börn í leikskólanum á Nónhæð og ekki er heldur pláss til að byggja við hann. Það hefur heldur ekki verið talað um að byggja ætti nýjan leikskóla. Það er líka athyglisvert að sjá að aldrei er talað um skuggavarpið sem félli á leikskólalóðina af háhýsunum. Þar yrði ekki sól fyrr en eftir hádegi að vetrinum.

HEILSUGÆSLA

Í sambandi við heilsugæslustöð hverfisins þá nær hún ekki að þjóna núverandi fjölda hverfisins og umhugsunarefni hvernig það myndi vera leyst. Langir biðlistar eru eftir heimilislækni þar.

UMFERÐAMÁL

Börn í hverfinu þurfa nú þegar að fara yfir Arnarsmárann til að komast í Smáraskólann og leikskólabörn ásamt forráðamönnum til að komast að leikskólanum. Ekki hefur verið sýnt fram á hvernig leysa ætti þau mál. Það að auka bílaumferð um 3000 bíla á sólarhring er ótrúleg aukning. Ekki hafa komið fram neinar upplýsingar sem sýna hvaða áhrif gegnumakstur í hverfinu, mengun, hávaði og slíkt hafa áhrif á núverandi íbúa. Aðeins farið yfir hvernig hljóðvist verði í hverfinu sem verktakarnir vilja byggja. Með öllu er óeðlilegt að setja inn svona hverfi sem hefur í för með sér þvílíkar breytingar fyrir núverandi íbúa í grónu hverfil.

ÚTIVISTARSVÆÐI

Með framkomnum tillögum er fyrirheit um grænt svæði tekið frá núverandi íbúum hverfisins. Það er talað um útivistarsvæði innan um stórhýsin en þau geta aldrei talist vera útivistarsvæði. Göngustígurinn frá Nónhæð niður í dalinn telst heldur ekki vera útivistarsvæði en er mjög vel heppnaður sem tenging. Þar eru nokkur leiksvæði sem

eru mikið notuð. Eins eru brekkurnar notaðar eins og hægt er á vetrum. En það væri skammsýni að loka á tenginguna upp á hæð og yfir í efri svæði Kópavogs.

NÝTINGARHLUTFALL OG ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Byggðin sem fyrir er í kring um Nónhæð (Smárahverfi ofan Fífuhammsvegar) er skipulagt sem lágreist byggð með háum fjölbýlishúsum í lægðinni og norðan megin við lágreistu byggðina. Í skýrslu frá Kópavogsbæ kemur fram að íbúar á hektara í Smárahverfi er 125 sem er mun hærri tala en annars staðar í bænum. Talað var um að nýtingarhlutfall í háhýsunum í tillögu KS verktaka að nýtingarhlutfallilð yrði 1:1 sem er ótrúleg nýting á landi og tillögu NN á lóðinni Arnarsmára 32 1:5 sem er ennþá ótrúlegri tala. Þetta er ekki í neinu samræmi við það sem fyrir er og sýnir að þetta hverfi á alls ekki heima þarna.

SKUGGAR , GRÆN SVÆÐI OG VINDUR

Það er ekki hægt að segja að það séu leiksvæði innan um háhýsi þar sem skuggar eru nánast allan sólarhringinn og þau grænu svæði sem eru ofan á 2ja hæða bílageymslum eru ekki talin til útivistarsvæða. Bílakjallarar og lyftur verða daglegt brauð fyrir íbúa slíkra svæða. Byggð eins og kynnt hefur verið er óeðlileg á háhæð þar sem vindur mun magnast upp og verða óbærilegur fyrir íbúa og aðallega nánasta umhverfi. Skuggamyndun yrði veruleg eins og öll líkön sýna. Það yrði ekki síst skuggar inni í svona hverfi. Leiksvæðin öll í skugga daglangt. Núverandi byggð norðanmegin yrði í algjörum skugga í marga mánuði á hverju ári og eins á þeim tíma sem fólk er að koma heim frá vinnu. Slíkt er ekki hægt að réttlæta í grónu hverfi eins og þessu. Þess vegna er þessi fyrirætlun alls ekki réttlætanleg.

Ég vil mótmæla því að hægt sé einhliða að breyta því aðalskipulagi sem aðrir íbúar Nónhæðar eru bundnir af og tel að það standist ekki lög.

Eins geri ég athugasemdir við að skipulagsyfirvöld í Kópavogi skuli setja fram tillögu verktaka sem sína eigin án þess að vera búin að yfirfara alla lögformlega og umhverfislega þætti Það að kollvarpa aðalskipulagi í grónu hverfi bara vegna þess að verktakafyrirtæki hafa hug á því að reisa byggð er með öllu óeðlilegt. Það sýnir bara að skipulagsyfirvöld í Kópavogi eru ekki að móta sína eigin stefnu heldur elta svona tillögur verktaka. Þegar þessar tillögur eru settar fram er ekki búið að fara yfir neitt svo heitið geti í sambandi við umhverfisþætti sem er með öllu óeðlilegt. Og að ætla sér að fara í að breyta framkomnum tillögum og fækka íbúðum er ekki ásættanleg lausn þar sem sömu vandamál fylgdu slíkri tillögu.

Það er látið heita svo að það sé verið að gefa íbúum kost á því að segja sitt álit. En þegar búið er að vinna að tillögum í 5 ár án þess að íbúar viti af því þá eru þetta bara orðin tóm. Íbúar kjósa bæjarstjóra og bæjarfulltrúa til starfa í

sveitarstjórnarkosningum og það er von allra að kjörnir fulltrúar standi vörð um ímynd og útlit bæjarins. Þegar farið er fram með þessum hætti veldur það óánægju og hugarangri hjá fjölda fólks eins og fram hefur komið.

Ég skora á bæjarstjóra og bæjarfulltrúa að skoða nú þessi mál af festu með hag íbúa Kópavogs að leiðarljósi. Heildaryfirbragð Kópavogs skiptir okkur öll máli.

Athugasemdir mínar og tillögur verða sendar með tölvupósti til Bæjarskipulags Kópavogs á tölvupóstfangið skipulag@kopavogur.is ásamt afriti til kjörinna bæjarstjórnarmanna.

Siauliai 19. ágúst 2007

Virðingarfyllst

Guðrún Þóra Benediktsdóttir
Kt. 140457-5909
Brekusmára 2