

Bæjarstjórn Kópavogsbæjar
b.t. Skipulagsnefndar Kópavogsbæjar
Fannborg 2
200 Kópavogur

Íbúafundur um skipulagsmál var haldinn í Smáraskóla 28. júní 2007. Á fundinum voru kynntar tillögur að deiliskipulagi lóðanna Arnarsmári 32 og 36 efst á Nónhæð. KS-verktakar hafa lagt fram tillögu til bæjarstjórnar Kópavogs um deiliskipulag á lóðinni Arnarsmári 36 og einhver sem vildi ekk láta nafns síns getið hefur gert tillögu til bæjarstjórnar um deiliskipulag á lóðinni Arnarsmári 32.

Íbúum í Nónhæð er boðið að gera athugasemdir við deiliskipulagstillögurnar áður en þær verða auglýstar. En til þess að deiliskipulagstillögurnar geti orðið að veruleika þarf að breyta aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012. Íbúum er því í raun boðið að gera athugasemdir við tvennt. Í fyrsta lagi hugmynd að breytingu á aðalskipulagi sem gerir kleift að deiliskipuleggja byggð íbúðarhúsa efst á Nónhæð. Í öðru lagi athugasemdir við deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Arnarsmári 36 svæði fyrir þjónustustofnanir og opið svæði til sérstakra nota en Arnarsmári 32 er svæði fyrir verslunar og þjónustusvæði. Til að tillaga NN að deiliskipulagi Arnarsmára 32 geti orðið að veruleika þarf, auk lóðarinnar, skika af opnu svæði til sérstakara nota.

Athugasemdir

Áður nefnd breyting á aðalskipulagi og tillögur að deiliskipulagi hafa ekki verið auglýstar. Ef þær verða auglýstar mundi ég líklega senda bæjarstjórn bréf t.d. með eftirfarandi athugasemdum og greinargerð:

1. Ég tel að auglýsing um breytingu á landnotkun efst á Nónhæð brjóti í bága við lög. Eftir því sem ég best veit lagði bæjarstjórn ekki, strax að loknum sveitarstjórnarkosningum, lagt mat á hvort ástæða væri til að endurskoða aðalskipulag eins og skylt er samkvæmt 5 mgr.16. greinar Skipulags- og byggingarlaga 73/1997. Þar af leiðir hefur bæjarstjórn heldur ekki lagt mat á hvort ástæða sé til að endurskoða landnotkun samkvæmt aðalskipulagi efst á Nónhæð.

Ef stjórnvöld skipulags- og byggingarmála úrskurða að allar forsendur auglýsingar um breytingar á aðalskipulagi séu uppfylltar mundi koma til álita að gera t.d. eftirfarandi athugasemdir við auglýsingu um breytingu á landnotkun við Arnarsmára 32 og 36 og deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN sem bæjarstjórn ber þá ábyrgð á.

2. Ég tel að breyting á landnotkun við Arnarsmára 32 og 36 sé ekki í samræmi við fyrirheit um útivistarsvæði sem íbúar Kópavogs gátu gert ráð fyrir í fyrsta skipulagi Nónhæðar og

geta gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Rök skortir fyrir nauðsyn þess að hverfa frá fyrirheitum um útivistarsvæði í Nónhæð fyrir íbúa Kópavogs.

3. Á lóðinni Arnarsmári 32 er selt bensín. Það hefur bæjarstjórn þótt vera í samræmi við landnotkun samkvæmt aðalskipulagi. Á lóðinni er söluskáli. Ekki hefur verið látið reyna á hvort verslun gengur í söluskálanum. Eigendur hafa fundið önnur not fyrir skálann. Eftir því sem ég best veit hefur þar t.d. verið kosningaskrifstofa, athvarf fyrir starfsmenn fasteignasölu og náttstaður manna. Rök skortir fyrir nauðsyn á jafn veigamikilli breytingu á landnotkun.
4. Á lóðinni Arnarsmári 36 er gert ráð fyrir svæði fyrir þjónustustofnanir og opið svæði til sérstakra nota. Lóðin hefur gengið kaupum og sölum með þessum skilmálum aðalskipulags. Ekki hefur verið látið reyna á hvernig þjónustustofnun farnast á svæðinu. Opið svæði til sérstakra nota hefur enn ekki verið gert aðgengilegt. Rök skortir fyrir veigamikilli breytingu á landnotkun.
5. Ég tel að ekki hafi verið færðar málefnalegar ástæður fyrir auglýsingu um breytingu á aðalskipulagi né tillögum að deiliskipulagi eins og verður að gera kröfu um þegar lagðar eru fram jafn veigamiklar tillögur.
6. Ég tel að breytingar á landnotkun lóðanna Arnarsmára 32 og 36 í svæði fyrir íbúðabyggingar séu veigamiklar. Markmið þeirra og forsendur eru ekki ljósar eins og ég tel að 1. mgr. 17. greinar Skipulagslaga geri kröfu til. Ef markmið þeirra og forsendur eru deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN dreg ég í efa að þær geti talist lögmætar.
7. Ég tel að bæjarstjórn brjóti jafnræðisreglu og meðalhófsreglu auglýsi hún breytingu á landnotkun til þess að deiliskipulag eins og KS-verktaka og NN gera tillögu um nái fram að ganga. Nágrannar Arnarsmára 32 og 36 geta ekki gert sér vonir um að bæjarstjórn gangi sambærilegra erinda fyrir þá. Deiliskipulag KS og NN er úr öllu hófi.
8. Ég tel að deiliskipulag sem kynnt var á íbúafundinum sé í engu samræmi við skilmála sem gilda um byggð í Nónhæð og alls ekki í samræmi við skilmála sem íbúum í grennd Arnarsmára 32 og 36 er gert að fylgja. Kópavogsbær hafði frumkvæði að skipulaginu og er bundinn því enda hefur Kópavogsbær fylgt því eftir í krafti eftirlitskyldu sinnar. Rök skortir fyrir því hvers vegna deiliskipulag lóðanna Arnarsmára 32 og 36 lúti ekki skilmálum sem nærliggjandi byggð fylgir.
9. Ég tel að verði deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN auglýstar komi í ljós að þær séu ekki gerðar með hliðsjón af húsum í Nónhæð eins og ég tel að 5. mgr 23. greinar Skipulagslaga og 3.1.4 í Skipulagsreglugerð gera ráð fyrir.
10. Ég tel að verði deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN auglýstar komi í ljós að þær séu ekki gerðar með hliðsjón af heildarmynd skipulags í Nónhæð og því ekki í samræmi við framtíðaráform sem Kópavogsbær er bundinn af og íbúar máttu gera ráð fyrir. Rök skortir fyrir því að deiliskipulag lóðanna Arnarsmári 32 og 36 þurfi ekki að vera í samræmi við heildarmynd skipulags Nónhæðar.

11. Ég tel að verði deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN auglýstar komi í ljós að þær hafi óásættanleg áhrif á umhverfi og íbúa svæðisins sem er deiliskipulagt, næsta nágrenni þess og á stóru svæði í Nónhæð.
 - a. Ekki verður staðið við fyrirheit um útivistarsvæði, sem varðar alla Kópavogsbúa.
 - b. Skuggar af byggðinni, sem ætlað er að rísi samkvæmt deiliskipulagstillögunum, teygja sig langt samkvæmt útreikningum og myndum af stærra svæði en því sem sýnt er með tillögunum.
 - c. Vegna staðsetningar og vegna íbúðamagnsins má gera ráð fyrir að umferð muni a.m.k. tvöfalda og verða þyngst á þeim tímum dags sem íbúar fara milli heimilis og vinnustaðar. Umferðin bætist við umferð vegna leikskólans á sama tíma. Nú er 30 km hámarkshraði á Arnarsmára. Þegar afkastageta Arnarsmára er metin á þessum tímum dags skiptir hámarkshraði máli. Í nálægri framtíð mun umferð vegna nálægrar byggðar í Garðabæ, boðaðri byggð á svæði Gusts, skipulag og skipulagsbreytingar á athafnasvæðum í nágrenni Nónhæðar einnig draga úr afkastagetu Arnarsmára á þessum tímum dags.
12. Ég tel að auglýsing á landnotkun sem gerir kleift að deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN nái fram að ganga teljist afskræming á gildandi skipulagi í Nónhæð og brjóti þannig á sæmdarrétti höfunda skipulagsins.

Greinargerð

1. Almennt um skipulag

- 1.1. Ég tel að megintilgangur skipulags sé festa og áreiðanleiki. Andhverfa skipulags er óreiða; ringulreið, glundroði, sukk, óregla, skipulagsleysi. Verknæðurinn – að skipuleggja – er að koma skipulagi á, setja í reglu. Skipulag er regla, fast form, reiða.¹
- 1.2. Skipulagi er almennt ætlað að standa óbreyttu um langan tíma og verður ekki breytt nema málefnalegar ástæður séu til þess. Skipulag hefur markmið og er byggt á ákveðnum forsendum. Þeim verður ekki breytt nema gildar ástæður séu fyrir því.

2. Almennt um skipulagsáætlanir

- 2.1. Skipulagsáætlun er um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar. Formlega gerir hana enginn annar en sveitarstjórn. Skipulagsáætlun er sýnd á uppdrætti auk þess sem gerð er grein fyrir markmiðum, forsendum og ákvörðunum viðkomandi stjórnvalds.
- 2.2. Byggingum og öðrum mannvirkjum er almennt ætlað að standa til langs tíma. Af því leiðir að skipulagsáætlun um fyrirkomulag byggðar er ætlað að standa til langs tíma. Skipulagsáætlun um landnotkun sem er þáttur í fyrirkomulagi byggðar er þar af leiðandi einnig ætlað að standa til langs tíma.
- 2.3. Skipulagsáætlun er bindandi fyrir sveitarstjórn eins og aðra sem hún tekur til. Auk þess hefur sveitarstjórn eftirlitsskyldu með því að skipulagsáætlun sé fylgt. Þegar sveitarstjórn hefur fylgt skipulagsáætlun eftir um langan tíma öðlast hún enn meiri festu.

3. Almennt um skipulag Nónhæðar

- 3.1. Skipulag Nónhæðar var samþykkt árið 1991. Allt land innan Fífuhvammsvegar, Smárahvammsvegar og Arnarnesvegar er talið með í flatarmáli Nónhæðar. Svæðið er 30 hektarar. Þéttleiki byggðar á Nónhæð var, miðað við íbúafjölda í árslok 2000, 125 íbúar á hektara. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að árið 2012 verði að meðaltali 45-49 íbúar á hektara í heimalandi Kópavogs, sem er um 1730 hektarar.²
- 3.2. Byggðin er skipulögð þannig að ekkert fær að skyggja á efsta hluta Nónhæðar. Þar er eini möguleikinn til að hafa útivistarsvæði opið öllum. Ekkert húsanna í næsta nágrenni efsta hluta Nónhæðar virðist stinga sér upp úr hæð einnar hæðar söluskála á lóðinni Arnarsmári 32. Raunar á þetta við um allar aðra byggingar á svæðinu; engin þeirra rís upp úr hugsaðri láréttri línu frá þaki söluskálans við Arnarsmára 32.
- 3.3. Göngustígur, sem átti að tengja útivistarsvæðin efst á Nónhæð og í dalnum, liggur í gegnum hverfið. Upphaflega var þar gert ráð fyrir tilbeiðsluhúsi Baháía og útivistarsvæði. Ekki varð úr áformum Baháía og Kópavogsbær hefur enn ekki gengið frá útivistarsvæðinu.
- 3.4. Heildaryfirbragð svæðisins er lágrest byggð. Húsin eru flest einnar eða tveggja hæða. Við Arnarnesveg niður að Fífuhvammsvegi eru fjölbýlishús á þremur hæðum. Lóðirnar eru nokkuð stórar svo rúmt er á milli húsanna. Nyrst og austast hallar landi mikið. Þar er blönduð byggð fjölbýlishúsa. Flest eru þau þriggja hæða en þar sem landið er lægst

¹ Sjá t.d. Íslensk orðabók. Þriðja útgáfa, Reykjavík, Edda, 2002.

² Sjá Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012.

og næst Smáralind eru hærri fjölbýlishús, 7- 14 hæða. Sjónrænt er hæð þeirra ekki jafn áberandi og ætla mætti þar sem byggðin í hæðinni fyrir ofan kallar á athygli á móti.

4. Almennt um skipulagslög

- 4.1. Markmið skipulagslaga er að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir, að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála og að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar.³
- 4.2. Skipulag samkvæmt skipulagslögum er bindandi fyrir stjórnvald jafnt sem aðra. Samkvæmt eðli máls er skipulagi ætlað að standa til langs tíma. Hönnun og bygging mannvirkja, sem ætlað er að standi lengi, fara eftir markmiðum og forsendum sem lýst er í skipulagsáætlunum samkvæmt Skipulags- og byggingarlögum. Allir sem lúta skipulagsáætlun verða að geta treyst því að festa sé í framkvæmd hennar og henni ekki breytt nema veigamiklar ástæður séu til þess.⁴

5. Um breytingar á skipulagsáætlunum

- 5.1. Skipulagsáætlun sem sveitarstjórn hefur fylgt eftir í krafti eftirlitsskyldu sinnar fær því meiri festu sem sveitarstjórn hefur sinnt eftirlitsskyldu sinni lengur. Breyting á henni krefst meiri varúðar og meiri tillitssemi við umhverfi. Í eðli sínu eru breytingar á skipulagsáætlun sem hefur fest sig í sessi veigamiklar.
- 5.2. Til að meta hvort breyting er veigamikil eða ekki þarf m.a. að taka tillit til skipulagsins í heild, markmiða sem að var stefnt, umfang breytinganna, hve marga hún snertir og með hvaða hætti auk landnotkunar, útlits og sérkenna svæðisins. Hæð húsa er dæmi um þátt sem hefur veruleg áhrif á útlit og sérkenni hverfis. Byggingamagn, samræmi við byggð sem fyrir er og landslag eru dæmi um enn aðra þætti, sem hafa veruleg áhrif á útlit og sérkenni hverfis.
- 5.3. Breyting á landnotkun og deiliskipulagstillögur á Nónhæð mundu teljast verulegar. Tillögur að deiliskipulagi í Nónhæð snertir marga og hefur veruleg áhrif á útlit og sérkenni hverfisins. Breyting á landnotkun snertir marga ef raunveruleg forsenda hennar eru deiliskipulagstillögurnar. Ekkert opið svæði verður efst á Nónhæð ef breytingarnar ná fram að ganga.
- 5.4. Stjórnvald verður að gæta jafnræðis og meðalhófs í meðferð valds síns. Jafnframt því að vera stjórnþæki stjórnvalds er skipulagsáætlun trygging íbúa fyrir því að allar framkvæmdir séu innan marka skipulags og í samræmi við það.

6. Um frumforsendu fyrir breytingum á aðalskipulagi

- 6.1. Ég tel að breyting á landnotkun við Arnarsmára 32 og 36 muni brjóta í bága við lög verði þær auglýstar.
- 6.2. Eftir því sem ég best veit hefur sveitarstjórn ekki uppfyllt frumforsendu fyrir breytingum á aðalskipulagi. Í þeim gögnum sem ég hef aðgang að sé ég ekki að bæjarstjórn hafi, strax að loknum sveitarstjórnarkosningum í maí 2006, lagt formlegt mat á að ástæða hafi þá verið til að endurskoða landnotkun í Nónhæð samkvæmt aðalskipulagi. Ég tel

³ Sjá 1. grein Skipulags- og byggingarlaga 73/1998 og 1.1. í Skipulagsreglugerð 400/1998

⁴ Sjá t.d. álit Umboðsmanns Alþingis 727/1992

formlega samþykkt um ástæðu til að endurskoða landnotkun samkvæmt aðalskipulagi í Nónhæð vera frumforsendu þess að landnotkun þar verði breytt.

- 6.3. Skipulagslög og Skipulagsreglugerð lýsa fortaklausri skyldu sveitarstjórnar. Í 5. málsgrein 16. greinar Skipulags- og byggingarlaga 73/1997 og í 8.1. í Skipulagsreglugerð 400/1998 segir:

„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.“

- 6.4. Ég tel málsgreinina lýsa frumforsendu þess að aðalskipulagi verði breytt. Þar sem þessi kvöð um mat er lögð á stjórnýslu getur matið ekki verið huglægt heldur verður að fá formlega afgreiðslu hvort sem sveitarstjórn metur ástæðu til endurskoðunar eða ekki. Með hliðsjón af því að aðalskipulag snertir m.a. fyrirkomulag bygginga og annarra mannvirkja sem ætlað er að standa lengi, lýsir framtíðaráformum og er bindandi fyrir sveitarstjórn jafnt og íbúa tel ég að ef ástæða þykir til að endurskoða aðalskipulag geti hún ekki verið almenns eðlis eins og t.d. „sveitarstjórn metur ástæðu til að endurskoða aðalskipulag“ heldur verði að tilgreina hvað í aðalskipulagi þarfnist endurskoðunar og hvers vegna.

- 6.5. Skyldan að endurskoða á 5 ára fresti breyttist í skyldu að meta á fjögurra ára fresti hvort ástæða er til endurskoðunar aðalskipulags. Í frumvarpi til Skipulags- og byggingarlaga segir um 16. grein:

„Ákvæði um endurskoðun skipulagsáætlana hafa ekki verið í skipulagslögum en í skipulagsreglugerð hafa verið ákvæði um að eigi sjaldnar en á fimm ára fresti skuli aðalskipulag tekið til endurskoðunar. Hér er um veigamikið atriði að ræða ef skipulagsáætlun á að vera virkt stjórn-tæki sveitarstjórnar og því nauðsynlegt að lögfasta það í skipulagslögum. Sú skylda er lögð á sveitarstjórnir að meta að loknum sveitarstjórnarkosningum hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulag.“

- 6.6. Ætlunin er að sveitarstjórn noti aðalskipulag til þess að hafa framtíðarsýn og heildarsýn enda er aðalskipulag framtíðaráform og ætlað til að standa til langs tíma. Eins og til að undirstrika mikilvæga þýðingu aðalskipulags, varúð og faglegra vinnubragða er sérstaklega tekið fram að mat á hvort ástæða sé til endurskoðunar sé skylda sveitarfélagsins.

- 6.7. Ég tel það ekki í anda Skipulagslaga að mögulegt sé að breyta aðalskipulagi hvenær sem tilefni þykir til. Grunvallarregla er að aðalskipulag skuli hafa langan gildistíma og verði ekki breytt nema að vel yfirlögðu ráði.

7. Um tillögur KS-verktaka og NN að deiliskipulagi

- 7.1. Almennt séð tel ég deiliskipulagstillögurnar ekki standast kröfur sem verður að gera til deiliskipulags í Nónhæð. Landnotkun, hæð húsa og byggingamagn eru ekki í samræmi við byggð sem fyrir er og hefur veruleg áhrif á landslag, útlit og sérkenni hverfisins.
- 7.3. KS-verktakar og NN teljast hvorki landeigendur né framkvæmdaaðilar. Þeir hafa því ekki lögvarinn rétt samkvæmt 1. mgr. 23. gr. Skipulagslaga eða samkvæmt 3.1.4 í Skipulagsreglugerð. Í 1. mgr. 23. Skipulagslaga segir:

„Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Landeiganda eða framkvæmdaraðila er þó heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.“

- 7.4. KS-verktakar og NN eru lóðarhafar í Nónhæð. Eftir því sem ég kemst næst er Arnarsmári 36 lóð í eigu KS-verktaka og Arnarsmári 32 lóð í eigu Kópavogsbæjar sem NN leigir. Báðir eru því lóðarhafar í Nónhæð en ekki landeigendur. Engin byggingarleyfi liggja fyrir. Hvorugur getur þá talist framkvæmdaraðili. Lóðarhafi í Nónhæð verður ekki sjálfkrafa landeigandi og framkvæmdaraðili ef hann gerir tillögu um deiliskipulag eða breytingu á deiliskipulagi.
- 7.5. Ef til vill er því haldið fram til varnar að allir lóðarhafar í Nónhæð geti gert tillögu að deiliskipulagi, þrátt fyrir að ekki sé stoð fyrir því í skipulagslögum, og KS-verktakar og NN séu eins og hver annar lóðarhafi í Nónhæð. Að í víðustu merkingu geti hver sem er gert tillögu að deiliskipulagi - annað mál sé hvernig sveitarstjórn bregðist við þeim.
- 7.6. Ég tel að ekki sé gætt jafnræðis auglýsi bæjarstjórn breytingu á landnotkun beinlínis til þess að deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN verði að veruleika. Ég tel mjög ólíklegt ef ekki alveg útilokað að bæjarstjórn auglýsi breytta landnotkun svo aðrir lóðarhafar í Nónhæð geti notað lóð/lóðir fyrir annað en íbúðabyggð. Ég tel mjög ólíklegt eða alveg útilokað að bæjarstjórn auglýsi breytingu á deiliskipulagi við götu eða götureit í Nónhæð sem gerir lóðarhöfum þar kleift að byggja háhýsi í lágrestri byggð. Almennt er ekki gert ráð fyrir öðrum tillögum frá lóðarhöfum en óverulegum breytingum á deiliskipulagi.
- 7.7. Ég tel að bæjarstjórn gæti ekki meðalhófs ef hún auglýsir deiliskipulag KS-verktaka og NN. Aðrir lóðarhafar í Nónhæð og Kópavogsbær hafa verið og eru bundnir af deiliskipulagi sem hefur mótað byggðina og mun móta hana í framtíðinni.
- 7.8. Ég tel hvoruga deiliskipulagstillöguna í samræmi við ákvæði Skipulagsreglugerðar (1.3) að í þéttbýli skuli deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en götureit og að oftast afmarkist götureitur af fjórum götum.
- 7.9. Ég tel hvoruga deiliskipulagstillöguna bera merki þess að hafa verið unnin samkvæmt ákvæðum 5. mgr. 23. greinar Skipulagslaga og 4.1.3. í Skipulagsreglugerð um samhliða gerð bæja- og húsakönnunar sem höfð skal til hliðsjónar við gerð tillagna að deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi.
- 7.10. Ég tel að gengið sé á sæmdarrétt höfunda skipulags Nónhæðar verði deiliskipulagstillögurnar auglýstar. Í 2. mgr. 1. greinar Höfundalag 73/1972 segir:

„Uppdrættir, teikningar, mótanir, líkön og önnur þess háttar gögn, sem fræðslu veita um málefni eða skýra þau, njóta verndar með sama hætti og bókmenntaverk.“

Ein hlið höfundaréttarins er sú sem snýr að sæmd höfundar og bannar að breyta verki hans eða afskræma. Þessi réttur – sæmdarrétturinn – er ekki framseljanlegur og gildir um öll verk án tímatakmarkunnar. Ég tel auglýsingu um breytingu á aðalskipulagi, sem greiðir fyrir því að deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN nái fram að ganga, sé afskræming á gildandi skipulagi Nónhæðar.

8. Lokaorð

Ég sé ekki að samþykkt hafi verið strax að loknum sveitarstjórnarkosningum að ástæða sé til hvorki að endurskoða aðalskipulag Kópavogs né að endurskoða landnotkun í Nónhæð. Ég tel þetta ákvæði laganna undirstrika festu og varkárni sem verður að viðhafa í meðferð á skipulagi sem m.a. tekur á fyrirkomulagi bygginga og annarra mannvirkja. Ef ákvæðið er ekki uppfyllt tel ég að auglýsing um breytingar á aðalskipulagi séu ekki lögmætar.

Ég tel almennan tilgang skipulags vera að koma á reiðu í stað óreiðu. Ég tel að skipulagi verði almennt ekki breytt nema gild rök séu fyrir því að breytingarnar séu óverulegar eða nauðsynlegar.

Á íbúafundinum voru kynntar hugmyndir sem ég tel að geri kröfu til verulegra breytinga á skipulagi. Markmið og forsendur breytinga á aðalskipulagi virtust vera deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN. Það tel ég ekki gild rök fyrir breytingu á aðalskipulagi.

Ég tel að hugmynd um breytingu aðalskipulags með deiliskipulag KS-verktaka og NN sem raunverulegt markmið og forsendu standist ekki almennan tilgang skipulags né sérstakan tilgang aðalskipulags samkvæmt Skipulagslögum og Skipulagsreglugerð.

Ég tel að auglýsing að breytingu á aðalskipulagi til þess að gera deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN að veruleika mismuni lóðarhöfum. Enginn annar lóðarhafi í Nónhæð getur gert sér vonir um að jafn veigamiklar breytingar verði gerðar fyrir hann á aðalskipulagi.

Ég tel að sérstakar ástæður þurfi til ef stjórnvald vill breyta skipulagi eða á annan hátt raska því umtalsvert þegar sama stjórnvald hefur staðið fyrir skipulaginu og sýnt sig bundið af því með því að sjá til þess að því sé fylgt. Að mínu mati á þetta við bæði um aðalskipulag Kópavogs og deiliskipulag í Nónhæð.

Ég tel að deiliskipulag sem ekki er í neinu samræmi við deiliskipulag nærliggjandi byggðar standist ekki almennar kröfur sem gera verður til deiliskipulags. Nærliggjandi byggð hefur verið bundin skipulaginu. Kópavogsbær er einnig bundinn af því. Skipulagið var gert að frumkvæði Kópavogsbæjar og Kópavogsbær notaði stjórnvald sitt til að fylgja því eftir. Ég tel deiliskipulag sem ekki tekur hliðsjón af skipulagi nærliggjandi byggðar standist hvorki Skipulagslög né Skipulagsreglugerð.

Ég tel jafnræðisreglu og meðalhófsreglu koma til álita ef bæjarstjórn auglýsir deiliskipulag sem er ekki gert með hliðsjón af deiliskipulagi sem Kópavogsbær mótaði og sýndi sig bundinn af með því að líta eftir að því væri fylgt. Meðferð á athugasemdum íbúa tel ég geta varðað meðalhófsreglu og jafnræðisreglu. Verði stjórnvaldi beitt til að koma á skipulagi sem virðir lítils vilja íbúa kemur meðalhófsregla til álita. Hafa verður í huga takmarkaðan rétt íbúa til að leita réttar síns fyrir dómstólum í máli sem þessu og takmarkaðan rétt þeirra til að beita þvingunaraðgerðum telji þeir sig órétti beittan.

Ég tek undir varnaðarorð sem ég tel að hafi komið fram á íbúafundinum 28. júní og varða hliðsjón af nærliggjandi byggð, útivistasvæði, tengingu við Smárahvammsveg, hæð húsa, bil á milli húsa, þéttleika byggðar, nýtingarhlutfall, umhverfi, skuggamyndun, veðurlag, umferð, mengun og hávaða.

Vegna óvissu um hvort eitthvað verður úr aulýsingu er að svo stöddu ekki ástæða til að leggja mikla vinnu í að kanna nákvæmlega deiliskipulag KS-verktaka og NN. Nú þegar er ljós ójöfn staða íbúa annars vegar og Kópavogsbæjar, KS-verktaka og NN hins vegar til að leggja mat á alla þætti málsins. Vegna þess að Kópavogsbær hefur stjórnvald sem hann sækir til íbúa sinna verða þeir að geta treyst því að stjórnvaldinu, stofnunum, nefndum og ráðum verði beitt af skynsemi og sanngirni.

Að mínu mati er ein af grundvallarreglum lýðræðis að valdi (eins og t.d. kosningu milli kosta) er aðeins beitt ef ekki hefur náðst sátt eftir ítrekaðar tilraunir. Í stjórnsýslulögum er gert ráð fyrir að stjórnvald gæti meðalhófs í meðferð valdsins. Ég tel að ef Kópavogsbær notar ekki þekkingu og reynslu starfsmanna og embættismanna okkar til þess að reyna að finna sáttaleið í þessu máli muni réttur íbúa til athugasemda í raun reynast málamyndaréttur.

Ég treysti því að Kópavogsbær fari fram af skynsemi og sanngirni í þessu máli.

Ég tel að KS-verktökum og NN hafi verið ljóst að deiliskipulagstillögur þeirra stæðust ekki nánari skoðun. Framlagning tillögu sem fyrirfram er vitað að stenst ekki og slá síðan af henni undir því yfirskeyni að verið sé að ná samkomulagi við aðra hagsmunaaðila er þekkt úr samningatækni. Aðferðin byggir á blekkingu og er löngu aflögð enda þykir hún ekki leiða til skynsamlegra niðurstöðu. Deiliskipulagstillögur KS-verktaka og NN eru að mínu mati lýsandi dæmi um blekkingaleik af þessu tagi.

Ég treysti því að bæjarstjórn Kópavogs taki ekki þátt í blekkingaleik KS-verktaka og NN.

Virðingarfyllt

Ásmundur Hilmarsson,
Eyktarsmára 1