

Mótmæli vegna tillagna að skipulagi Arnarsmára 32 og Arnarsmára 36

Almennar athugasemdir

Þegar íbúar kaupa sér húsnæði í hverfi gera þeir það ekki einungis miðað við íbúðina eða húsið sem um ræðir heldur skiptir þjónusta í hverfinu og nánasta umhverfi miklu máli. Þeir íbúar sem hafa keypt hér húsnæði gerðu það með það í huga að efst á hæðinni yrði útivistarsvæði sem hægt væri að njóta. Hof Bahá'ía og bílastæði þess yrði ekki vandamál þar sem Kópavogsbúar eru vanir svipuðu fyrirkomulagi hjá Kópavogskirkju.

Með fyrirhugaðri breytingu á skipulagi þar sem útivistarsvæðið er orðið að tröllaborg af steinsteypu er verið að brjóta það samkomulag sem íbúar töldu vera í gangi þegar þeir keyptu sér húsnæði hér.

Ég mótmæli harðlega báðum þessum tillögum um breytingar á skipulagi og byggingu þeirra tillagna sem liggja fyrir. Það síðasta sem Kópavogsbúar þurfa á að halda er að endurtaka mistökin sem urðu í Hamraborg.

Arnarsmári 32

Bygging tvöfaldrar blokkar upp á 8-9 hæðir á hæsta punkti íbúðabygginga er gjörsamlega á skjön við alla byggð í mörg hundruð metra radius, hvort sem er í Kópavogi eða Garðabæ. Ljóst er að lítið grænt svæði þarna með öruggustu leikbrekku hverfisins, sem hefur notið mikilla vinsælda á meðal barna, ekki síst á veturna við snjóþotuviðkun, verður frá að hverfa. Leikvöllurinn sem þarna stendur og samanstendur af litlum malarvelli fyrir knattspyrnu og einni körfu verður mjög aðþrengdur og lítt fýsilegur til leikiðkunar, sjá einnig kafla síðar um vindáhrif.

Arnarsmári 36 / Nónhæð (Nónborg)

Gríðarlegt byggingamagn og hæð bygginga eru gjörsamlega út úr korti miðað við nánasta umhverfi og þó að lengra væri leitað. Miðað við rúmlega 700 manna byggð er með þessu verið að auka fjölda íbúa í efra Smárahverfi um 50% (sjá *töflu 1* yfir íbúafjölda í viðauka). Það er íbúafjöldun sem hvorki leikskólinn né grunnskólinn ráða við.

Fullyrðingar þeirra sem standa að Nónhæðartillögunum um að pláss sé fyrir 100 börn aukalega í Smárasjóla hljóma undarlega enda hefur kennsla farið fram þar í skúrum sem standa úti á lóð sökum skorts á pláss.

Varðandi leikskólann þá var það viðurkennt á borgarafundinum að hann þyrfti að stækka, hins vegar varð fátt um svör þegar spurt var hvaðan það svæði ætti að koma enda getur leikskólinn aðeins stækkað í eina átt sem stendur og þar er fyrirhugað að byggja 6-hæða fjölbýli sem mun skyggja á leikskólann á morgnana og fram eftir hádegi, þegar börnin mæta þar og á leiktíma þeirra. Ekki er hægt að byggja ofan á leikskólann þar sem tveggja hæða leikskóli er ekki valkostur fyrir þetta menntunarstig. Leikskólinn gæti þó stækkað í áttina að Arnarsmára 32, yrði bensínstöðin fjarlægð.



Mynd 1: Lausar stofur við Smárasjóla

Gunnar Birgisson hefur nefnt það að aldur íbúa í hverfinu fari það mikið hækkandi að skólamáli myndu líklega leysast af sjálfu sér, eins og sjá má á súluriti 1 í viðauka er börnum í hverfinu ekki að fara fækkandi. Eins og sjá má í töflu 1 er miðgildi aldurs hæst í Gullsmára en þar er að finna íbúðir fyrir eldri borgara.

Augljóst er af þessum gögnum yfir aldursskiptingu íbúa að þær götur sem hafa fjölbýli hafa að geyma mikið af barnafólki á barneignaaldri á meðan að innri göturnar hafa að geyma aðeins eldri íbúa sem þó eru margir enn á barneignaaldri (og nýleg landskunn dæmi gætu fært rök fyrir því að hækka þyrfti hann upp í rúmlega fimmtugt).

Ekki má gleyma því að Smáraskóli þjónustar jafnframt íbúa neðra Smárahverfis sem sleppt hefur verið í þessari tölfræði. Því virðist sem að 2100 manna hverfi eigi að vera nóg að hafa aðgang að hálfum grunnskóla samkvæmt þessum útreikningum.

Sértækar athugasemdir

Athugasemdir þessar snúa að ýmsum þáttum sem gera verður athugasemd við. Þetta felur þó ekki í sér samþykki fyrir fyrirhuguðum breytingum, þeim er áfram mótmælt.

Afleidd áhrif vegna fjölgunar

Engin svör hafa borist við því hvort að grafa þurfi upp allt hverfið til að auka afkastagetu vatnsveitu, rafmagnsveitu, ljósleiðara og frárennismála, svo virðist sem þetta atriði hafi ekki verið athugað af yfirvöldum fyrirfram. Biðlisti hefur verið á heilsugæslunni í Hvammi í áraraðir núna eftir því að fá úthlutað heimilislækni og því spurning hvernig hún er í stakk búin að taka við þessari fjölgun.

Varla getur hverfið talist góður kostur fyrir nýja íbúa fyrirhugaðs byggingarsvæðis ef skólakerfið og heilsugæslan ráða ekki við að þjónusta þá, samhliða því sem þjónustan við núverandi íbúa minnkar sem þessu nemur.

Útivistarsvæði

Í hverfið vantar garð þar sem íbúar geta leikið sér á túnnum með börnum sínum. Eina útivistarsvæðið eru grasbalar meðfram göngustíg sem kemur frá Smáraskóla og gengur upp hverfið þar til hann deyr út efst á hæðinni þaðan sem aðeins er hægt að fara til baka eða í húsagötur. Einnig eru grasrendur meðfram Fífuhvammsvegi.



Mynd 2: Gönguleiðir inn í hverfið

Hægt er að komast í það að norðanverðu í gegnum undirgöng frá Smáraskóla, í norðausturhorninu er að finna umferðarljós á mótum Fífuhvamms- og Smárahvammsvegur og svo nokkrum metrum sunnar við heilsugæslustöðina. Göngustígur liggur meðfram austurhlutanum en endar við hringtorg á mótum Kópavogs og Garðabæjar þar sem gangbraut er nú nýlega komin en á versta stað, alveg við hringtorgið sjálf sem þýðir að öikumenn þurfa að stoppa í sjálfu hringtorginu, þeir öikumenn sem koma á ferðinni frá Reykjanesbrautinni sjá illa upp á hæðina og því umtalsverð slysaætta ef þeir fara á almennum umferðarhraða sem er 50 km. Umferð þarna er nú talsverð og ljóst að hún mun aukast með mislægum gatnamótum á Reykjanesbraut nokkrum metrum til austurs. Vestan megin er að finna gangbraut yfir Arnarnesveginn, í hæfilegri fjarlægð frá hringtorginu sem þar er.

Engin gangbraut er yfir Smárahvammsveginn suður á bóginn frá heilsugæslunni, íbúi sem býr efst (syðst) í hverfinu þarf því að ganga niður (og norður) þar til hann er kominn að gangbrautinni við

heilsugæsluna og svo aftur upp (suður) til að komast í til dæmis matarinnkaup í fiskbúð hverfisins eða á matsölustaðinn Nings, bein leið þarna á milli eru örfá hundruð metra en um tveir kílómetrar hvor leið ef farið er eftir gangbraut. Þarna er því slök tenging á milli íbúðabyggðar og atvinnusvæðis þar sem íbúar geta sótt vinnu og þjónustu sem þar er að finna af ýmsum toga.

Á núverandi skipulagi er gert ráð fyrir því að hverfið tengist Garðabæ til suðurs með undirgöngum skammt frá eystra hringtorginu við götuna Nónhæð. Á fyrirhuguðu skipulagi er þessi tenging ekki lengur til staðar.

Hægt er að komast til Garðabæjar með því að fara undirgöng undir Hafnarfjarðarveginn sem er hinum megin við Kópavogslækinn, sá stígur sem nýlega var lagður þar meðfram sjónum hverfur þegar í Garðabæinn er komið, almennar gangstéttir íbúðahverfis taka þar við. Þessi tenging var þó mjög brýn enda stórhættulegt fyrir gangandi vegfarendur og hjólreiðamenn að fara ferða sinna á vegöxl Hafnarfjarðarvegarins.

Í Garðabæ er að finna ágætis gönguleiðir en eina tenging Kópavogsbúa, Reykvíkinga og annara sem búa norðan Arnarnesvegar eru gangstéttir í almennum húsagötum.

Skuggar

Fyrir utan skuggann sem fellur á þær götur sem standa næst Arnarsmára 32 og 36 sem og leikskólann, atriði sem Árni Jónsson útskýrir betur með útreikningum sínum, er augljóst að íbúar fyrirhugaðs hverfis verða sjálfir meira og minna í skugga, þar með talin þau þrjú leiksvæði sem ráð er gert fyrir. Varla er það aðlaðandi fyrir þá sem kaupa íbúðir í hinu nýja hverfi að leiksvæði barna þeirra verði í skugga mest allan tímann.

Vindur

Í bæjarfélagi sem státar af Engihjallanum er stórfurðulegt að ekki eru gerð vindlíkön af áhrifum nýbygginga, einkum þeirra af þvílíkri stærðargráðu sem um er að ræða efst á Nónhæð, við Smáratorg og Smáralind. Í Engihjallanum flugu bílar um í vindhviðum, þar er þröngt á milli blokka líkt og verður á Nónhæð.

Skjólsælustu hverfin eru þau þar sem hús eru svipuð að hæð og engir toppar sem grípa vindinn. Vesturbærinn í Kópavogi (í núverandi mynd) og Melarnir í Reykjavík eru góð dæmi um þetta. Við fyrstu sýn virðist augljóst að austanstrekkingurinn sem æðir yfir Hnoðraholtið og Nónhæð og kostað hefur heimili mitt nokkur garðhúsgögn þrengist þarna og verði því enn öflugri. Þetta gæti til dæmis valdið leikskólanum umtalsverðum erfiðleikum ef þar hvesir enn meir en hingað til hefur gert.

Leiksvæðin milli húsa á Nónhæð munu því ekki aðeins vera mikinn hluta til í skugga heldur verður þar gífurlega hvasst og geta líklega myndast hringstrókar sem gera svæðin mjög lítið aðlaðandi fyrir verðandi íbúa.

Græn svæði

Eitt helsta söluatriðið sem forsvarsmenn framkvæmda að Arnarsmára 32 og 36 telja sig hafa fram að færa er það að bílastæðin verða niðurgrafin og því talsvert af grænu svæði sem hægt er að nota til leikja (svo fremi sem þar ríki ekki eilífur skuggi og vindur eins og komið er á að ofan).

Jane Jacobs¹ er ein þekktasta manneskjan á sviði borgarmyndunar og því hvernig borgir og hverfi í þeim gátu risið eða hniðið af völdum skipulagsákvæðana, bæði af hálfu stjórnvalda og verktaka. Við lát hennar var hún heiðruð af stórborginni Toronto og *Rockefeller Foundation* notar nafn hennar í titli orðu sem er veitt þeim sem stuðla að framgangi borgarmyndunar, einkum í New York.

¹ http://en.wikipedia.org/wiki/Jane_Jacobs

Í einni þekktustu bók um borgarfræði sem til er, *The Death and Life of Great American Cities*, eftir áður nefnda Jacobs, greinir hún til dæmis frá rannsóknum á svona grasbölum sem eru við háar blokkir. Engin notkun var á þeim þar og hér á Íslandi er einfalt að sjá það með því að heimsækja turnana á Austurbrún þar sem túnin í kring standa mannláus.

Einn af punktum Jacobs varðandi fjölbýli var sá að þegar komið er yfir ákveðna stærð verður firringin meiri, í 3-hæða smáblokk er lítill vandi að þekkja alla nágrannana, í 14 hæða turni er vafasamt hvort maður þekki einu sinni næsta nágrannann, hvað þá fleiri. Eins og þeir sem hafa prufað að búa í einbýlishúsum, fjölbýli og blokkum vita, þá er þetta nokkuð sem allir verða varir við.

Græni hóllinn við Arnarsmára 32 hefur um þessar stundir svöðusár þar sem starfsmenn bæjarins rifu upp tré með rótum og sögðust aðspurðir vera að undirbúa byggingu húss sem koma ætti þar. Hóllinn tilheyrir ekki einkalóðinni við Arnarsmára 32 heldur bænum sem ekki hefur enn selt þá 1.000 m² sem áætlun Arnarsmára 32 gerir ráð fyrir að þurfa við framkvæmdir. Hvers vegna voru þá bæjarstarfsmenn þar við þessa vinnu og hví var þetta ekki lagað fyrir örfáum vikum síðan þegar vinnuflokkar á vegum bæjarins snyrtu beð allt í kring og slógu gras en snertu ekki svöðusárin? Er fyrir hendi munnlegt samkomulag um sölu þessa svæðis?

Miðja og myndun íbúðaverðs

Miðja höfuðborgarsvæðisins virðist eiga að vera einhver röksemd fyrir því að byggja þarna hátt. Hamraborgin átti á sínum tíma að vera miðja Kópavogs, miðborg þar sem mannlífið blómstraði. Ekki hef ég heyrt um verri dæmi á Íslandi þar sem skipulagið mistókst jafn herfilega. Þó má Hamraborgin eiga það að miðað við fyrirhugaðar Nónborgir þá skyggja blokkirnar þar ekki hvor á aðra.

Íbúðaverð er svo iðulega ekki hæst í miðpunkti borgarsvæðis, í New York er það útjaðarinn á Manhattan sem er vinsælastur og dýrastur. Að auki má nefna það að miðjur sem eru byggðar á ystu punktum færast til eftir því sem ytri punktar búsetu færast sjálfir til, þetta er því gerviröksemd byggð á ótraustum grunni.

Athugasemd Smára Smárásonar á borgarafundinum um að „þeir sem gætu selt útsýni væru góðir sölumenn, hvað það segði um viðskiptavinina vildi hann ekki segja“ lýsir svo skelfilegri vanþekkingu skipulagsstjóra Kópavogs á því hvernig fasteignaverð myndast. Mega þá aðrir Kópavogsbúar eiga von á því að verktaki kaupí húsið á næstu lóð, rífi það og fái svo leyfi til að byggja þar turn? Útsýni er einn af nokkrum þáttum sem ráða því hve hátt íbúðarverð er, útsýni er eftirsótt auðlind í byggð og hlýtur að auki að vera ástæðan fyrir því að talað er um 14- og 12-hæða turna á hæðinni en ekki 10x 6-hæða fjölbýli. Þessi athugasemd hans hlýtur þó að valda Kópavogsbúum áhyggjum, að maðurinn sem sér um skipulagið átti sig ekki á þeim þáttum sem geta haft áhrif á fasteignaverð, hvar svo sem í bænum það er.

Útsýni er ávallt þáttur í verðmyndun eins og sjá má á þessari tilvitnun:

„This view of Paris from an apartment in the 7th arrondissement could easily inflate the apartment rental or purchase price by 10-20%.“²

Tilvitnunin kemur frá fyrirtæki sem sérhæfir sig í því að finna hentugt húsnæði fyrir þá sem flytja til Parísar. Þetta sama lögmál er í gildi alls staðar nema hjá skipulagsstjóra Kópavogs.

Verðmyndun húsnæðis fer ekki eingöngu eftir kaup- eða leiguverði lóðar, byggingarkostnaði, hráefniskostnaði og öðru. Hverfið sjálft skiptir máli, sú þjónusta sem hægt er að fá í því, fjarlægð í

² <http://www.intransit-international.com/update/2007/04/paris-apartments-rental-prices-and.html>

samgöngur, útsýni, veðurfar og margt fleira.

Samgöngur

Fyrir utan göngustíga og skorts á gangbrautum og undirgöngum nýtur efra Smárahverfið þess að eiga líklega aumingjalegustu strætisvagnstöð landsins, örstutta en bratta grasbrekku og örlítinn grasbala við gatnamót Smárahvammsvegjar og Dalsmára, öfugu megin við grindverk sem aðskilur göngustíg frá Smárahvammsvegi.

Fyrirhuguð aðrein á Smárahvammsveg frá Nónborg kemur út örfáum metrum frá hringtorginu, þar myndast oft biðraðir og því fyrirséð að bílalest verði í Nónborginni sjálfri þar sem bílstjórar bíða eftir því að komast í biðröðina að því að fara um hringtorgið. Þessi biðröð eykst sem um því nemur þar sem gangbrautin er á versta stað, með því að færa hana um einhverja metra eða fá þau undirgöng sem áætlað var að þarna yrðu myndi ástandið verða betra og það sem skiptir meira máli, öruggara fyrir vegfarendur.

Íbúalýðræði

Á Íslandi tíðkast að gengið sé til kosninga á fjögurra ára fresti en þess á milli hafa íbúar ekkert að segja um hvað hinir kjörnu fulltrúar aðhafast. Í Bretlandi er verið að prufa núna virkara íbúalýðræði eftir fyrirmynd frá Suður-Ameríku sem hefur gefist vel, þar geta bæjarbúar kosið um forgangsöröðun verkefna og þannig haft áhrif oft en á 4 ára fresti.³ Ferli þar sem íbúar geta einungis sent inn athugasemdir gefur þeim rödd en það gefur þeim ekkert vald, með því að taka mark á einni athugasemd af hundrað mismunandi getur atvinnustjórnmalamaður blygðunarlaust sagt að mark hafi verið tekið á athugasemdum íbúa þó svo að yfirgnæfandi meirihluti sé andvígur fyrirhuguðum framkvæmdum, skiptir hér ekki um hvaða einstaka mál er verið að ræða.

Lokaorð

Ljóst er að undirbúningi þessara tillagna er verulega ábótavant, einu rannsóknirnar sem virðast hafa farið fram eru hljóðlíkön sem snúa að væntanlegum íbúum Nónborga, ekki núverandi íbúum. Áhrif vinds, skólamála, heilbrigðismála og samgangna hafa ekki verið könnuð.

Íbúar nýs hverfis yrðu að ganga að því vitandi vits að þeir myndu kaupa íbúð eða raðhús í hverfi sem ekki gæti hýst börn þeirra í skólum, þeir þyrftu að bíða árum saman eftir heimilislækni, gönguleiðir úr hverfinu væru allar norður og niður, börn þeirra yrðu að leika í skugga og strekkingi og gluggar á efri hæðum yrðu að vera lokaðir eftir því hvaða vindátt væri ríkjandi þann tímann.

Núverandi íbúar yrðu að lifa við það að öll þjónusta myndi skerðast enn meir en nú er (biðlistarnir eru fyrir hendi nú þegar á heilsugæslustöðinni, börnin læra í skúrum úti á lóð) og fyrirhugað grænt svæði yrði umhverfisslysið Nónborg sem myndi leyfa Hamraborginni að verða næstverstu skipulagsmistök Kópavogs, en ekki þau verstu eins og staðan er í dag (stórskipahöfn á Kársnesi er svo annað mál).

Kópavogi, 19. ágúst 2007

Jóhannes Birgir Jenson, 140875-3099

3 <http://politics.guardian.co.uk/homeaffairs/story/0,,2118822,00.html>

Viðauki

Mynd 1

Fengin af vefsíðu Helga Jóhanns Haukssonar.

bein slóð: <http://hehau.blog.is/blog/hehau/image/281446/>

Mynd 2

Mynd af vefsíðu ja.is, Samsýn ehf og Landmælingar Íslands með myndskýringum undirritaðs.

Tafla 1: Íbúafjöldi efra Smárahverfis

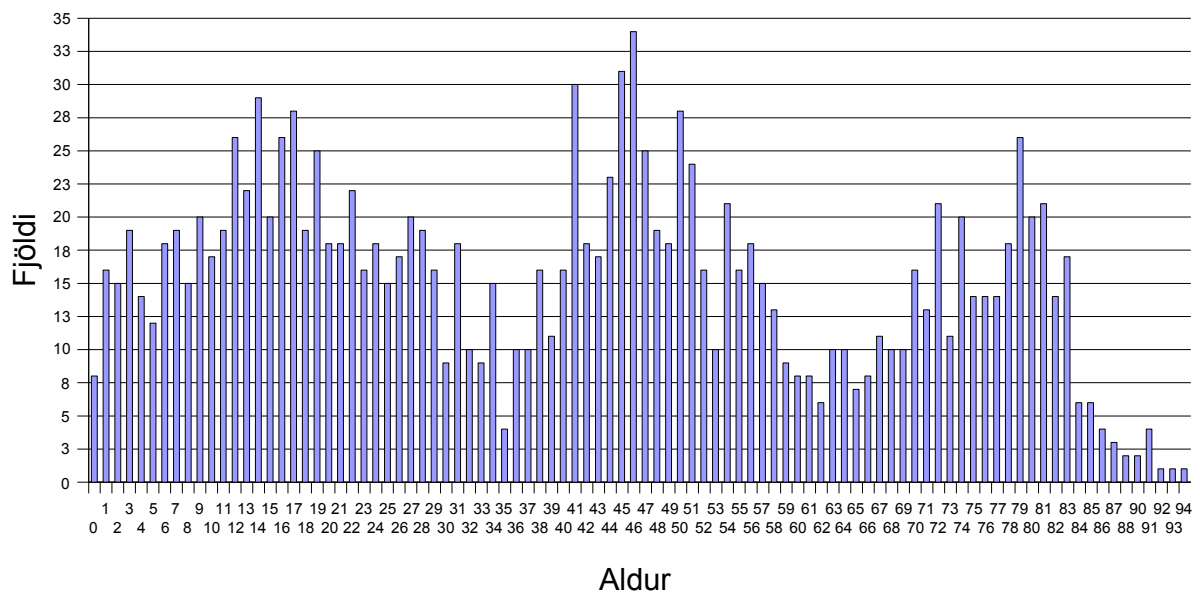
Gögn unnin úr Þjóðskrá í júlí 2007.

Gata	Íbúar	Meðalaldur	Miðgildi	6-15 ára	0-5 ára
Amarsmári	277	32,17	29	40	28
Bakkasmári	110	31,44	35	24	6
Bergsmári	56	32,88	31	12	2
Bollasmári	41	34,63	34	5	3
Brekkusmári	30	32,50	41	7	1
Ekrusmári	63	38,98	46	7	3
Engjasmári	11	36,09	40	2	2
Eyktarsmári	24	50,38	55	2	0
Fellasmári	30	52,00	59	1	2
Fitjasmári	35	41,51	45	5	1
Foldarsmári	79	33,15	33	14	4
Gullsmári	434	56,74	70	34	20
Grófarsmári	164	30,80	27,5	32	8
Grundarsmári	82	30,80	27	20	4
Samtals:	1436	40,74	41	205	84

Súluarit 1: Samsetning efra Smárahverfis eftir aldri íbúa

Heimild: Þjóðskrá Íslands júlí 2007.

Aldursskipting



Aldur reiknaður út frá fæðingarári. Eitt gat er að finna í þessari aldursseríu, enginn íbúi er 89 ára á árinu samkvæmt gögnum í Þjóðskrá Íslands.