Nónhæð

Breytt aðalskipulag og deiliskipulag.

Fylgiskjöl 18 - 19

EFNI:

Fylgiskjal 18.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Breyting á aðalskipulagi. Lýsing á skipulagsverkefni. Okróber 2016.

Fylgiskjal 19.

Nónhæð. Breytingar á aðalskipulagi. Lýsing á skipulagsverkefni. Samantekt athugasemda og ábendinga er bárust frá janúar til 20. febrúar 2017 ásamt athugasemdum og ábendingum.

6 af 7

NR.18

FYLGISKJAL

Aðalskipulag Kópavogs

2012-2024

Breytingar á aðalskipulagi

Lýsing á skipulagsverkefni

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 3
Október 2016

Efnisyfirlit

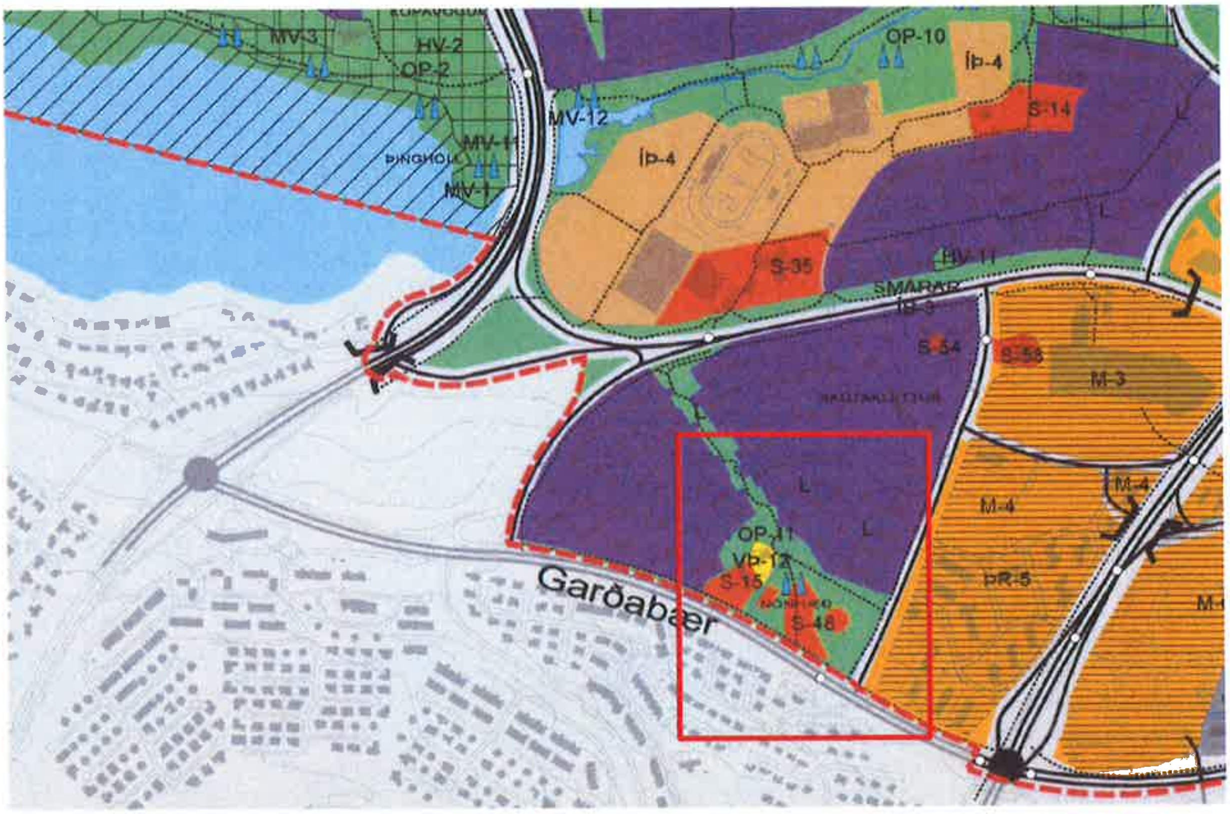
1. Inngangur 3
2. Núgildandi stefna 3
3. Tengsl við aðrar áætlanir 4
4. Breytingar – Forsendur og markmið 6
5. Umhverfisáhrif 6
5. Samráð og kynning 7
6. Tímaferill 7

Mynd 1: Reitur S-48, Nónhæð, breytist úr samfélagsþjónustu í íbúðarbyggð. 3

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða þriðju breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. Lögð er hér fram lýsing á skipulagsverkefni en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari.

Lýsingin fjallar um breytingu á landnotkun og talnagrunni við Nónhæð, sem skv. núgildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist í íbúðarbyggð og opin svæði samkvæmt breytingunni. Fjöldi íbúða á svæðinu er áætlaður um 140. Gerð verður breyting á greinargerð og á uppdrætti.



Mynd 1-1: Reitur S-48, Nónhæð, breytist úr samfélagsþjónustu í íbúðarbyggð.

2. Núgildandi stefna

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um umrætt svæði í kafla 4.1.3 um opin svæði. Þar er það skilgreint á eftirfarandi hátt:

OP-11. Nónhæðarsvæði. Opið svæði með leiksvæðum í Smárahverfi sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnarsmára. Stærð 1,5 ha. Skilgreind eru markmið um opin svæði og í þeim markmiðum kemur fram að stefnt skuli að verndun opinna svæða sem bjóða upp á umhverfisleg gæði.

Ennfremur er fjallað um svæðið í kafla 6.3.6 um aðra skóla, kirkjur og trúfélög. Þar er svæðið skilgreint eftirfarandi:

S-48. Nónhæð. Óbyggt svæði ætlað undir samfélagsþjónustu. Stærð svæðis 0,3 ha.

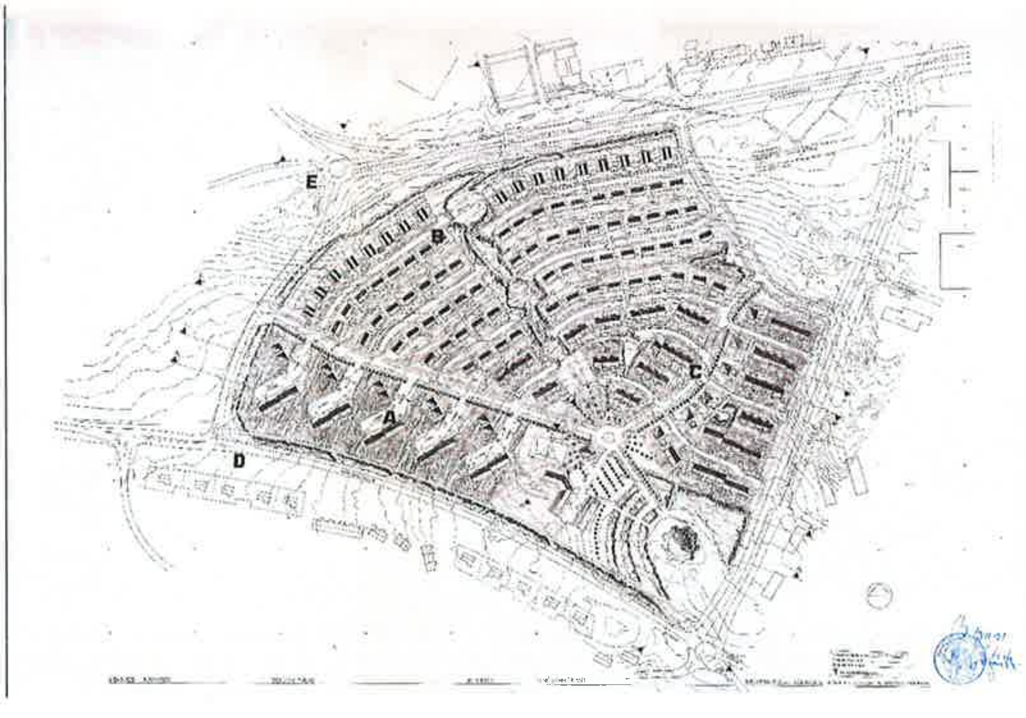
Í kafla 7.4 í rammahluta aðalskipulags er eftirfarandi umfjöllun um Nónhæð:

Í gildandi skipulagi fyrir efsta hluta Nónhæðar hefur verið gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, stofnunum og opnu svæði. Í deiliskipulagi frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús, safnaðarheimili, opin svæði ásamt bílastæðum með aðkomu frá hringtorgi Arnarsmára. Á lóðinni sem er í einkaeign, 2,7 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvammsvegi til austurs og Fífuhvammsvegi til norðurs hafa hins vegar engar byggingarframkvæmdir hafist samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar sem söfnuður BAHAIA á Íslandi seldi landið fyrir nokkrum árum. Í endurskoðuðu aðalskipulagi er gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins verði óbreytt en framsetning þéttbýlisuppdráttarins miðast við skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar. Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við grunnþjónustu hverfisins og við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.

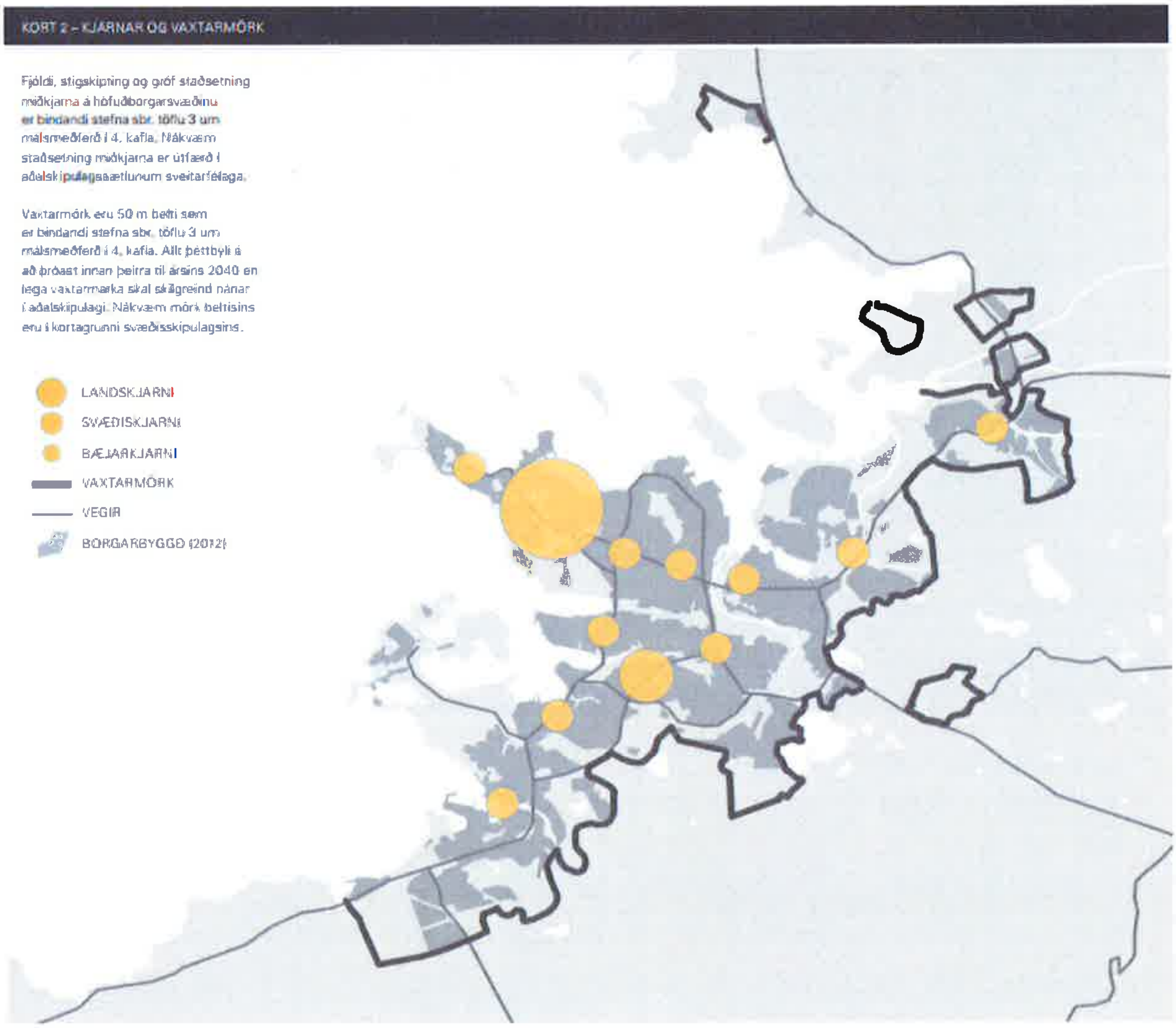
3. Tengsl við aðrar áætlanir

Samkvæmt meginmarkmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 skal stuðla að góðri nýtingu lands og landgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. 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 blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrannasveitarfélaga en breytingar á gildandi deiliskipulagi Nónhæðar sem samþykkt var 5. nóvember 1991 með síðari breytingum. Síðasta breyting var gerð 2013.



Mynd 3-1. Gildandi deiliskipulag frá 1991.

Fyrirhuguð uppbygging á Nónhæð samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgar-svæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við þau áform að þétta byggð við samgöngumiðuð þróunarsvæði sbr. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.



Mynd 3-2. Mynd úr Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtamörk.

Fyrir liggja tillögur starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipuð var af bæjarráði Kópavogs þann 24 júlí 2014. Hlutverk starfshópsins var að koma með tillögur að nýju húsnæðiskerfi í Kópavogi, með það í huga hvernig unnt væri að tryggja virkan húsnæðismarkað hér á landi og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins. Með það að augnamiði hefur farið fram mikil vinna á vegum starfshópsins og er afrakstur hennar skýrsla sem út kom árið 2015. Skýrslan inniheldur tillögur um það með hvaða hætti Kópavogsbær gæti haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni og lagt sitt af mörkum við útvegun húsnæðis í bæjarfélaginu fyrir þá sem slíkt þurfa. Í forgangi er að leitað verði leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við löngum biðlistum eftir félagslegu húsnæði. Þó verður jafnframt að ráðast á rót vandans og því hefur starfshópurinn einnig komið með tillögur sem snúa að leigumarkaðinum, en þær miða að því að skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform. Þá eru einnig tillögur um að auka framboð á

litlum og ódýrum fasteignum, ásamt því að auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð. Að lokum eru uppi tillögur um að bjóða fólki að kaupa þær félagslegu íbúðir sem því hefur verið úthlutað í stað þess að segja þeim upp leigu, auk þess að bjóða upp á stighækkandi leigu í þeim tilfellum sem tekjur fara yfir viðmiðunarmörk þar til fólk getur staðið á eigin fótum á almennum leigumarkaði.

4. Breytingar – Forsendur og markmið

Eins og áður hefur komið fam er í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Megin markmið breytingarinnar er að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum.

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á Nónhæð sem afmarkast af Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi í suðri og Nónsmára í norðri, (reit S-48). Alls er gert ráð fyrir fimm fjölbýlishúsum á 2-5 hæðum, þar sem fimmta hæðin er inndregin auk kjallara. Allt að 142 litlar og meðalstórar íbúðir í samræmi við samþykkta húsnæðisstefnu Kópavogs (sjá kafla 3). Talnagrunni verði breytt þannig að fjöldi íbúða verði allt að 140 í stað 0 íbúða.

Í breytingartillögunni er gert ráð fyrir að falla frá áformum um samfélagsþjónustu á Nónhæð og að þess í stað komi íbúðarbyggð. Áfram verður gert ráð fyrir opnu svæði á hluta hæðarinnar eins og áður var. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum og miðað er við 1,2 stæði á íbúð.

Mynd 4-1. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi fyrir Nónhæð.

5. Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaga. Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Við mat á umhverfisáhrifum breytingar og athugun á samræmi hennar við megin markmið aðalskipulagsins, verður einkum horft til eftirfarandi atriða:

1. Áhrif aukins og/eða breytts byggingarmagns á samgöngur, einkum bílaumferð.

2. Áhrif aukinnar umferðar, sem uppbygging leiðir af sér, á hljóðvist og loftgæði í nærliggjandi hverfum. Einnig þarf að skoða áhrif umferðar frá núverandi götum (s.s Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi) á væntanlega byggð á Nónhæð.

4. Áhrif fjölgunar íbúða á núverandi skólastofnanir til skemmri og lengri tíma litið og aðrar þjónustustofnanir í hverfinu.

5. Samræmi breytingartillögu við megin markmið aðalskipulagsins.

6. Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðaþróun á höfuðborgarsvæðinu.

5. Samráð og kynning

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis á bæjarskipulagi Kópavogs að Fannborg 6 og heimasíðunni www.kopavogur.is.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Menntasvið Kópavogsbæjar
- Hverfisráð.
- Samtökin um Betri Byggð í Nónhæð
- Aðliggjandi sveitarfélög.

6. Tímaferill

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í sveitarstjórn. Áætlaður tími: nóvember - desember 2016.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila desember 2016.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: : janúar-febrúar 2017
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: janúar-febrúar 2017.
5. Tillaga kynnt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Áætlaður tími mars 2017.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: apríl 2017.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á breyttu aðalskipulagi er það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

NR.19

FYLGISKJAL

Nónhæð

Breytingar á aðalskipulagi
Lýsing á skipulagsverkefni

Samantekt athugasemda og ábendinga
er bárust frá janúar til 20. febrúar 2017.

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs / ADK
Málsnúmer í one 1611458

Dags.	Sendandi	Heimilisfang	Efni
07.02.2017	**Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins**		Bókun frá 73. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 27. janúar 2017. **Sjá nánar í fylgiskjölum.**
07.02.2017	**Svava Grímsdóttir**	Fitjasmári 2	Takk fyrir að senda okkur íbúum í Smáranum upplýsingar um fyrirhugaða byggð við Nónhæð sem ég hélt að samkv. síðasta fundi með íbúum að væri ekki á dagskrá, eða hefði verið frestað um óakveðin tíma. Það sem ég og sjálfsagt fleiri sem búum hér upp við Nónhæðina hef áhyggjur er umferðin sem á eftir að aukast mikið miðað við þetta skipulag sem er á þessu blaði sem þið senduð. Umferð í gegnum hverfið hér miðað við ca 300 íbúa ca 100 -150 bíla a.m.k er ekki ásættanlegt að beina hér í gegnum hverfið, og er algjörlega óásættanlegt, þótt að aðeins helmingur þeirra bíla samkv, þessu keyri hér í gegn.. Ég hef búið hér í tæp 20 ár og byggt mér griðarstað með minni fjölskyldu spyr mig hvort þið séuð búin að fullhugsa þetta svo þetta sé ásættanlegt gagnvart íbúum hér ? Smáraskóli getur sjálfsagt tekið á móti fleiri nemendum þar sem nemendafjöldi hefur verið tæplega helmingi meiri þegar hverfið var að byggjast en á að hrúga börnunum í skúra aftur loksins þegar er farið að fara vel um börnin þar og skólinn orðin eins og hann á að vera? Og heilsugæslan...erfiðara að fá tíma þar hjá heimilislæknir en hjá heila og taugalæknir á LSH með fullri virðingu fyrir því góða fólki sem vinnur þar, er hægt að bæta 300 manns á þá fáu lækna sem eru að reyna að sinna þeim sem fyrir eru? Leikskólinn Arnarsmári verður í miðjunni á öllu þessu og aðgengið að leiksólanum alveg út úr öllu samhengi, umferð í báðar áttir og börnin þeirra ánægju aðnjótandi að anda að sér ennþá meiri bílamengun, ekki góður kostur fyrir neinn. Smárahverfið hefur verið eftirsótt og íbúðarverði þar með hærra móti vegna þess að það er gott að vera hér, vegna smæðar og skipulagsins hér. Mér finnst þessi kostur að henda niður byggð fyrir hunduð manna á þennan litla blett smánarblettur á þessu fallega hverfi og hvet ykkur til að endurskoða þetta skipulag ykkar. Þar sem ég hef búið í Kópavogi í tæp 30 ár og rek fyrirtæki í bænum hugsa ég mig tvisvar um hvort það sé ákjósanlegt með tilliti til skipulagsmála og forgangsraðar hér í bænum hvort þetta sé staðurinn sem er fyrsti kostur að búa . Grænt svæði fyrir alla Kópavogsbúa er besti kosturinn hér á Nónhæðinni og það þarf engan stærðfræðing til að sjá það.
10.02.2017	**Helgi Magnús Baldvinsson** **Bára M. Ágústsdóttir** **Elfa Rós Helgadóttir** **Birta Hlín Helgadóttir** **Unnur Tessnow**	Bollasmári 3 Bollasmári 5	Ég er sammála skoðunum Birgis, skipulagsstjóra Kópavogs, sem fram komu á íbúafundinum í Smáraskóla að Smárahverfið er einstaklega vel heppnað í flesta staði. Hógvært hvað varðar hæð húsa í nyrðri og vestari hluta, götur breiðar og gangstígar beggja vegna götu. Húsin njóta sín því einstaklega vel og er rúmt á milli húsa. Þessi sérkenni myndu með byggingu á kolli Nónhæðar – tapast. Þar sem ég bý við Bollasmára, nýtur sólar ekki yfir dimmasta tímann í hluta götunnar. – Þar er því haldið sólarkaffi. Ástæða þess er hve hátt kollur Nónhæðarinnar nær. Ef byggt verðu þar – svo ég tali nú ekki um byggingar upp á fimm hæðir!! verður haldið sólarkaffi í allri byggðinni við vestari hluta Arnarsmára og myndi sá tími sem hverfið liggur í skugga, lengjast verulega – **Ég mótmæli því harðlega byggingu á Nónhæðinni með svo háum byggingum og svo mörgum íbúðum (138).**

			Svo mikil viðbót í gróið hverfi er gríðarleg breyting og kallar á aukið áreiti fyrir alla núverandi íbúa. Bæði á meðan á byggingu stendur og ekki hvað síst með aukinni umferð um alla framtíð.
11.02.2017	**Ingibjörg Birna Kjartansdóttir**	Grófarsmári 3	Undirrituð legg til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meir en sem nemur einni íbúðarhæð ufir raðhúsum í Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
13.02.2017	**Kristín Karlsdóttir**	Bakkasmári 20	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
13.02.2017	**Ása Högnadóttir**	Bakkasmári 20	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
13.02.2017	**Karl Davíðsson**	Bakkasmári 20	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
15.02.2017	**Baldur Þór Gunnarsson**	Bakkasmári 18	Ég, undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir í samræmi við núverandi blokkir og að íbúðarfjöldi fari ekki yfir 100 íbúðir. Ég er sáttur með þær hugmyndir að aðkoma nýrra íbúða verð skipt með þeim hætti sem kynnt var, þ.e.a.s. að hluti íbúa komi úr hverfinu en hluti íbúa komi utan hverfis og ekki verð hægt að aka þar á milli.
16.02.2017	**Þóra Bjarnadóttir**	Fellasmári 1	Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð nema sýnt verði fram á að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi ekki tekist að reisa þar mannvirki fyrir samfélagsþjónustu og hafa þar opin svæði eins og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.
16.02.2017	**Árni Einarsson**	Bergsmári 8	Ég og konan mín erum harðlega á móti því að breyta skipulagi Nónhæðar í íbúðabyggð. Þetta mun auka umferðarálag og breytir algerlega forsendunum fyrir því að maður vilji búa hér á þessum annars ágæta stað. Við eigum lítil börn og þykir nóg um umferðina í hverfinu núþegar.

			Ég treysti því að þessi svik um svæði fyrir samfélagsþjónustu verði afturkölluð hið fyrsta. Gildandi skipulag skal gilda.
17.02.2017	**Kristinn Rúnar Kjartansson** **Kristín Kristjánsdóttir**	Foldarsmári 4	Komið sæl og blessuð og takk fyrir góðan og vel upplýstan fund um daginn sem haldinn var á Smáraskóla varðandi mögulega 140 íbúða byggð á Nónhæð. Ef maður á að vera rausær þá hefur að mínu viti legið fyrir lengi að Nónhæðin er byggingasvæði og var ég meðvitaður um það þegar ég keypti húsið mitt að Foldarsmára 4, það sem mér þykir skipta máli er að hæð hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meira en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við mína götu þ.e.a.s. Foldarsmárann og fjöldi íbúða verði ekki meira en svo að Smárahvammsvegur/Arnarsmári anni allri umferð til og frá byggðinni, síðan skiptir miklu máli að rómatíkin við að búa á þessum fallega stað verði ekki skemmd með einhverju flumbruskap til framtíðar. Ég treysti á ykkur að passa vel upp á hagsmuni okkar sem eigum lögheimili við Foldarsmárann og fjárfestum þar í góðri trú á sínum tíma og einnig að það hafi farið fram nákvæm skoðun á þeim sem koma til með að framkvæma á svæðinu (eiganda landsins of fl.) hvort að þeir hafi burði til að byggja upp þetta svæði á sem skemmstum tíma það skiptir miklu máli.
17.02.2017	**Guðrún Bergmann** **Ingi Örn Gíslason**	Foldarsmári 12	Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu. 1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar. 2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu. 3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar. 4. Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind. 5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann “sjarma” sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi. 6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð. 7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í

			skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin. 8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum. 9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar. Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnunar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.
17.02.2017	**Gíslína Gyða Guðmundsdóttir Haraldur Baldursson**	Fellasmári 12	Við undirrituð íbúar að Fellasmára 12, 201 Kópavogi, lýsum því yfir, að við erum andvíg því að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt, til að hægt verði að byggja blokkaríbúðir allt upp í 5 hæðir og ekki hefur verið sýnt fram á að ekki hafi tekist að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu af einhverju tagi. Nær væri að halda við gildandi skipulagi og búa notalegt útivistarsvæði á kolli Nónhæðar til yndisauka fyrir íbúa hverfisins, sem að stórum hluta er eldra fólk, sem myndi fagna breytingu í þá átt. Vert er einnig að hafa í huga, að sróraukin umferð um fáar aðalgötur hverfisins myndi stóraukast við aukingu upp á 140 íbúðir auk þess sem ný byggð austan Smárahvammsvegs og sunnan Smáralindar með öllum þeim byggingum og íbúafjölda, sem áætlað er, myndi örugglega einnig hafa mikil áhrif á umferð í okkar hverfi. Hér er gott að búa og vonum við að athugasemdir og óskir okkar verði virtar.
17.02.2017	**Sandra Lind Ingvaldsdóttir**	Grófarsmári 21	Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni og verði í sömu mynd og það sem fyrir er, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg. Að tryggt verði að bæði leikskólar og grunnskólinn geti tekið á móti þeim fjölda sem miðast við 2 börn á íbúð til viðbótar við það sem er nú þegar. Að tryggt verði að skuggamynd verði kynnt.
18.02.2017	**Sigurður Hlöðversson**	Eyktarsmári 5	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

18.02.2017	**Þorbjörg Sigurðardóttir**	Eyktarsmári 5	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
18.02.2017	**Ásrún Hauksdóttir**	Fellasmára 2A	Ég undirrituð íbúi í Fellasmára geri þessa athugasemd við breytingar á nýtingu á kolli Nónhæðar. Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
18.02.2017	**Einar Hafsteinsson**	Fellasmára 2A	Ég undirritaður Einar Hafsteinsson íbúi að Fellasmára 2 geri þessa athugasemd við breytingar á kolli Nónhæðar Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
18.02.2017	**Rósa Geirsdóttir** **Tómas J. Gestsson** **Geir Tómasson**	Foldarsmára 22	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
18.02.2017	**Bjarni Sigfússon** **Guðrún Ásbjörg Magnúsdóttir**	Fellasmára 8	Undirritaðir leggja til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir. Hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára . Fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo,að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
18.02.2017	**Ása Kristín Óskarsdóttir**	Arnarsmára 26	Vegna fyrirhugaðra breytingar á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014 á Nónhæð vil ég koma á framfæri mínum athugasemdum áður en ákvörðun um breytingu á skipulagi verður keyrð í gegn. Ég er íbúi í Arnarsmára 26, breytingin mun því hafa bein áhrif á mig þar sem fyrirhuguð byggð, eins og tillagan er sett fram, mun m.a. stórauka umferð fyrir utan svefnherbergisgluggann hjá mér. Eins og skipulagið er kynnt virðist sem litar líkur séu til þess að ekki verði af íbúðabyggð á Nónhæð, hinsvegar er mjög mikilvægt að breytingarnar sem gerðar verði miði að því að halda heildarásýnd hverfisins. Fyrirhugað skipulag setur allt að 5 hæða byggingar á hæsta punktinn í hverfinu, slíkt gæti t.a.m. aukið skugga en ekki síður breytir það ásýnd hverfisins sem í heild er lágreist (3 hæða) fjölbýlishús, raðhús, parhús og einbýlishús. Að ætla að byggja þennan mikla fjölda íbúða á þennan pínulitla reit virðist aðallega þjóna hagsmunum núverandi eiganda/eigendum lóðarinnar um að geta byggt sem allra mest af íbúðum á byggingarreitnum með tilheyrandi ágóða. Ég er ekki mótfallin því að einhver græði eitthvað og það er vöntun á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu en það má hvorki virða hagsmuni núverandi íbúa hverfisins að vettugi né láta hverfið missa sína heildarmynd með

			þessum stóru byggingum. Þessi fjöldi íbúða er líka svo ótrúlegur í samhengi við þann fjölda íbúða sem er þegar í öllum Arnarsmáranum. Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi verði ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og að fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni. **Samandregnar athugasemdir og tillögur:** **1. Hæð húsa skv. tillögu of há** • Hæð húsa ætti ekki að fara yfir 3 hæðir og hæð í landi verði ekki meiri en sem nemur einni íbúðahæð yfir raðhúsum við Foldarsmára. **2. Fyrirhugaður fjöldi íbúða er of mikill** • Fjöldi íbúða ætti ekki að vera meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni. **3. Umferð ætti ekki að fara eingöngu um Arnarsmára** • Gera þyrfti breytingar á götum þannig að af Nónhæð væri hægt að fara inn á Arnarnesveg og/eða Smárahvammsveg til að létta á umferðarþunga í Arnarsmára, einn örstuttur tölvupóstur frá vegagerðinni um að þeir séu á móti slíkum tengingum sannfærir mig ekki um að það sé útséð með að slíkar breytingar yrðu gerðar. **4. Ekki hundsa athugasemdir núverandi íbúa við fyrirhugað skipulag** • Gerið frekar breytingar á fyrirhuguðum skipulagi þannig að íbúar fái það á tilfinninguna að þeirra rödd hafi fengið að heyrast, ekki að fólk upplifi þetta þannig að búið sé að valta yfir það.
18.02.2017	**Þórhildur Garðarsdóttir**	Brekkusmári 3	Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt þannig að byggðamynstur taki mið af íbúabyggð í næsta nágrenni, að tryggt verði að opið/grænt svæði nái að minnsta kosti 65 metra frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa og að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg. Sú breyting sem bæjarstjórn vill gera hefur í för með sér of mikið skuggavarp á nærliggjandi byggð, t.a.m. á leikskólann og útisvæði barnanna sem þar eru. Þá óttast ég þessa miklu aukningu umferðar sem fylgir 140 íbúðum. Þarna mætti vel hugsa sér lágreista byggð, t.d. einbýli, par- eða raðhús.
19.02.2017	**Aðalsteinn Ingvason**	Bergsmári 10	Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð heldur lögð áhersla á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.
19.02.2017	**Una Stefanía Sigurðardóttir** **Þór Magnússon**	Fellasmári 9	Við undirrituð íbúar Fellasmára 9, 201 Kópavogi lýsum því hérmeð yfir að við erum á móti því að landnotkun Nónhæðar verði breytt. Okkur finnst nær að gera svæðið að notalegu útivistarsvæði fyrir allan þann fjölda eldriborgara sem búa í nágrenni hæðararinnar. Það er einnig kvíðvænlegt allur sá hávaði,bílaumferð og rask sem fylgir þessum framkvæmdum að viðbættum öllum þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru sunnan Smáralindar.Okkur líður mjög vel í þessu hverfi eins og það er.

19.02.2017	**Áslaug Ágústsdóttir**	Engjasmári 3	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni. Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.
19.02.2017	**Hjörtur Pálsson**	Foldarsmári 10	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
19.02.2017	**Gíslína Ólafsdóttir**	Foldarsmári 18	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
19.02.2017	**Ragnhildur Guðný Hermannsdóttir**	Foldarsmári 10	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
19.02.2017	**Friðjón Guðjohnsen**	Foldarsmári 18	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12. **Sjá einnig ítarlegar athugasemdir við skipulagslýsingu í fylgiskjali.**
19.02.2017	**Ingunn B Sigurjónsdóttir**	Foldarsmári 14	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
19.02.2017	**Björgvin Þórðarson**	Brekkusmári 3	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt þannig að byggðamynstur taki mið af íbúabyggð í næsta nágrenni, að tryggt verði að opið/grænt svæði nái að minnsta kosti 70 metra frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa og að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg. Sú breyting sem bæjarstjórn vill gera hefur í för með sér of mikið skuggavarp á nærliggjandi byggð, t.a.m. á leikskólann og útisvæði barnanna sem þar eru. Þá óttast ég þessa miklu aukningu umferðar sem fylgir 140 íbúðum. Þarna mætti vel hugsa sér lágreista byggð, t.d. einbýli, par- eða raðhús.
19.02.2017	**Ögmundur Jóhannesson**	Foldarsmári 8	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
19.02.2017	**Sigurjón Hjaltason**	Foldarsmári 14	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12 og Friðjón Guðjohnsen, Foldarsmára 18.

20.02.2017	**Elín Blöndal**	Brekkusmári 5	Undirrituð, íbúi í Brekkusmára 5 í Kópavogi, er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Réttara væri að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. Fyrirhuguð mannvirki samrýmist ekki þeirri hugsun og því skipulagi sem er í efra Smárahverfi, að þar sé tiltölulega rólegt og barnvænt hverfi. Með fyrirhuguðum breytingum er fyrirsjáanlegt að umferðarþungi um Arnarsmára aukist mikið, sem bætist þá við þann mikla umferðarþunga sem þegar er á Fífuhvammsvegi og við Smáralind. Er hverfið þannig í raun að verða að umferðareyju, sem er engan veginn það sem gera mátti ráð fyrir við flutning í það. Ég sé ekki fram á að ég eða mín fimm manna fjölskylda höfum áfram áhuga á að búa áfram í þessu hverfi verði af þessum breytingum. Við munum þá leita okkur að rólegra hverfi þar sem gera má ráð fyrir að betur verði gætt að hagsmunum íbúa.
20.02.2017	**Sigurlína Hauksdóttir**	Foldarsmári 8	Gerir sömu athugasemdir og Guðrún Bergmann og Ingi Örn Gíslason, Foldarsmára 12.
20.02.2017	**Unnur Einarsdóttir**	Brekkusmári 9	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
20.02.2017	**Ragna María Ragnarsdóttir**	Foldarsmári 2	Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð í líkingu við þá sem kynnt er í „Nónhæð Breytingar á aðalskipulagi – Lýsing á skipulagsverkefni á kolli Nónhæðar.
20.09.2017	**Guðmundur Tryggvi Ólafsson**	Eyktarsmári 10	Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritaður leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. **Hvenær verður íbúaþéttleiki of mikill ?** Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að innan Smárahverfis er einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi. Til upprifjunar þá er í Hverfisáætlun sem Kópavogsbær gaf út árið 2015 tekið fram: Bls 47. Að íbúaþéttleiki (19,7 íb/ha) í Smáranum S1- S4 er nánast á pari við meðalþéttleika (21,1 íb/ha) í Kópavogi. Jafnframt að íbúaþéttleikinn í S3 hlutanum sem Nónhæðin tilheyrir er 41.6 íb/ha sem er umtvöfalt meiri þéttleiki en í Kópavogi að jafnaði. Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill. **Aðgengi íbúa í Smáranum að opnum svæðum er lítið og minnkar.** En hvar á fólk að draga andann og njóta útiveru ? Á bls 57 í Hverfisáætlunni er farið yfir opin svæði. Nónhæðarinnar er getið sérstaklega „*Kollur Nónhæðar er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota sem samfélagsþjónusta og er ekki í eigu Kópavogsbæjar. Lúpína vex*

			þar frjáls og er einkennandi fyrir svæðið. Nónhæðarsvæðið er opið svæðið með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnanesvegar. Þar er mjög gott útsýni í norður." Stærð opinna svæða miðað við fjölda íbúa í **Smáranum er 59 m2/íbúa**, skv. Hverfisáætluninni. Í þessum útreikningi er Kópavogsdalnum ekki skipt milli Smárans og Digraness heldur er allur dalurinn í heild sinni reiknaður inn í bæði hverfin. Til samanburðar eru opin svæði í öðrum hverfum Kópavogs eftirfarandi: **Kársnes 83 m2 /íbúa** **Digranes 51 m2 / íbúa** **Fífuhvammur 283 m2/íbúa** **Vatnsendi 541 m2/íbúa.** Augljóslega mun tæplega 2.000 manna viðbótarbyggð hafa áhrif á þessar tölur, miðað við þær takmörkuðu forsendur sem undirritaður hefur aðgegnilegar má áætla að opin svæði verði um 35 m2 á íbúa þegar bæði hverfin verða fullbyggð. Til samanburðar þá er það um 6 % af því opna svæði sem íbúar á Vatnsenda búa við. **Útsýni af Nónhæð hverfur .** Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðrinnar munu taka burtu útsýni á Lönguhlíðar og Keili svo það helsta sé nefnt. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum muni draga verulega úr notkunarmöguleikum þeirrar mjóu randar sem eftir verður á Nónheiðinni til almennrar notkunnar. Önnur áhrif af þéttingu byggðar eru augljós s.s. umferð, notkun leikskóla, skóla og íþróttamannvirkja. Áhugavert verður að fylgast með hvernig þessir þættir verða metnir við gerð deiliskipulags svæðisins, verði ákveðið að halda áfram. **Niðurstaða** Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritaður leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.
20.02.2017	**Guðlaug Harpa Gunnarsdóttir**	Eyktarsmári 10	Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni. Einnig legg ég til að byggð verði raðhús, 1-2 hæða svo barnafólk með 2-3 börn hafi kost á að stækka við sig í hverfinu.
20.02.2017	**Ásbjörn Jónsson**	Brekkusmári 9	Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
20.02.2017	**Ellen Björnsdóttir**	Fellasmári 2	Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði opið svæði því þau eru mjög fá í hverfinu. Íbúaþéttleikinn verður of mikill, og mun meiri heldur en í öðrum hverfum í Kópavogi með að bæta líka íbúðabyggð hjá Smáralind.

20.02.2017	**Sif Grétarsdóttir**	Lækjasmári 11	Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. "Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill." Að auki held ég það sé ekki búið að hugsa nægjanlega vel að gatnakerfinu, sem íbúi í Smáranum finn ég vel fyrir auknum bílafjölda v/Íslandsbanka í Norðurturni Smáralindar - en sá bílafjöldi á einnig bara eftir að aukast með þessum nýju hverfum. Ég veit það er talað um Borgarlínu en það gæti tekið mörg ár að ná samstarfi um hana og koma upp.
20.02.2017	**Guðmundur H Baldursson** **Harpa Gunnarsdóttir**	Brekkusmári 4	Við undirrituð erum andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð heldur lögð áhersla á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. Við leggjum áherslu á að græn svæði fái að njóta sín í Kópavogi þ.a.m á Nónhæð. Það er verðugt að þétta byggð, en skynsemi verður að ráða. Það er ekki okkar vandamál þ.e. íbúa Kópavogs þó að verktakinn hafi keypt lóðina "dýru" verði og þurfi að byggja "mikið" og '"hátt" til að fá upp í verðið á lóðinni. Bæjarstjórn Kópavogs hefur fengið tækifæri til að kaupa lóðina og nýtt þ.a.l. á skynsaman hátt, ekki undir þrýstingi frá verktaka. Verum í fararbroddi um græn svæði á Höfuborgarsvæðinu og nýtum Nónhæðina fyrir íbúa Kópavogs (og nágranna okkar) til útivistar og sér til ánægju. Með von um að bæjarstjórn Kópavogs taki skynsama ákvörðun í þessu máli.
20.02.2017	**Þorsteinn Þorkelsson**	Brekkusmári 5	Undirritaður, íbúi í Brekkusmára 5 í Kópavogi, er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Réttara væri að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. Fyrirhuguð mannvirki samrýmist ekki þeirri hugsun og því skipulagi sem er í efra Smárahverfi, að þar sé tiltölulega rólegt og barnvænt hverfi. Með breytingum er fyrirsjáanlegt að umferðarþungi um Arnarsmára aukist mikið, sem bætist þá við þann mikla umferðarþunga sem þegar er á Fífuhvammsvegi og við Smáralind. Er hverfið þannig í raun að verða að umferðareyju, sem er engan veginn þar sem gera mátti ráð fyrir við flutning í það. Framkvæmdir vegna mannvirkja við Nónhæð munu auka mjög umferð stórra ökutækja í og við Arnarsmára, þar sem búa fjöldamörg börn sem fara yfir illa lýsta götuna til skóla á morgnanna. Við það mun slysahætta aukast og mun ég minna Kópavogsbæ á orð mín, þegar en ekki ef slys munu verða við götuna. Ljóst er að ef að breytingum verður, mun áhugi á að búa í Kópavogi hjá undirrituðum verða lítill.
20.02.2017	**Guðrún Benediktsdóttir** **Ásmundur Hilmarsson** **Fh. Íbúasamtakanna Betri Nónhæð**	Brekkusmári 2 Eyktarsmári 1	Undirrituð gera athugasemdir við: 1.1. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar sem felur í sér að „samfélagsþjónusta og opin svæði" verði „íbúðarbyggð og opin svæði" og bendum á að þar sem núverandi bæjarstjórn sinnti ekki skyldum sínum

			samkvæmt 35. grein Skipulagslaga skortir forsendu til að breyta landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. 1.2. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar þar sem ekki er fullreynt hvort unnt er að selja eða leigja mannvirki fyrir samfélagsþjónustu á skipulagssvæðinu og bendum á að ekki er ástæða til að breyta landsnotkun fyrr en það er fullreynt. 1.3. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar sem er á blaðsíðu 4 sögð: *„í samræmi við þau áform að þétta byggð við samgöngumiðuð þróunarsvæði“* og bendum á að Nónhæð er ekki þróunarsvæði samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs og sérstaklega tekið fram í aðalskipulagi að ekki sé gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins verði breytt auk þess að forsendu 35. greinar Skipulagslaga skortir til að því verði breytt. 1.4. Ráðgerða þéttingu byggðar á kolli Nónhæðar og bendum á að drög að breyttu deiliskipulagi er ekki í samræmi við húsagerð í nágrenni skipulagssvæðisins. 1.5. Ráðgerða umferð frá hverfinu inn í Arnarsmára og bendum á að breyting af þessu tagi mundi vera talin brjóta á grenndarrétti íbúa ef önnur eins umferð kæmi frá íbúa eða starfsem á hans vegum. 1.6. Ráðgerða byggð og götu ofan við Foldarsmára og bendum á að tillaga um breytingu á landnotkun og drög að deiliskipulagi eru ekki tillögur um að breyta úr hófi heldu tillögur um að kollvarpa gildandi landnotkun og gildandi deiliskipulagi, sem aðilar lóðarleigusamninga við Foldarsmára og eigendur fasteigna þar hafa engan vegin getað né mátt gera ráð fyrir öðrum eins breytingum í nærumhverfi sínu. **Sjá einnig ítarlega greinagerð í fylgiskjali.**
20.02.2017	**Helgi Rúnar Theódórsson Marianne Jensdóttir Fjeld**	Ekrusmári 18	Undirritaðuð eru andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð í líkingu við þá sem kynnt er í „Nónhæð Breytingar á aðalskipulagi – Lýsing á skipulagsverkefni á kolli Nónhæðar“. Óskum við eftir að gildandi deiluskipulag haldi sér eða til vara að svæðinu verðu breytt í útivisvarsvæði sem mótvægi við þá þéttingu byggðar sem er í kortunum í nærliggjandi hverfum.
20.02.2017	**Cinzia Fjóla Fiorini**	Arnarsmári 24	Ég er íbúi í Arnarsmára og flutti hingað fyrir rúmu árið síðan. Ein ástæða fyrir því að ég valdi þennan stað var nálægðin við vinnu fyrst og fremst, en líka hversu stutt það var að labba að næsta opna svæði án þess að keyra í bíl til að fara í Heiðmörk. Þarna sá ég verðmæti sem gerði það að verkum að ég ákvað að kaupa mér íbúð í Arnarsmára en ekki annarstaðar. Áður en ákvörðun við íbúðarkaup var tekin skoðaði ég greinargerðina um hverfið á vefsiðu Kópavogsbæjar sem heitir “Hverfið er umgjörðin um okkar daglega líf” og þarna var ég mjög ánægð að sjá hversu margir íbúar töluðu vel um hverfi, nægilegt útivistasvæði, en samt stutt í alla þjónustu. Á plagginu kemur fyrst of fremst fram: *“Gott samspil milli bygginga og opinna almenningssvæða og þjónustu styrkir innviði bæjarhlutans og eykur möguleikana á vistvænum lifnaðarháttum…”* [bls. 14]. Á bls. 36 er talað sérstaklega um Nónhæðina sem *“Hverfahlutann sem nær yfir fjölbreytta, gróna íbúðarbyggð…”* og þar af leiðindi kemur fram í töflugerðinni að Nónhæð sé ekki áætluð sem þéttingasvæði né þróunarsvæði. Á bls. 57 er talað um Nónhæðsvæði sem: *“Opið svæði með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnarnesvegar…”*. Síðan á bls. 62 er með réttu sagð að *"Arnarsmári sé hverfagata með götugróðri sem er mikill prýði fyrir hverfið"*.

			Verðmæti lóða er ekki eingöngu metið út frá eigna-og byggingarétti. Landnotkun er skilgreind sem opið svæði til sérstakra nota auk þjónustubygginga. Aðstaða til grænna reita mun minnka töluvert á þessum stað í Nónhæðinni- Kópavogi ef breytingin mun eiga sér stað, einkum í ljósi fyrirhugaðra bygginga á 620 íbúðum fyrir sunnan Smáralindina. Leikskólinn Arnarsmári fer með leikskólabörn sín nánast á hverjum degi á koll Nónhæðar og ýmis lærðdómur á sér stað þar. Eflaust má fullyrða að náttúra sé besti kennari allra. Verðamæti lóða mun eflaust aukast bara með því að láta græna reiti í friði og þess vegna óska ég heitast að þið haldið áfram að sjá og gera alla góða hluti fyrir bæjarbúa eins og lofað var á plagginu. Það er ekki langt síðan menn fóru að meta náttúruauðlindir til fjár og eins og vitað er það eru skiptar skoðarnir um þetta. Það kemur samt á óvart hvað tekur langan tíma fyrir menn að skilja að þegar síðasti grænni bletturinn er horfinn þá er of seint að þjóna íbúum og næstum kynslóðum á þann hátt og skrifað var í greinargerðinni áður nefnt. Hér vil ég ljúka athugasemdum mínum með samlíkingu og skírskotun í mikilvægi náttúrunnar (fossar=kílówattstundir eða græna reiti=byggingarsvæði frekar en vistvænir lifnaðarhættir) sem var skifað af Sigurði Þórarinssyni - Jarðfræðingi. Úr bókinni "Fossar á Íslandi" 1978. "Því er jú mjög á lofti haldið og vissulega með veigamiklum rökum að í fossum landsins búi nokkuð af framtíð okkar þjóðar, er byggist á þeim vermætum, sem mæld eru í kílówattstundum, en þar við liggur einnig brot af framtíðarhamingju þjóðarinnar, að hún gleymi því ekki, að í fossum landsins búa einig verðmæti sem ekki verða metið til fjár, en mælast í unaðsstundum".
20.02.2017	**Ásmundur Hilmarsson**	Eyktarsmári 1	Ég geri athugasemd: 1. Við tillögu bæjarstjórnar um breytingu á landnotkun á landinu við Arnarsmára 36: a. Samkvæmt 28. grein Skipulagslaga skal marka stefnu til að minnsta kosti tólf ára í aðalskipulagi. b. Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, 26. nóvember 2013. c. Bæjarstjórn, sem tók við eftir sveitarstjórnarkosningar 31. maí 2014 bar, samkvæmt 35. grein Skipulagslaga að meta hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið, tilkynna Skipulagsstofnun niðurstöðu sína og þannig hafa áhrif á aðalskipulagið. Það gerði hún ekki. d. Ef bæjarstjórn hefði ákveðið að endurskoða aðalskipulagið og tilkynnt Skipulagsstofnun vilja sinn, hefði bæjarstjórnin geta auglýst breytingar í samræmi við endurskoðunina. e. Hún sýndi skyldu sinni samkvæmt 35. grein tómlæti, sem verður ekki jafnað til þess að hún hafi ákveðið að endurskoða aðalskipulagið og tilkynna það Skipulagsstofnun. Þess vegna er tillaga um breytingu á landnotkun ekki tímabær. f. Nú er ekki hægt að breyta aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 vegna þess að það var ekki endurskoðað í samræmi við 35. Grein Skipulagslaga. 2. Við tillögu bæjarstjórnar um breytingu á landnotkun á landinu við Arnarsmára 36: a. Ekki hefur verið gengið úr skugga um hvort unnt er að reisa á landinu mannvirki, til leigu eða sölu, sem hentar fyrir samfélagsþjónustu svo sem menntastofnun, heilbrigðisstofnun, menningarstofnun, félagslega stofnun, trúarstofnun eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. b. Tilefni að breyta úr samfélagsþjónustu og opin svæði í íbúðabyggð og opin svæði er ekki fyrir hendi eins og stendur. 3. Við drög að deiliskipulagi sem fylgja lýsingu á skipulagsverkefni:

			a. Er einhliða breyting bæjarstjórnar á lóðarleigusamningi, sem við höfum gert, og byggir meðal annars á Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð sem ég þurfti að lúta þegar ég reisti fasteign í nágrenni við skipulagssvæðið og Kópavogur fylgdi við undirbúning og frágang hverfisins. Þó ekki séu lagafyrirmæli um að halda loforð eins og samning og breyta honum ekki nema sátt náist um breytingu þá er það siðaregla sem ber að fylgja af samfélagslegri nauðsyn á að hægt sé að treysta samningum og virðing sé borin fyrir þeim. b. Er ekki í samræmi við byggðamynstur í nærliggjandi byggð. c. Umferð frá svæðinu mundi ganga á grenndarrétt nágranna ef bæjarstjórn lætur drög að deiliskipulagi ná fram að ganga. d. Bæjarstjórn gætir ekki meðalhófsreglu stjórnsýslu ef hún notar skipulagsvald til að ná fram breytingu á gildandi deiliskipulagi með drögum að deiliskipulagi sem er kynnt í lýsingu á skipulagi.
20.02.2017	**Valtýr Þórisson** **Fh. Vegagerðarinnar**		Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir vegna skipulagslýsingarinnar. Tryggja verður við deiliskipulagsvinnuna að lóðamörk fyrirhugaðrar íbúðabyggðar verði utan veghelgunarsvæðis, þ.e. a.m.k. 30 m frá miðlínu tvöfalds Arnarnesvegar. Ef hljóðvarnir eru nauðsynlegar þurfa þær einnig að vera utan við vegsvæðið m.a. vegna þess að hugsanlega verður fyrirhuguð Borgarlína að vera staðsett innan vegsvæðisins meðfram Arnarnesvegi. Kópavogsbær ber allan kostnað vegna hljóðvarna.
20.02.2017	**Guðrún Benediktsdóttir**	Brekkusmári 2	**Sjá ítarlegar athugasemdir í fylgiskjali.**
20.02.2017	**Kent Lauridsen**	Arnarsmári 14	Til þess að bæta umferðaöryggi er yfirleitt reynt að aðskilja fótgangandi og bílaumferð. Þegar nýtt hverfi er skipulagt er þ.a.l. ófyrirgefanlegt að sætta sig við næst besta deiliskipulag þegar umferðaröryggi er metið. Deiliskipulagið við Nónhæð gerir ráð fyrir að blokkin lengst til vesturs muni vera með útkeyrslu úr bílastæðinu efst í Arnarsmárann. Það væri hins vegar nærtækara og eðlilegra að láta öll bílastæði nýja hverfisins vera með útkeyrslu út á Smárahvammsveg. Hvað græðum við á því: 1) Betri aðskilnað fótgangandi og bílaumferðar 2) Við bætum EKKI meiri umferð við núverandi umferð í Arnarsmára 3) Útkeyrsla úr vestustu blokkinni verður auðveldari. Í staðinn fyrir að allir keyri niður Arnarsmárann þá styttum við leiðina út á stofnbraut.
20.02.2017	**Valdimar Friðrik Valdimarsson** **Karen Júlía Júlíusdóttir**	Foldarsmári 16	Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð nema sýnt verði fram á að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi ekki tekist að reisa þar mannvirki fyrir samfélagsþjónustu og hafa þar opin svæði eins og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

			Einnig legg ég til að verði byggt á kolli Nónhæðar verði tryggt að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
20.02.2017	**Hjörtur Erlendsson**	Brekkusmári 2	**Athugsemdir vegna tillögu um breytta landnotkun á Nónhæð** Áður en ég, Hjörtur Erlendsson, kt. 190958-5909, eigandi og íbúi í Brekkusmára 2, fjalla um einstök atriði í núverandi breytingartillögum þá er rétt að það komi skýrt fram að undirritaður mótmælir eindregið fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi svæðisins og deiliskipulagi fyrir Nónhæðina. **Fyrirhugaður fjöldi íbúða** Nú eru frammi tillögur um að leyfa byggingu á 140 íbúðum á syðri hluta Nónhæðar en sá fjöldi er í miklu ósamræmi við hvernig skipulag hverfisins er í dag sem samanstendur af lágreistri byggð einbýlis, rað- og parhúsa ásamt dreifðri blokkarbyggð sem er um 3 hæðir. Blokkarsvæðið við Arnarsmára er á mun stærra svæði með um 119 íbúðum en tillagan um Nónhæðina gerir ráð fyrir mun þéttari byggð sem er einnig mun háreistari. **Umferðarmál** Núverandi umferð um Arnarsmárann er töluverð og sérstaklega á álagstímum að morgni og síðdegis og tæpast á það bætandi. Umferðinni fylgir hávaði og það ber að hafa í huga að þegar hverfið byggðist þá var þar mikið af ungu fólki með börn sem sóttu leikskólann í sínu hverfi. Nú eru þessi börn vaxin úr grasi og börnum annarsstaðar frá er í meira mæli keyrt upp Arnarsmárann og það hefur aukið umferðarþungann og þá hávaðamengun sem því fylgir á undanförnum árum. Í Brekkusmára 2, sem er raðhúsaendi og stendur næst götunni, hefur reynst nauðsynlegt að skipta út gleri og setja þrefalt hljóðgler til að deyfa umferðarhávaðann. Svo öll aukning á umferð upp og niður Arnarsmárann hefur mikil áhrif á hjóðvist í hverfinu. Ef til þess kemur að byggð verði leyfð á Nónhæðinni þá þarf að skipuleggja hverfið þannig að öll umferð frá fyrirhugaðri byggð verði beint út á Smárahvammsveg sem er mun bæði mun betri leið fyrir verðandi íbúa og einnig umferðargata sem auðveldlega getur tekið við þessari umferðaraukningu. Sama á við umferð á byggingartíma sem ætti eingöngu að vera frá Smárahvammsvegi **Hæð fyrirhugðara húsa** Hæð byggðarinnar er 3-4-5 hæðir sem er allt of há byggð á kolli Nónhæðar og slíkar byggingar munu hafa mikil áhrif á nærumhverfi sitt og þá sérstaklega skuggavarp á vetrarmánuðum á lágreist húnin sem standa norðan við Nónhæðina. Hæst ætti að leyfa 3 hæðir eins og er nú í Arnarsmáranum
Athugasemdir sem bárust eftir að athugasemdafrestur rann út, kl. 15:00 þann 20. febrúar 2017.			
20.02.2017	**Bryndís Guðnadóttir**	Lautasmári 2	Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags kópavogs verði breytt til að unnt verði að reisa íbúabyggð á Nónhæð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu, t.d. nýjan leikskóla. Ég hef áhyggjur af því að leikskólar hverfisins anni ekki fjölda barna sem koma með þessu hverfi, en nú þegar er verið að bæta við miklum fjölda íbúa sunnan smáralindar. En Leikskólinn Lækur er nú þegar með allt of marga nemendur, miðað við hvað byggingin tekur, það er ekki hægt að þverfóta fyrir fólki í fataklefanum, en með fjölgun barna var fleiri hólfum bætt við. Umferðinn við Smáraskóla er nú þegar mjög þung, Tel ég gatnakerfi hverfisins geti ekki annað aukinni umferð við skólann og leikskólann Læk.

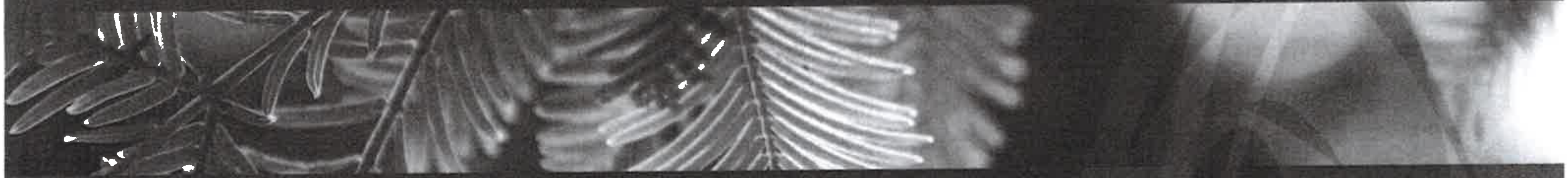
20.02.2017	**Björk Guðlaugsdóttir**	Arnarsmári 8	Undirrituð er andvíg þeim breytingum að reisa svona fjölmenna íbúabyggð á Nónhæð. Bæði hef ég áhyggjur af aukinni umferð og eins aðstöðu í Smáraskóla þegar svona mikill fjöldi bætist við, sérstaklega þar sem áætluð byggð fyrir ofan Smáralind telur um 600 íbúðir.
20.02.2017	**Birna María Björnsdóttir**	Grundarsmári 1	Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags Nónhæðar verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð. **Hvenær verður íbúaþéttleiki of mikill?** Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að innan Smárahverfis er einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi. Til upprifjunar þá er í Hverfisáætlun sem Kópavogsbær gaf út árið 2015 tekið fram: Bls 47. Að íbúaþéttleiki (19,7 íb/ha) í Smáranum S1- S4 er nánast á pari við meðalþéttleika (21,1 íb/ha) í Kópavogi. Jafnframt að íbúaþéttleikinn í S3 hlutanum sem Nónhæðin tilheyrir er 41.6 íb/ha sem er umtvöfalt meiri þéttleiki en í Kópavogi að jafnaði. Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill. Aðgengi íbúa í Smáranum að opnum svæðum er lítið og minnkar. **En hvar á fólk að draga andann og njóta útiveru ?** Á bls 57 í Hverfisáætlunni er farið yfir opin svæði. Nónhæðarinnar er getið sérstaklega „**Kollur Nónhæðar er skilgreint** sem opið svæði til sérstakra nota sem samfélagsþjónusta og er ekki í eigu Kópavogsbæjar. Lúpína vex þar frjáls og er einkennandi fyrir svæðið. Nónhæðarsvæðið er opið svæðið með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnanesvegar. **Þar er mjög gott útsýni í norður.**“ Stærð opinna svæða miðað við fjölda íbúa í Smáranum er 59 m2/íbúa, skv. Hverfisáætluninni. Í þessum útreikningi er Kópavogsdalnum ekki skipt milli Smárans og Digraness heldur er allur dalurinn í heild sinni reiknaður inn í bæði hverfin. Til samanburðar eru opin svæði í öðrum hverfum Kópavogs eftirfarandi: - Kársnes 83 m2 /íbúa - Digranes 51 m2 / íbúa - Fífuhvammur 283 m2/íbúa - Vatnsendi 541 m2/íbúa. Augljóslega mun tæplega 2.000 manna viðbótarbyggð hafa áhrif á þessar tölur, miðað við þær takmörkuðu forsendur sem undirritaður hefur aðgegnilegar má áætla að opin svæði verði um 35 m2 á íbúa þegar bæði hverfin verða fullbyggð. Til samanburðar þá er það um 6 % af því opna svæði sem íbúar á Vatnsenda búa við. **Útsýni af Nónhæð hverfur** Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðrinnar munu taka burtu útsýni á Lönguhlíðar og Keili svo það helsta sé nefnt. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum muni draga verulega úr notkunarmöguleikum þeirrar mjóu randar sem eftir verður á Nónheiðinni til almennrar notkunnar. Önnur áhrif af þéttingu byggðar eru augljós s.s. umferð, notkun leikskóla, skóla og íþróttamannvirkja. Áhugavert verður að fylgast með hvernig þessir þættir verða metnir við gerð deiliskipulags svæðisins, verði ákveðið að halda áfram. **Niðurstaða** Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð

			leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Kópavogsbær

Nónhæð

Breytingar á aðalskipulagi
Lýsing á skipulagsverkefni



Verklag við aðalskipulagsbreytingu

- Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitastjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu.
- Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar um lýsinguna skal hún kynnt almenningi á áberandi hátt og send til umsagnar viðeigandi umsagnaraðila og Skipulagsstofnunar.
- Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir ef hún telur ástæðu til.

- **Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en er ekki skylt að svara þeim með formlegum hætti.**

Nónhæð – umsagnir og athugasemdir

- **Helstu umsagnaraðilar eru:**
  Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, menntasvið Kópavogsbæjar, Stjórn Íbúasamtaka betri Nónhæð, landeigandi, Garðabær, Reykjavíkurborg, Mosfellsbær, Sveitarfélagið Ölfus og Samtök sveitafélaganna á höfuðborgarsvæðinu.
- **Í umsög Skipulagsstofnunar segir:**
  „Skipulagsstofnun hefur farið yfir lýsinguna og telur að hún gefi greinargóða mynd af verkefninu.“
- **Í umsögn Vegagerðarinnar** er bent á að tryggja verði að lóðamörk verði utan veghelgunarsvæðis Arnarnesvegar.
- Í umsögnum annarra umsagnaraðila voru ekki gerðar athugasemdir við lýsinguna.

- **Alls bárust 52 athugasemdir** á kynningartíma frá einstaklingum og íbúasamtökum. Þrjár athugasemdir til viðbótar bárust fljótlega eftir að kynningartíma lauk.

Nónhæð – efnisatriði

- **Umferðaraukning** óásættanleg. Loftmengun, hljóðmengun, aukin slysahætta.
- Smárahvammsvegur anni allri eða hluta af umferð til og frá fyrirhuguðum nýbyggingunum.
- **Fjölgun skólabarna** og stærð leik- og grunnskóla. Þeir þurfa einnig að þjónusta nýbyggingar sunnan Smáralindar. Aukning talin of mikil.
- **Hæð fyrirhugaðra nýbygginga** of mikil (5 hæðir), 3 hæðir talið vera hámark. Áhyggjur af skuggavarpi á byggðina norðan kolls Nónhæðar.
- **Fjöldi íbúða** (allt að 140) of mikill, 100 íbúðir talið hámark.
- **Of mikil þétting** byggðar. Með tilkomu fyrirhugaðra nýbygginga og nýrrar byggðar sunnan Smáralindar er íbúaþéttleiki talinn þrefalt hærri en meðalþéttleiki í Kópavogi.
- Fyrirhugaðar nýbyggingar **ekki taldar samræmast núverandi byggð**. Ásýnd hverfisins mun breytast til hins verra og hverfið missa sjarmann sem fylgir lágreistri byggð.
- **Rýrnun á virði fasteigna** í nærumhverfi fyrirhugaðra nýbygginganna.
- **Fækkun opinna grænna svæða.**
- **Andvígi við breytingu landnotkunar.**
- **Tap á útsýni.**
- Bent á að tryggja verði að lóðamörk verði utan veghelgunarsvæðis Arnarnesvegar.
- Ekki talið að fullreynt sé að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu á svæðinu.
- Telja skort á rökstuðningi fyrir aðalskipulagsbreytingu.
- Telja skipulagsferlið ekki í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
b.t. Birgir H. Sigurðsson
Fannborg 2
200 Kópavogur

Garðabæ, 17. febrúar 2017
Mál nr. 1701306

Efni: Aðalskipulag Kópavogs. Nónhæð breyting.

Á fundi skipulagsnefndar þann 16. febrúar sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við verkefnislýsinguna en óskar eftir því að tillagan verði kynnt á fundi skipulagsnefndar þegar hún verður í forkynningu.“

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

Bæjarskrifstofur Garðabæjar • Garðatorgi 7 • 210 Garðabæ • sími: 525 8500 • fax: 565 2332 • netfang: gardabaer@gardabaer.is

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Kópavogsbær
Birgir H. Sigurðsson
Fannborg 2
200 Kópavogi

Kópavogur, 7.02.2017
1701004 SB

Efni: Nónhæð -Aðalskipulagsbreyting

Á 73. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 27. janúar 2017 s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Lýsing að skipulagsverkefni skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. .

Lýsingin fjallar um breytingu á landnotkun og talnagrunni fyrir Nónhæð, sem skv. núgildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Fjöldi íbúða verður allt að 140. Gerð verður breyting á greinargerð og á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins.

Nónhæð liggur að Smáralindarsvæðinu sem er svæðiskjarni. Aukin íbúðaruppbyggin þar er í góðu samræmi við það markmið svæðisskipulagsins, 1.2 Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni.

Niðurstaða:
Svæðisskipulagsnefnd gerir engar athugasemdir við verkefnislýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi Kópavogar.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé

Hrafnkell A. Proppé
svæðisskipulagsstjóri

Birgir Sigurðsson

From: Svava Grímsdóttir <evuklaedisvava@gmail.com>
Sent: 7. febrúar 2017 23:30
To: Skipulag
Subject: Skipulag vegna Nónhæðar

Sæl(l)

Takk fyrir að senda okkur íbúum í Smáranum upplýsingar um fyrirhugaða byggð við Nónhæð sem ég hélt að samkv. síðasta fundi með íbúum að væri ekki á dagskrá, eða hefði verið frestað um óakveðin tíma.
Það sem ég og sjálfsagt fleiri sem búum hér upp við Nónhæðina hef áhyggjur er umferðin sem á eftir að aukast mikið miðað við þetta skipulag sem er á þessu blaði sem þið senduð.
Umferð í gegnum hverfið hér miðað við ca 300 íbúa ca 100 -150 bíla a.m.k er ekki ásættanlegt að beina hér í gegnum hverfið, og er algjörlega óásættanlegt, þótt að aðeins helmingur þeirra bíla samkv, þessu keyri hér í gegn..
Ég hef búið hér í tæp 20 ár og byggt mér griðarstað með minni fjölskyldu spyr mig hvort þið séuð búin að fullhugsa þetta svo þetta sé ásættanlegt gagnvart íbúum hér ?
Smáraskóli getur sjálfsagt tekið á móti fleiri nemendum þar sem nemendafjöldi hefur verið tæplega helmingi meiri þegar hverfið var að byggjast en á að hrúga börnunum í skúra aftur loksins þegar er farið að fara vel um börnin þar og skólinn orðin eins og hann á að vera?
Og heilsugæslan...erfiðara að fá tíma þar hjá heimilislæknir en hjá heila og taugalæknir á LSH með fullri virðingu fyrir því góða fólki sem vinnur þar, er hægt að bæta 300 manns á þá fáu lækna sem eru að reyna að sinna þeim sem fyrir eru?
Leikskólinn Arnarsmári verður í miðjunni á öllu þessu og aðgengið að leiksólanum alveg út úr öllu samhengi, umferð í báðar áttir og börnin þeirra ánægju aðnjótandi að anda að sér ennþá meiri bílamengun, ekki góður kostur fyrir neinn.

Smárahverfið hefur verið eftirsótt og íbúðarverði þar með hærra móti vegna þess að það er gott að vera hér, vegna smæðar og skipulagsins hér. Mér finnst þessi kostur að henda niður byggð fyrir hunduð manna á þennan litla blett smánarblettur á þessu fallega hverfi og hvet ykkur til að endurskoða þetta skipulag ykkar.
Þar sem ég hef búið í Kópavogi í tæp 30 ár og rek fyrirtæki í bænum hugsa ég mig tvisvar um hvort það sé ákjósanlegt með tilliti til skipulagsmála og forgangsraðar hér í bænum hvort þetta sé staðurinn sem er fyrsti kostur að búa .

Grænt svæði fyrir alla Kópavogsbúa er besti kosturinn hér á Nónhæðinni og það þarf engan stærðfræðing til að sjá það.

Bestu kveðjur
Svava Grímsdóttir

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Helgi Magnús Baldvinsson <helgimb01@ru.is>
Sent: 10. febrúar 2017 14:23
To: Skipulag
Subject: ATHS. við husanlega breytingu á skipulagi Nónhæðar

Skipulagsráð Kópavogsbæjar

Fannborg 2

200 Kópavogur

Kópavogi 10. Febrúar 2017

Efni: Athugasemdir við hugmyndir að skipulagi Nónhæðar

Ég er sammála skoðunum Birgis, skipulagsstjóra Kópavogs, sem fram komu á íbúafundinum í Smáraskóla að Smárahverfið er einstaklega vel heppnað í flesta staði. Hógvært hvað varðar hæð húsa í nyrðri og vestari hluta, götur breiðar og gangstígar beggja vegna götu. Húsin njóta sín því einstaklega vel og er rúmt á milli húsa.

Þessi sérkenni myndu með byggingu á kolli Nónhæðar – tapast. Þar sem ég bý við Bollasmára, nýtur sólar ekki yfir dimmasta tímann í hluta götunnar. – Þar er því haldið sólarkaffi. Ástæða þess er hve hátt kollur Nónhæðarinnar nær. Ef byggt verðu þar – svo ég tali nú ekki um byggingar upp á fimm hæðir!! verður haldið sólarkaffi í allri byggðinni við vestari hluta Arnarsmára og myndi sá tími sem hverfið liggur í skugga, lengjast verulega – **Ég mótmæli því harðlega byggingu á Nónhæðinni með svo háum byggingum og svo mörgum íbúðum (138).**

Svo mikil viðbót í gróið hverfi er gríðarleg breyting og kallar á aukið áreiti fyrir alla núverandi íbúa. Bæði á meðan á byggingu stendur og ekki hvað síst með aukinni umferð um alla framtíð.

Fyrir hönd íbúa í Bollasmára 3 og 5:

Bára M. Ágústsdóttir, Elfa Rós Helgadóttir, Birta Hlín Helgadóttir, Unnur Tessnow

Helgi M. Baldvinsson

Bollasmára 3,

051161-3869

Birgir Sigurðsson

From:	Ingibjörg Birna Kjartansdóttir <ingabk@gmail.com>
Sent:	11. febrúar 2017 14:19
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð

Undirrituð legg til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meir en sem nemur einni íbúðarhæð ufir raðhúsum í Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.
Ingibjörg Birna Kjartansdóttir,
Grófarsmára 3,
Kt 230879-3629
--
Kveðja,
Inga Birna
GSM: 840 2772

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Kristín Karlsdóttir <krk38@hi.is>
Sent:	13. febrúar 2017 12:21
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð
One:	-1

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Kristín Karlsdóttir
KT: 280394-3199
Bakkasmári 20

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Ása Högnadóttir <asahogna@hotmail.com>
Sent:	13. febrúar 2017 13:08
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð
One:	-1

Kæri viðtakandi.

Undirrituð legg til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Kveðja.
Ásbjörg Högnadóttir, kt.010566-4529
Bakkasmári 20
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Karl Davíðsson <KarlD@nordural.is>
Sent: 13. febrúar 2017 11:24
To: Skipulag
Subject: Nónhæð

One: -1

Kæri viðtakandi.

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Karl Davíðsson
K:260961-3819
Bakkasmári 20
201 Kópavogur

Disclaimer: http://www.nordural.is/disclaimer

Auður Dagný Kristinsdóttir

From: Baldur Þór Gunnarsson <baldur@securitas.is>
Sent: 15. febrúar 2017 12:04
To: Skipulag
Subject: Athugasemd vegna fyrirhugaðra breytingar á aðalskipulagi á kolli Nónhæðar

Góðan daginn

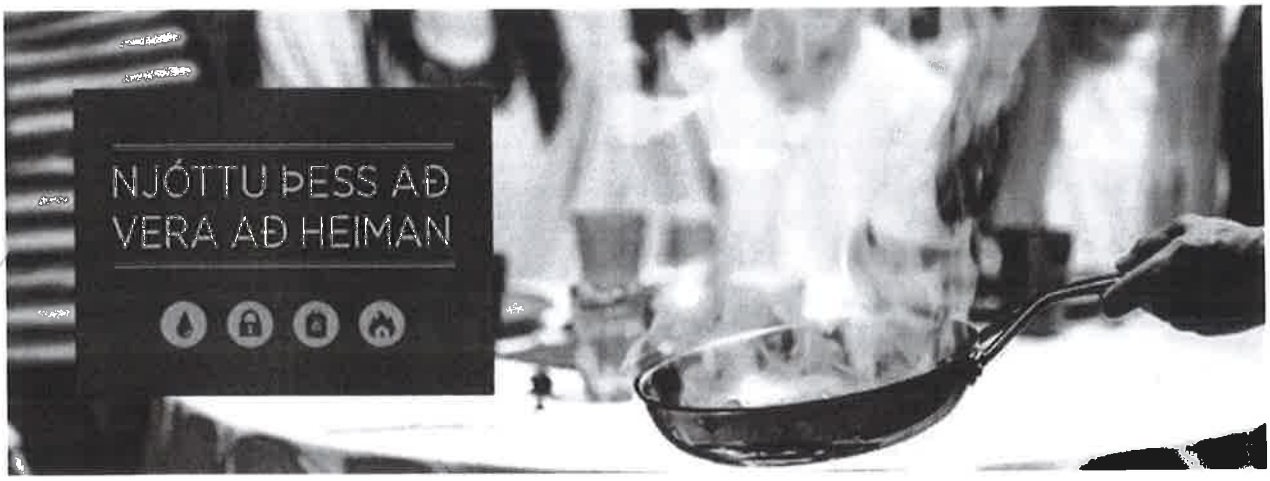
Ég, undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir í samræmi við núverandi blokkir og að íbúðarfjöldi fari ekki yfir 100 íbúðir.

Ég er sáttur með þær hugmyndir að aðkoma nýrra íbúða verð skipt með þeim hætti sem kynnt var, þ.e.a.s. að hluti íbúa komi úr hverfinu en hluti íbúa komi utan hverfis og ekki verð hægt að aka þar á milli.

Kær kveðja

Baldur Þór Gunnarsson
Framkvæmdarstjóri Stjórnstöðvarsviðs / Director MARC
Sími 580 7000
GSM 896 2518
baldur@securitas.is

Skeifan 8
108 Reykjavík
Sími 580 7000
Fax 580 7070
Fyrirvari
Disclaimer



Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Þóra Bjarnadóttir <thorabja@gmail.com>
Sent: 16. febrúar 2017 21:24
To: Skipulag
Subject: Athugasemd - Íbúðabyggð á Nónhæð

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð nema sýnt verði fram á að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi ekki tekist að reisa þar mannvirki fyrir samfélagsþjónustu og hafa þar opin svæði eins og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Þóra Kristín Bjarnadóttir
Fellasmára 1

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Þóra Bjarnadóttir <thorabja@gmail.com>
Sent:	16. febrúar 2017 21:24
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemd - Íbúðabyggð á Nónhæð

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð nema sýnt verði fram á að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi ekki tekist að reisa þar mannvirki fyrir samfélagsþjónustu og hafa þar opin svæði eins og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Þóra Kristín Bjarnadóttir
Fellasmára 1

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Arni Einarson <arni.einarsson@gmail.com>
Sent:	16. febrúar 2017 21:53
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð - Skipulag
One:	-1

Ágæta bæjarstjórn,

Ég og konan mín erum harðlega á móti því að breyta skipulagi Nónhæðar í íbúðabyggð.

Þetta mun auka umferðarálag og breytir algerlega forsendunum fyrir því að maður vilji búa hér á þessum annars ágæta stað. Við eigum lítil börn og þykir nóg um umferðina í hverfinu núþegar.

Ég treysti því að þessi svik um svæði fyrir samfélagsþjónustu verði afturkölluð hið fyrsta.

Gildandi skipulag skal gilda.

Árni Páll Einarsson og frú

--
Arni Pall Einarsson
Kopavogur, Iceland

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Kristinn Rúnar Kjartansson <kristinnk@vis.is>
Sent: 17. febrúar 2017 08:13
To: Skipulag
Cc: Ármann Kristinn Ólafsson; Theódóra Þorsteinsdóttir
Subject: Nónhæð

One: -1

Komið sæl og blessuð og takk fyrir góðan og vel upplýstan fund um daginn sem haldinn var á Smáraskóla varðandi mögulega 140 íbúða byggð á Nónhæð. Ef maður á að vera rausær þá hefur að mínu viti legið fyrir lengi að Nónhæðin er byggingasvæði og var ég meðvitaður um það þegar ég keypti húsið mitt að Foldarsmára 4, það sem mér þykir skipta máli er að hæð hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meira en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við mína götu þ.e.a.s. Foldarsmárann og fjöldi íbúða verði ekki meira en svo að Smárahvammsvegur/Arnarsmári anni allri umferð til og frá byggðinni, síðan skiptir miklu máli að rómatíkin við að búa á þessum fallega stað verði ekki skemmd með einhverju flumbruskap til framtíðar.
Ég treysti á ykkur að passa vel upp á hagsmuni okkar sem eigum lögheimili við Foldarsmárann og fjárfestum þar í góðri trú á sínum tíma og einnig að það hafi farið fram nákvæm skoðun á þeim sem koma til með að framkvæma á svæðinu (eiganda landsins of fl.) hvort að þeir hafi burði til að byggja upp þetta svæði á sem skemmstum tíma það skiptir miklu máli.

Mbk
Kristinn R Kjartansson 150655-7069
Kristín Kristjánsdóttir 031264-5459
Foldarsmára 4
201 – Kópavogur
5614001

5605155
6605155
kristinnk@vis.is
kristink@lsr.is

Kristinn Rúnar Kjartansson
Tryggingaráðgjafi
Söludeild

Vátryggingafélag Íslands hf - Ármúla 3 - 108 Reykjavík - Sími: 560 5000
http://www.vis.is - lagalegur fyrirvari

http://www.vis.is/

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Guðrún Bergmann <gudrunb@logos.is>
Sent: 17. febrúar 2017 11:30
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir við skipulagslýsingu Nónhæðar
Attachments: Scan_gudrunb_201702174299_001.pdf

Góðan dag.

Athugasemdir í viðhengi munu fara með pósti í dag.

Vildi bara vera viss um það þetta bærist áður en frestur rennur út.

Kveðja / Kind regards

Guðrún Bergmann

Móttökuritari / Receptionist

LOGOS

Efstaleiti 5 - 103 Reykjavík - Iceland - Tel.: +354 540 0300
gudrunb@logos.is - www.logos.is

LOGOS has offices in Reykjavík and London

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem tölvupósturinn er stílaður á og gætu innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Vinsamlegast athugið einnig að efni tölvupóstsins og viðhengja er alfarið á ábyrgð þess einstaklings sem sendir þau ef þau tengjast ekki starfsemi LOGOS. Lesa nánar.
Please note that this e-mail and any attachments are intended for the named addressee only and may contain information that is confidential and privileged. Please note further that the individual sending this e-mail and its attachments is solely responsible or their content if it is not related to the operation of LOGOS. Further details.

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs — Kópavogi 16.02.2017
Fannborg 6
201 Kópavogur

Efni: Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" v/ breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning

slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telja undirrituð að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar þeirra í Foldarsmára. Undirrituð telja einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Munu undirrituð því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar þeirra hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Með vinsemd og virðingu

Guðrún Bergmann

Guðrún Bergmann
Foldarsmára 12
201 Kópavogur

Ingi Örn Gíslason
Bergþórugötu 17
101 Reykjavík

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Haraldur Baldursson <harbal@isl.is>
Sent: 17. febrúar 2017 16:35
To: Skipulag
Subject: NÓNHÆÐ.

Við undirrituð íbúar að Fellasmára 12, 201 Kópavogi, lýsum því yfir, að við erum andvíg því að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt, til að hægt verði að byggja blokkaríbúðir allt upp í 5 hæðir og ekki hefur verið sýnt fram á að ekki hafi tekist að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu af einhverju tagi. Nær væri að halda við gildandi skipulagi og búa notalegt útivistarsvæði á kolli Nónhæðar til yndisauka fyrir íbúa hverfisins, sem að stórum hluta er eldra fólk, sem myndi fagna breytingu í þá átt. Vert er einnig að hafa í huga, að sróraukin umferð um fáar aðalgötur hverfisins myndi stóraukast við aukingu upp á 140 íbúðir auk þess sem ný byggð austan Smárahvammsvegs og sunnan Smáralindar með öllum þeim byggingum og íbúafjölda, sem áætlað er, myndi örugglega einnig hafa mikil áhrif á umferð í okkar hverfi. Hér er gott að búa og vonum við að athugasemdir og óskir okkar verði virtar.

Virðingarfyllst íbúar að Fellasmára 12
Gíslína Gyða Guðmundsdóttir KT: 040133-2759
Haraldur Baldursson KT: 250232-4899

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: sandrainga <sandrainga@simnet.is>
Sent: 17. febrúar 2017 23:49
To: Skipulag
Subject: Nónhæð

Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni og verði í sömu mynd og það sem fyrir er, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg. Að tryggt verði að bæði leikskólar og grunnskólinn geti tekið á móti þeim fjölda sem miðast við 2 börn á íbúð til viðbótar við það sem er nú þegar. Að tryggt verði að skuggamynd verði kynnt.

Sandra Lind Ingvaldsdóttir
Grófarsmára 21

Sent úr Samsung Galaxy snjallsímanum mínum.

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Sigurður Hlöðversson <siggi@pipar-tbwa.is>
Sent: 18. febrúar 2017 10:40
To: Skipulag
Subject: Athugsasemd við fyrirhugaðar framkvæmdir á Nónhæð

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Með vinsemd og virðingu,
Sigurður Hlöðversson
Íbúi í Eyktarsmára 5
Kt. 080368-3489

Með kveðju,

Siggi Hlö
Hugmyndamaskína · Prentsérfræðingur
896 2022 | siggi@pipar-tbwa.is

PIPAR\TBWA Auglýsingastofa
Guðrúnartúni 8 · 105 Reykjavík
510 9000 | pipar@pipar-tbwa.is
www.pipar-tbwa.is

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Þorbjörg Sigurðardóttir <obby@visitor.is>

Sent: 18. febrúar 2017 10:40
To: Skipulag
Subject: Athugsasemd við fyrirhugaðar framkvæmdir á Nónhæð.

One: -1

Góðan daginn,

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Með vinsemd og virðingu,
Þorbjörg Sigurðardóttir
Íbúi í Eyktarsmára 5
Kt. 080368-3489

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Einar Hafsteinsson <asei@simnet.is>
Sent: 18. febrúar 2017 13:06
To: Skipulag
Subject: Nónhæð

One: -1

Sæl
Ég undirrituð íbúi í Fellasmára geri þessa athugasemd við breytingar á nýtingu á kolli Nónhæðar.

Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Kveðja
Ásrún Haukdóttir
Fellasmára 2A

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Einar Hafsteinsson - EIH <EIH@eimskip.is>
Sent:	18. febrúar 2017 13:19
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð
One:	-1

Ég undirritaður Einar Hafsteinsson íbúi að Fellasmára 2 geri þessa athugasemd við breytingar á kolli Nónhæðar

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Einar Hafsteins 2212595649
Fellasmára 2A

Bestu kveðjur / Best Regards
Einar Hafsteinsson
Rafmagnsverkstæði / Electrical Workshop
Rafmagnsverkstæði / Electrical Workshop
EIMSKIP
Terms & Conditions | E-mail terms | VGM – SOLAS regulations

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Tómas J. Gestsson <tomas@heimsferdir.is>
Sent: 18. febrúar 2017 13:22
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi Nónhæðar

One: -1

Undirrituð mótmæla þeim hugmyndum um skipulag á kolli Nónhæðar sem fram hefur komið hjá Kópavogsbæ:

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á umferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Hafa verður í huga að bærinn hefur nú þegar skipulagt 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann “sjarma” sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru eins til tveggja hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því afhverju byggja eigi fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa eins til tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin. Við keyptum þetta hús við Foldarsmára 22 vegna víðáttunnar á Nónhæð og þar átti ekki að byggja. Einnig hefur sólar notið þar við frá morgni til kvölds. Nú þegar er búið að skerða það með þremur sex hæða byggingum í
Hlíðarsmára 2, 4 og 6.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum

breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telja undirrituð að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar okkar í Foldarsmára. Undirrituð telja einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnunar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123.Undirrituð munu því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar okkar hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Virðingarfyllst,

Rósa Geirsdóttir,
Tómas J. Gestsson
Geir Tómasson
Foldarsmára 22

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Bjarni Sigfússon <fella@simnet.is>
Sent:	18. febrúar 2017 15:34
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð
One:	-1

Skipulags-og byggingardeild Kópavogs
Fannborg 6

Undirritaðir leggja til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir. Hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára . Fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo,að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Kveðja

Bjarni Sigfússon
Guðrún Ásbjörg Magnúsdóttir
Fellasmára 8

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Asa Kristin Oskarsdottir <asakristin@live.com>
Sent: 18. febrúar 2017 16:47
To: Skipulag
Subject: Athugasemd við tillögur að breyttu aðalskipulagi á Nónhæð

One: -1

Góðan dag

Vegna fyrirhugaðra breytingar á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014 á Nónhæð vil ég koma á framfæri mínum athugasemdum áður en ákvörðun um breytingu á skipulagi verður keyrð í gegn.

Ég er íbúi í Arnarsmára 26, breytingin mun því hafa bein áhrif á mig þar sem fyrirhuguð byggð, eins og tillagan er sett fram, mun m.a. stórauka umferð fyrir utan svefnherbergisgluggann hjá mér.

Eins og skipulagið er kynnt virðist sem litar líkur séu til þess að ekki verði af íbúðabyggð á Nónhæð, hinsvegar er mjög mikilvægt að breytingarnar sem gerðar verði miði að því að halda heildarásýnd hverfisins.

Fyrirhugað skipulag setur allt að 5 hæða byggingar á hæsta punktinn í hverfinu, slíkt gæti t.a.m. aukið skugga en ekki síður breytir það ásýnd hverfisins sem í heild er lágreist (3 hæða) fjölbýlishús, raðhús, parhús og einbýlishús.

Að ætla að byggja þennan mikla fjölda íbúða á þennan pínulitla reit virðist aðallega þjóna hagsmunum núverandi eiganda/eigendum lóðarinnar um að geta byggt sem allra mest af íbúðum á byggingarreitnum með tilheyrandi ágóða. Ég er ekki mótfallin því að einhver græði eitthvað og það er vöntun á íbúðum á höfuðborgarsvæðinu en það má hvorki virða hagsmuni núverandi íbúa hverfisins að vettugi né láta hverfið missa sína heildarmynd með þessum stóru byggingum. Þessi fjöldi íbúða er líka svo ótrúlegur í samhengi við þann fjölda íbúða sem er þegar í öllum Arnarsmáranum.

Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi verði ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og að fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

<u>Samandregnar athugasemdir og tillögur:</u>

1. Hæð húsa skv. tillögu of há

- Hæð húsa ætti ekki að fara yfir 3 hæðir og hæð í landi verði ekki meiri en sem nemur einni íbúðahæð yfir raðhúsum við Foldarsmára.

2. Fyrirhugaður fjöldi íbúða er of mikill

- Fjöldi íbúða ætti ekki að vera meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

3. Umferð ætti ekki að fara eingöngu um Arnarsmára

- Gera þyrfti breytingar á götum þannig að af Nónhæð væri hægt að fara inn á Arnarnesveg og/eða Smárahvammsveg til að létta á umferðarþunga í Arnarsmára, einn örstuttur tölvupóstur frá vegagerðinni um að þeir séu á móti slíkum tengingum sannfærir mig ekki um að það sé útséð með að slíkar breytingar yrðu gerðar.

4. Ekki hundsa athugasemdir núverandi íbúa við fyrirhugað skipulag

- Gerið frekar breytingar á fyrirhuguðum skipulagi þannig að íbúar fái það á tilfinninguna að þeirra rödd hafi fengið að heyrast, ekki að fólk upplifi þetta þannig að búið sé að valta yfir það.

Virðingarfyllst,

Ása Kristín Óskarsdóttir

Arnarsmára 26

201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Þórhildur Garðarsdóttir <thorhildurgardars@gmail.com>
Sent: 18. febrúar 2017 20:21
To: Skipulag
Subject: Nónhæð athugasemdir

One: -1

Góðan dag

Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt þannig að byggðamynstur taki mið af íbúabyggð í næsta nágrenni, að tryggt verði að opið/grænt svæði nái að minnsta kosti 65 metra frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa og að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Sú breyting sem bæjarstjórn vill gera hefur í för með sér of mikið skuggavarp á nærliggjandi byggð, t.a.m. á leikskólann og útisvæði barnanna sem þar eru. Þá óttast ég þessa miklu aukningu umferðar sem fylgir 140 íbúðum. Þarna mætti vel hugsa sér lágreista byggð, t.d. einbýli, par- eða raðhús.

Virðingarfyllst,

Þórhildur Garðarsdóttir, Brekkusmára 3, Kópavogi.

—

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Alli Ingvason <alli.ingvason@hotmail.com>
Sent: 19. febrúar 2017 13:01
To: Skipulag
Subject: Mótmæli við tillögu bæjarstjórnar um breytta noktun á landi á Nónhæð

Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð heldur lögð áhersla á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Virðingarfyllst

Aðalsteinn Ingvason
Kt.120469-4879
Bergsmára 10
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	thorma@simnet.is
Sent:	19. febrúar 2017 14:23
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð

Við undirrituð íbúar Fellasmára 9, 201 Kópavogi lýsum því hérmeð yfir að við erum á móti því að landnotkun Nónhæðar verði breytt.
Okkur finnst nær að gera svæðið að notalegu útivistarsvæði fyrir allan þann fjölda eldriborgara sem búa í nágrenni hæðararinnar.
Það er einnig kvíðvænlegt allur sá hávaði,bílaumferð og rask sem fylgir þessum framkvæmdum að viðbættum öllum þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru sunnan Smáralindar.Okkur líður mjög vel í þessu hverfi eins og það er.

Virðingarfyllst
Una Stefanía Sigurðardóttir Kt. 2901415409.
Þór Magnússon Kt. 2104363839.

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Áslaug Ágústsdóttir <aslaugag@internet.is>
Sent:	19. febrúar 2017 16:16
To:	Skipulag
Subject:	Skipulag Nón hæð

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

—

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema byggðamynstur taki mið af raðhúsum og tvíbýlishúsum í næsta nágrenni, að tryggt sé að opið svæði að minnsta kosti 65 metra breytt frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa að næsta mannvirki (þ.m.t. umferðarmannvirki) og tryggt sé að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

m.kv. Áslaug Ágústsdóttir,

kt. 260750-4889

Engjasmári 3 201

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.
www.avast.com

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Hjörtur Pálsson <hp@arkthing.is>
Sent:	19. febrúar 2017 16:55
To:	Skipulag
Subject:	Mótmæli við skipulag Nónhæðar
Attachments:	Undirritaður mótmælir .docx

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Hjörtur Pálsson KT:0801524429
Foldarsmára 10

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Gislina Olafsdottir <gillavilla@gmail.com>
Sent: 19. febrúar 2017 16:58
To: Skipulag

Subject: Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" v/ breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð

Undirrituð mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 620 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu, ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind. En hvergi er að sjá að fjölga eigi leikskólum í hverfinu.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirrituð að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hennar í Foldarsmára. Undirrituð telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirrituð því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hennar hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Gíslína Ólafsdóttir
Foldarsmára 18
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Ragnhildur Guðný Hermannsdóttir <rgh@arkthing.is>
Sent:	19. febrúar 2017 17:18
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð
Attachments:	Mótmæli skipulag Nónhæð.pdf

Undirrituð mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í skipulagslýsingu Kópavogsbæjar.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á umferð um Arnarsmára og á nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirrituð að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hennar í Foldarsmára. Undirrituð telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnunar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirrituð því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Ragnhildur Guðný Hermannsdótir
Foldarsmára 10, 201 Kópavogur
Kt. 130454-7049

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Friðjón Guðjohnsen <fridjon@hugrad.is>
Sent:	19. febrúar 2017 17:20
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemdir við skipulagslýsingu vegna breytingu á aðalskipulagi á Nónhæð
Attachments:	20170219-AthsFgSkipulagshugmyndirSigned.pdf; 20170219-AthsFgSkipulagslysingSigned.pdf

Sæl(l),

Hér er rafrænt afrit af athugasemdum mínum við skipulagslýsingu vegna breytingu á aðalskipulagi á Nónhæð.

Ég taldi rétt að skipta þessum athugasemdum í tvennt. Annars vegar geri ég athugasemdir við þær hugmyndir að skipulagi sem fram koma í skipulagslýsingunni. Hins vegar geri ég athugasemdir við skipulagslýsinguna sjálfa og þá staðreynd að hún uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til slíkra skipulagslýsinga samkvæmt lögum og reglugerð.

Með vinsemd og virðingu

Friðjón Guðjohnsen
Foldarsmára 18
201 Kópavogi

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Fannborg 6
201 Kópavogur

Efni: Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" v/ breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 620 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna

gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Kópavogi, 19. febrúar 2017,

Með vinsemd og virðingu

Friðjón Guðjohnsen
Foldarsmára 18
201 Kópavogur

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Fannborg 6
201 Kópavogur

Efni: Athugasemdir við skipulagslýsingu v/breytingar á aðalskipulagi Kópavogs - Nónhæð

1. Almennar athugasemdir við skipulagslýsinguna

1.1 Núgildandi aðalskipulag Kópavogs var staðfest 24. Febrúar 2014 og þar er skýrt tiltekið að ekki á að vera íbúðabyggð á kolli Nónhæðar. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. lög nr. 123/2010). Bæjarstjórn gerði það ekki, sbr. svör frá Skipulagsstofnun um þetta efni. Sú endurskoðun á aðalskipulagi sem fellst í því sem fram kemur í skipulagslýsingunni er því í andstöðu við lög.

1.2 Aðalskipulagslýsingin inniheldur m.a. drög að breyttu deiliskipulagi. Þetta bendir til þess að skipulagsyfirvöld eru ekki að vinna aðalskipulag út frá þörfum sveitarfélagsins í heild heldur aðeins með það að markmiði að aðlaga aðalskipulagið að þeim drögum að deiliskipulagi sem þegar hafa verið gerð. Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig þetta deiliskipulag varð til, hvaða forsendur lágu því til grundvallar og hvaða áherslur sveitarfélagið hafði. Þannig er skipulagslýsingin ekki eins og segir í inngangi “lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er” heldur lýsir niðurstöðu sem skipulagsyfirvöld virðast þegar hafa þegar komist að.

1.3 Vinna við breytt deiliskipulag Nónhæðar er þegar hafin líkt og kemur fram í fundargerð skipulagsnefndar Kópavogs frá 21. nóvember 2016. Sú deiliskipulagsvinna sem hafin er, og virðist vera grundvöllur skipulagslýsingarinnar, er unnin í andstöðu við gildandi aðalskipulag Kópavogs þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á kolli Nónhæðar.

1.4 Þær skipulagshugmyndir sem settar eru fram í skipulagslýsingunni eru afar fastmótaðar. Byggja á 5 hæða fjölbýlishús með litlum og meðalstórum íbúðum sem búið er að finna nákvæma staðsetningu og teikna nýja götu sem liggur að tveimur húsanna. Aðkoma að þriðja húsinu hefur síðan verið ákveðin frá Arnarsmára um hringtorg. Í skipulagslýsingunni kemur ekki fram hvernig komist var að þessari niðurstöðu, hverjar forsendur hennar séu eða rökin á bak við það að byggja fjölbýlishús frekar en parhús/raðhús eða einbýlishús. Ekki er gerð grein fyrir því hver aðkoma almennings og hagsmunaaðila var að þeirri skipulagsvinnu sem þegar hefur átt sér stað. Færa má sterk rök fyrir því að þetta teljist annmarki á skipulagsvinnunni sem mun, ef ágreiningur verður um, koma í hlut Skipulagsstofnunar, æðra stjórnvalds eða dómstóla að skera úr um.

1.5 Rökstuðningi fyrir þörf á skipulagsbreytingum á kolli Nónhæðar er verulega ábótavant. Ekki kemur skýrt fram hvaða vinna, skýrslur eða breyttar ytri aðstæður hafa leitt til þess að breytinga frá vel ígrunduðu, nýlega samþykktu aðalskipulagi sé þörf. Afar óljósar vísanir til skýrslu starfshóps á vegum bæjarins sem aðallega fjallaði um félagsleg úrræði í húsnæðismálum bæjarins breyta þar litlu um.

2. Sértækar athugasemdir við einstaka liði skipulagslýsingarinnar

2.1 Í inngangi skipulagslýsingarinnar segir orðrétt:

> *Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða þriðju breytinguna á aðalskipulaginu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. Greinbargerð (svo) þessi er lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari.*

Eins og fram kemur í skipulagslýsingunni er þar að finna drög að deiliskipulagi sem Kópavogsbær hefur þegar hafist handa við að vinna. Á kynningarfundi í Smáraskóla kynnti skipulagsstjóri Kópavogs ýmis smáatriði tengd deiliskipulagsvinnunni, t.d. varðandi gatnagerð, umferð, skóla, umferðaröryggi, o.fl. Almenningur og hagsmunaaðilar höfðu ekki möguleika á að koma að skipulagsferlinu áður en þessar deiliskipulagshugmyndir Kóppavogsbæjar urðu að forsendum þessarar skipulagslýsingar. Skipulagsvinnan sem þegar hefur átt sér stað uppfyllir því ekki skilyrði laga um aðkomu almennings/hagsmunaaðila og gegnsæa og markvissa skipulagsvinnu.

2.2 Í 2. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "2. Núgildandi stefna" segir orðrétt:

> *Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar.* ***Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.***
>
> (feitletrun undirritaðs)

Hin feitletraða fullyrðing er efnislega röng því það er ekkert í núgildandi stefnu, þ.e. núgildandi aðalskipulagi sem staðfest var í febrúar 2014, sem segir að horfa eigi til Nónhæðar í þessu tilliti, hvorki vegna nálægðar við stórar samgönguæðar né mögulega staðsetningu borgarlínu. Staðreyndin er einfaldlega sú að núgildandi aðalskipulag Kópavogs tiltekur sérstaklega að á kolli Nónhæðar eigi ekki að vera íbúðabyggð.

Þess ber að geta að í núgildandi aðalskipulagi Kópavogs eru sérstaklega afmörkuð þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir að landnotkun geti breyst. Þetta á hins vegar ekki við um koll Nónhæðar, það svæði er ekki slíkt þróunarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

2.3 Í 3. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "3. Tengsl við aðrar áætlanir" er gerð tilraun til þess að rökstyðja þá breytingu á gildandi aðalskipulagi sem bæjaryfirvöldum hugnast með því að vísa í þetta sama núgildandi aðalskipulag. Vísað er í almenn sjónarmið sem fram koma í aðalskipulaginu um góða nýtingu lands og landgæða. Hér er hins vegar horft fram hjá þeirri staðreynd að núgildandi aðalskipulag er afar skýrt varðandi koll Nónhæðar, þar á ekki að vera íbúðabyggð. Þar sem aðalskipulagið tiltekur sérstaklega hvernig nýta á Nónhæðina er ótækt að vísa til almennra sjónarmiða í þessu sama aðalskipulagi til þess að rökstyðja breytingar á því.

2.4 Í 3. kafla er einnig vísað í svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Hér er um að ræða langtímaskipulag til mun lengri tíma en gildandi aðalskipulag. Augljóslega er slíkt langtímaskipulag ekki hugsað til þess að það kollvarpi í einu vettfangi núgildandi aðalskipulagi sveitarfélaga. Auðvitað er eðlilegt að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu útfæri slíkt svæðisskipulag þegar kemur að því að endurskoða aðalskipulag sitt. En setning slíks svæðisskipulag kallar ekki eitt og sér á endurskoðun aðalskipulags.

2.5 Þá er í 3. kafla vísað til tillagna starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipaður var af bæjarráði í júlí 2014. Þegar skýrsla þessa starfshóps[1] er lesin er ljóst að hún fjallar að mestu leiti um félagsleg úrræði á húsnæðismarkaði. Í skýrslu starfshópsins segir orðrétt:

> *Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að fara yfir stöðu húsnæðismarkaðarins og m.a. skoða fyrirkomulag fjármögnunar til kaupa á eigin húsnæði og uppbyggingu og stöðu á leigumarkaðinum,* ***en þó aðallega stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi****.*
>
> (Leturbreyting mín)

Starfshópurinn var því sérstaklega skipaður til að fara aðallega yfir stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi.

Hvergi er að finna í skýrslu starfshópsins tillögur um að Kópavogsbær ætti að breyta landnotkun í aðalskipulagi. Afar hæpið er að taka tillögur starfshóps sem fjallaði aðallega um stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi og nota sem grundavallar forsendu í langtímaáætlunum um landnotkun á Nónhæð.

2.6 Í 4. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "4. Breytingar – Forsendur og markmið" segir orðrétt:

> *Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis.*

Hér er gefið í skyn að það svæði sem um ræðir, þ.e. kollur Nónhæðar sé skilgreint þróunarsvæði þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Þetta er alrangt, rétt er að ítreka að samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er hvorki Nónhæð né kollur Nónhæðar skilgreindur sem slíkt þróunarsvæði.

2.7 Þrátt fyrir að titill 4. kafla skipulagslýsingarinnar sé "4. Breytingar – Forsendur og markmið" er ekki að finna í honum hverjar séu nákvæmlega forsendur þeirra breytinga sem Kópavogsbær vill fara út í. Heldur er ekki að finna í kaflanum útlistun á því hver markmið þessara breytinga séu, aðeins er lýst þeim breytingum sem skipulagslýsingarhöfundur vill að verði að veruleika.

2.8 Einnig er í 4. kafla skipulagslýsingarinnar skýrt frá því að byggja eigi allt að 140 litlar og meðalstórar íbúðir "... í samræmi við samþykkta húsnæðisstefnu Kópavogs (sjá

[1] http://www.kopavogur.is/static/files/Frettamyndir/Frettaefni/skyrsla-starfshops-um-stodu-husnaedismala.pdf

kafla 3)". Hér virðist vera vísað til skýrslu starfshóps sem minnst var á í 3. kafla og áður var vikið að. Nú virðist þessi skýrsla vera orðin að "samþykktri húsnæðisstefnu Kópavogs" án þess að tilgreint sé hvenær hún var samþykkt sem slík. Eins og áður segir snérist vinna þessa starfshóps aðallega að félagslegum úrræðum í húsnæðismálum.

2.9 Í 5. kafla skipulagslýsingarinnar er fjallað um umhverfisáhrif. Þar er því haldið fram að "Aðalskipulagsbreytingin sé ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana". Þetta er hins vegar ekki rökstutt á nokkurn hátt heldur aðeins haldið fram þessari fullyrðingu.

Lög nr. 105/2006 vísa til laga nr. 106/2006 þar sem úr er skorið hvað fellur undir fyrrnefndu lögin. Þar er að finna flokkun á framkvæmdum m.a. flokkun á mannvirkjagerð vegna þróunar þéttbýlis. Slík mannvirkjagerð er flokkuð í svokallaðan B flokk sem í sumum tilfellum kann að vera háður mati á umhverfisáhrifum. Nú skal ekkert fullyrt um hvort sú mannvirkjagerð sem fram kemur í lýsingunni kalli á slíkt umhverfismat. En skipulagslýsingin þarf að rökstyðja af hvaða ástæðum sú mannvirkjagerð sem lýst er falli ekki undir slíkt mat.

3. Atriði sem skipulagslýsingin gerir ekki grein fyrir

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er í 4.2.3. gr. nákvæmlega útlistað hvaða þáttum gera skal grein fyrir í slíkri lýsingu. Sú skipulagsreglugerð sem hér um ræðir uppfyllir þau skilyrði ekki nægjanlega vel eins og gerð er nánari grein fyrir hér að neðan:

3.1 Í a. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *aðdraganda og tilgangi skipulagsgerðar, áherslum sveitarstjórnar við gerð skipulagsins, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum skipulagstillögunnar*

Skipulagslýsingin gerir ekki nægjanlega vel grein fyrir aðdraganda hennar eða tilgangi. Aðdragandi þessarar lýsingar, eftir því sem undirrituðum er best kunnugt um er rakinn hér í stuttu máli.

Landeigandi kolls Nónhæðar hefur um árabil reynt að knýja fram skipulagsbreytingar til að hrinda áætlunum sínum um stórfellda íbúðabyggð á þessu græna svæði í framkvæmd. Nýjasta tilraun hans til að fá í gegn þessar breytingar hófst þann 30. nóvember 2015 en þá fundaði landeigandi með skipulagsnefnd eins og fram kemur í fundargerð nefndarinnar.

Á fundi sínum með skipulagsnefnd lagði landeigandi enn á ný fram hugmyndir sínar um íbúðabyggð á Nónhæð. Kom fram á fundinum að "Landeigandi óskar eftir nánu samstarfi við Kópavog um útfærslu á íbúðabyggð á landinu". Í framhaldinu er ljóst að skipulags- og byggingardeild Kópavogs fór út í þetta nána samstarf með landeiganda um útfærslu á íbúðabyggð. Hversu náið samstarfið var liggur ekki fyrir, skipulagsstjóri Kópavogs hefur ekki svarað á fullnægjandi hátt fyrirspurn um það hvernig þessu samstarfi landeiganda og Kópavogs hafi verið háttað í smáatriðum.

Þó er vitað að skipulags- og byggingardeild Kópavogs stóð fyrir fundum með landeiganda og fulltrúum hans og bauð þar einnig nokkrum íbúum í grennd við Nónhæð, þ.e. stjórnarmönnum íbúasamtakana Betri Nónhæð. Þessir fundir fóru fram

í húsakynnum skipulags- og byggingardeildar 18. febrúar, 2. apríl, 7. maí, 2. júní og 9. september. Auk fulltrúa skipulags- og byggingardeildar og landeiganda mættu á þessa fundi arkitektar á vegum landeiganda og lögfræðingur með reynslu af almannatengslum einnig á vegum landeiganda. Skipulags- og byggingardeild sá um að skrifa fundargerðir þessara funda og geymir þær fundargerðir.

Á þessum fundum var reynt að sannfæra þessa íbúa í grennd við Nónhæð að íbúðabyggð þar væri öllum til hagsbóta. Var því m.a. haldið fram að í ársbyrjun 2015 hefðu hafist viðræður við Menningarsetur múslima um að nýta lóðina undir mosku og voru þær hugmyndir kynntar fyrir forsvarsmönnum sveitarfélagsins. Einnig var nefnt að fleiri trúfélög hefðu sýnt landinu áhuga. Í þessu samhengi er athyglisvert að benda á að í frétt á mbl.is frá 20.4.2015 er sagt frá því að gerðar hafi verið teikningar að tilbeiðsluhúsi á Nónhæð. Í fréttinni er haft eftir höfundi teikningana að "hönnunin hafi fyrst og fremst snúist um að gera samningsstöðu fyrir landeigandann betri".

Ýmsar tillögur voru lagðar fram á þessum fundum af hálfu fulltrúa landeiganda en almennt séð hugnuðust þeim íbúum sem boðið var á fundina tillögur landeiganda og skipulags- og byggingardeildar illa. Þær hugmyndir sem íbúarnir komu fram með hlutu litar undirtektir hjá landeiganda og skipulagsyfirvöldum. Skipulags- og byggingardeild hélt annan fund með íbúum (án fulltrúa landeiganda) 10. október þar sem kynntar voru frekari hugmyndir um íbúðbyggð á Nónhæð og hvernig starfsmenn deildarinnar sæu slíka íbúðabyggð fyrir sér. Engin sérstök niðurstaða kom fram á fundinum en 21. nóvember eru lagðar fram tillögur skipulags- og byggingardeildar um skipulag á Nónhæð í skipulagsnefnd.

3.2 Í b. lið skipulagsreglugerðainnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, þ.m.t. meginþættir í búsetu og starfsemi, auk helstu takmarkandi þátta svo sem þeirra sem tengjast náttúruvá, verndun og varúð*

Í skipulagslýsingunni er ekki að finna slíka lýsingu á meginþáttum í búsetu og starfssemi, aðeins er lýst "núgildandi stefnu". Heldur ekki er gerð grein fyrir takmarkandi þáttum líkt og krafist er af skipulagsreglugerðinni.

3.3 Í c. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *helstu forsendum stefnumörkunar, svo sem byggðarþróun, þ.e. að gera grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðarþróun á svæðinu í samhengi við þróun á landinu öllu*

Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára eða gerð nokkur grein fyrir þeim breytingum, frá setningu núgildandi skipulags sem réttlæta breytta landnotkun. Engar framtíðarhorfur um byggðaþróun á svæðinu eru settar fram.

3.4 Í d. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins*

Skemmst er frá því að segja að orðið landsskipulag er ekki að finna í allri skipulagslýsingunni. Augljóst er því að ekki er gerð grein fyrir áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins.

3.5 Í g. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *skipulagsferlinu, svo sem helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað*

Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað. Þar er einungis að finna upptalningu á því hverjir séu "helstu umsagnaraðilar" en ekkert frekar tiltekið um það hvernig samráði verði háttað.

3.6 Í h. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

> *hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin taki til og eru umsagnaraðilar og hvenær í vinnuferlinu verði haft samráð við þá*

Eins og áður sagði er í skipulagslýsingunni að finna upptalningu á því hverjir séu "helstu umsagnaraðilar" en ekki er gerð grein fyrir því hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin tekur til.

4. Lokorð

Það er mat undirritaðs að skipulagslýsing sú sem bæjarstjórn kynnir og ætlað er að verða grundvöllur gerðar aðalskipulags sé háð allmörgum annmörkum. Þessir annmarkar teknir saman eru þess eðlis að ekki er hægt að líta svo á að útkoma úr skipulagsvinnu sem byggir á lýsingunni sé í samræmi við lög eða góða stjórnsýslu. Auk þess má færa sterk rök fyrir því að aðalskipulag sem byggir á slíkri skipulagslýsingu sé ekki löglega unnið. Undirritaður skorar á bæjaryfirvöld að bæta úr þessum annmörkum áður en vinna við gerð aðalskipulag hefst eða draga skipulagslýsinguna ellegar til baka.

Kópavogi, 19. febrúar 2017,

Með vinsemd og virðingu

Friðjón Guðjohnsen
Foldarsmára 18
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Ingunn Björg Sigurjónsdóttir <ingunn@domusnova.is>
Sent: 19. febrúar 2017 19:47
To: Skipulag
Subject: Mótmæli við fytirhugaðar framkvæmdir á Nónhæð

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma

og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Bestu kveðjur ,

Ingunn B Sigurjónsdóttir
Foldarsmára 14

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Björgvin Þórðarson <bjoggithordar@gmail.com>
Sent: 19. febrúar 2017 20:14
To: Skipulag
Subject: Nónhæð athuagasemd

Góðan dag

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt þannig að byggðamynstur taki mið af íbúabyggð í næsta nágrenni, að tryggt verði að opið/grænt svæði nái að minnsta kosti 70 metra frá lóðarmörkum aðliggjandi húsa og að öll umferð til og frá byggðinni fari um Smárahvammsveg.

Sú breyting sem bæjarstjórn vill gera hefur í för með sér of mikið skuggavarp á nærliggjandi byggð, t.a.m. á leikskólann og útisvæði barnanna sem þar eru. Þá óttast ég þessa miklu aukningu umferðar sem fylgir 140 íbúðum. Þarna mætti vel hugsa sér lágreista byggð, t.d. einbýli, par- eða raðhús.

--

Kveðja
Björgvin Þórðarson
Brekkusmára 3
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Ögmundur Jóhannesson <ommi58@gmail.com>
Sent: 19. febrúar 2017 20:43
To: Skipulag
Subject: Mótmæli við skipulagsbreytingar á Nónhæð
Attachments: Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.docx

Hér sendi ég í viðhengi mótmæli vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga á Nónhæð.

Ögmundur Þór Jóhannesson
Foldarsmára 8
201 K+opavogi

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Kópavogi 19.2.2017

Ögmundur Þór Jóhannesson

Foldarsmára 8
201 Kópavogi

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Sigurjón Hjaltason <sigurjon.hjaltason@nyherji.is>
Sent: 19. febrúar 2017 23:31
To: Skipulag
Subject: athugasemdir við byggingum á Nónhæð !

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Kv. Sigurjón Hjaltason, Foldarsmára 14

Kær kveðja / Best regards

Sigurjón Hjaltason
Vörustjóri prent- og afgreiðslulausna / Product Mgr. - Printing & Register Sys.
+3545697605
+3548960452
www.nyherji.is

Fyrirvari/Disclaimer

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Sigurjón Hjaltason <sigurjon.hjaltason@nyherji.is>
Sent:	19. febrúar 2017 23:36
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemdir við breytt skipulag á nónhæð !
One:	-1

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Fannborg 6
201 Kópavogur
Efni: Athugasemdir við skipulagslýsingu v/breytingar á aðalskipulagi Kópavogs - Nónhæð

1. Almennar athugasemdir við skipulagslýsinguna

1.1 Núgildandi aðalskipulag Kópavogs var staðfest 24. Febrúar 2014 og þar er skýrt tiltekið að ekki á að vera íbúðabyggð á kolli Nónhæðar. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. lög nr. 123/2010). Bæjarstjórn gerði það ekki, sbr. svör frá Skipulagsstofnun um þetta efni. Sú endurskoðun á aðalskipulagi sem fellst í því sem fram kemur í skipulagslýsingunni er því í andstöðu við lög.

1.2 Aðalskipulagslýsingin inniheldur m.a. drög að breyttu deiliskipulagi. Þetta bendir til þess að skipulagsyfirvöld eru ekki að vinna aðalskipulag út frá þörfum sveitarfélagsins í heild heldur aðeins með það að markmiði að aðlaga aðalskipulagið að þeim drögum að deiliskipulagi sem þegar hafa verið gerð. Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig þetta deiliskipulag varð til, hvaða forsendur lágu því til grundvallar og hvaða áherslur sveitarfélagið hafði. Þannig er skipulagslýsingin ekki eins og segir í inngangi "lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er" heldur lýsir niðurstöðu sem skipulagsyfirvöld virðast þegar hafa þegar komist að.

1.3 Vinna við breytt deiliskipulag Nónhæðar er þegar hafin líkt og kemur fram í fundargerð skipulagsnefndar Kópavogs frá 21. nóvember 2016. Sú deiliskipulagsvinna sem hafin er, og virðist vera grundvöllur skipulagslýsingarinnar, er unnin í andstöðu við gildandi aðalskipulag Kópavogs þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á kolli Nónhæðar.

1.4 Þær skipulagshugmyndir sem settar eru fram í skipulagslýsingunni eru afar fastmótaðar. Byggja á 5 hæða fjölbýlishús með litlum og meðalstórum íbúðum sem búið er að finna nákvæma staðsetningu og teikna nýja götu sem liggur að tveimur húsanna. Aðkoma að þriðja húsinu hefur síðan verið ákveðin frá Arnarsmára um hringtorg. Í skipulagslýsingunni kemur ekki fram hvernig komist var að þessari niðurstöðu, hverjar forsendur hennar séu eða rökin á bak við það að byggja fjölbýlishús frekar en parhús/raðhús eða einbýlishús. Ekki er gerð grein fyrir því hver aðkoma almennings og hagsmunaaðila var að þeirri skipulagsvinnu sem þegar hefur átt sér stað. Færa má sterk rök fyrir því að þetta teljist annmarki á skipulagsvinnunni sem mun, ef ágreiningur verður um, koma í hlut Skipulagsstofnunar, æðra stjórnvalds eða dómstóla að skera úr um.

1.5 Rökstuðningi fyrir þörf á skipulagsbreytingum á kolli Nónhæðar er verulega ábótavant. Ekki kemur skýrt fram hvaða vinna, skýrslur eða breyttar ytri aðstæður hafa leitt til þess að breytinga frá vel ígrunduðu, nýlega samþykktu aðalskipulagi sé þörf. Afar óljósar vísanir til skýrslu starfshóps á vegum bæjarins sem aðallega fjallaði um félagsleg úrræði í húsnæðismálum bæjarins breyta þar litlu um.

2. Sértækar athugasemdir við einstaka liði skipulagslýsingarinnar

2.1 Í inngangi skipulagslýsingarinnar segir orðrétt:

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-

2024. Um er að ræða þriðju breytinguna á aðalskipulaginu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. Greinbargerð (svo) *þessi er lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari.*

Eins og fram kemur í skipulagslýsingunni er þar að finna drög að deiliskipulagi sem Kópavogsbær hefur þegar hafist handa við að vinna. Á kynningarfundi í Smáraskóla kom kynnti skipulagsstjóri Kópavogs ýmis smáatriði tengd deiliskipulagsvinnunni, t.d. varðandi umferð, skóla o.fl. Almenningur og hagsmunaaðilar höfðu ekki möguleika á að koma að skipulagsferlinu áður en þessar deiliskipulagshugmyndir Kóppavogsbæjar urðu að forsendum þessarar skipulagslýsingar. Skipulagsvinnan sem þegar hefur átt sér stað uppfyllir því ekki skilyrði laga um aðkomu almennings/hagsmunaaðila og gegnsæa og markvissa skipulagsvinnu.

2.2 Í 2. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "2. Núgildandi stefna" segir orðrétt:

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar. ***Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.***

(feitletrun undirritaðs)

Hin feitletraða fullyrðing er efnislega röng því það er ekkert í núgildandi stefnu, þ.e. núgildandi aðalskipulagi sem staðfest var í febrúar 2012, sem segir að horfa eigi til Nónhæðar í þessu tilliti, hvorki vegna nálægðar við stórar samgönguæðar né mögulega staðsetningu borgarlínu. Staðreyndin er einfaldlega sú að núgildandi aðalskipulag Kópavogs tiltekur sérstaklega að á kolli Nónhæðar eigi ekki að vera íbúðabyggð.

Þess ber að geta að í núgildandi aðalskipulagi Kópavogs eru sérstaklega afmörkuð þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir að landnotkun geti breyst. Þetta á hins vegar ekki við um koll Nónhæðar, það svæði er ekki slíkt þróunarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

2.3 Í 3. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "3. Tengsl við aðrar áætlanir" er gerð tilraun til þess að rökstyðja þá breytingu á gildandi aðalskipulagi sem bæjaryfirvöldum hugnast með því að vísa í þetta sama núgildandi aðalskipulag. Vísað er í almenn sjónarmið sem fram koma í aðalskipulaginu um góða nýtingu lands og landgæða. Hér er hins vegar horft fram hjá þeirri staðreynd að núgildandi aðalskipulag er afar skýrt varðandi koll Nónhæðar, þar á ekki að vera íbúðabyggð. Þar sem aðalskipulagið tiltekur sérstaklega hvernig nýta á Nónhæðina er ótækt að vísa til almennra sjónarmiða í þessu aðalskipulagi til þess að rökstyðja breytingar á því.

2.4 Í 3. kafla er einnig vísað í svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Hér er um að ræða langtímaskipulag til mun lengri tíma en gildandi aðalskipulag. Augljóslega er slíkt langtímaskipulag ekki hugsað til þess að það kollvarpi núgildandi aðalskipulagi sveitarfélaga. Auðvitað er eðlilegt að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu útfæri slíkt svæðisskipulag þegar kemur að því að endurskoða aðalskipulag sitt. En setning slíks svæðisskipulag kallar ekki eitt og sér á endurskoðun aðalskipulags.

2.5 Þá er í 3. kafla vísað til tillagna starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipaður var af bæjarráði í júlí 2014. Þegar skýrsla þessa starfshóps1 er lesinn er ljóst að hún fjallar að mestu leiti um félagsleg úrræði á húsnæðismarkaði. Í skýrslu starfshópsins segir orðrétt:

Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að fara yfir stöðu húsnæðismarkaðarins og m.a. skoða fyrirkomulag fjármögnunar til kaupa á eigin húsnæði og uppbyggingu og stöðu á leigumarkaðinum, ***en þó aðallega stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi.***

(Leturbreyting mín)

Starfshópurinn var því sérstaklega skipaður til að fara aðallega yfir stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi.

Hvergi er að finna í skýrslu starfshópsins tillögur um að Kópavogsbær ætti að breyta

landnotkun í aðalskipulagi. Afar hæpið er að taka tillögur starfshóps sem fjallaði aðallega um stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi og nota sem grundavallar forsendu í langtímaáætlunum um landnotkun á Nónhæð.
2.6 Í 4. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "4. Breytingar – Forsendur og markmið" segir orðrétt:
Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis.
Hér er gefið í skyn að það svæði sem um ræðir, þ.e. kollur Nónhæðar sé skilgreint þróunarsvæði þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnuog þjónustuhúsnæðis. Rétt er að ítreka að samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er hvorki Nónhæð né kollur Nónhæðar skilgreindur sem slíkt þróunarsvæði.
2.7 Þrátt fyrir að titill 4. kafla skipulagslýsingarinnar sé "4. Breytingar – Forsendur og markmið" er ekki að finna í honum hverjar forsendur breytingana sem Kópavogsbær vill fara út í, séu nákvæmlega. Heldur er ekki að finna í kaflanum útlistun á því hver markmið þessara breytinga séu, aðeins er lýst þeim breytingum sem skipulagslýsingarhöfundur vill að verði að veruleika.
2.8 Einnig er í 4. kafla skipulagslýsingarinnar skýrt frá því að byggja eigi allt að 140 litlar og meðalstórar íbúðir "... í samræmi við samþykkta húsnæðisstefnu Kópavogs (sjá kafla 3)". Hér virðist vera vísað til skýrslu starfshóps sem minnst var á í 3. kafla og

1
http://www.kopavogur.is/static/files/Frettamyndir/Frettaefni/skyrsla-starfshops-um-stodu-husnaedismala.pdf

áður var vikið að. Nú virðist þessi skýrsla vera orðin að "samþykktri húsnæðisstefnu Kópavogs" án þess að tilgreint sé hvenær hún var samþykkt sem slík. Eins og áður segir snérist vinna þessa starfshóps aðallega að félagslegum úrræðum í húsnæðismálum.
2.9 Í 5. kafla skipulagslýsingarinnar er fjallað um umhverfisáhrif. Þar er því haldið fram að "Aðalskipulagsbreytingin sé ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana". Þetta er hins vegar ekki rökstutt á nokkurn hátt heldur aðeins haldið fram þessari fullyrðingu.
Lög nr. 105/2006 vísa til laga nr. 106/2006 þar sem úr er skorið hvað fellur undir fyrrnefndu lögin. Þar er að finna flokkun á framkvæmdum m.a. flokkun á mannvirkjagerð vegna þróunar þéttbýlis. Slík mannvirkjagerð er flokkuð í svokallaðan B flokk sem í sumum tilfellum kann að vera háður mati á umhverfisáhrifum. Skipulagslýsingin þarf að rökstyðja af hvaða ástæðum sú mannvirkjagerð sem lýst er falli ekki undir slíkt mat.

3. Atriði sem skipulagslýsingin gerir ekki grein fyrir

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er í 4.2.3. gr. nákvæmlega útlistað hvaða þáttum gera skal grein fyrir í slíkri lýsingu. Sú skipulagsreglugerð sem hér um ræðir uppfyllir þau skilyrði ekki nægjanlega vel eins og gerð er nánari grein fyrir hér að neðan:
3.1 Í a. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
aðdraganda og tilgangi skipulagsgerðar, áherslum sveitarstjórnar við gerð skipulagsins, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum skipulagstillögunnar
Skipulagslýsingin gerir ekki nægjanlega vel grein fyrir aðdraganda hennar. Þessi aðdragandi verður rakinn hér í stuttu máli.
Landeigandi kolls Nónhæðar hefur um árabil reynt að knýja fram skipulagsbreytingar til að hrinda áætlunum sínum um stórfellda íbúðabyggð á þessu græna svæði í framkvæmd. Nýjasta tilraun hans til að fá í gegn þessar breytingar hófst þann 30. nóvember 2015 en þá fundaði landeigandi með skipulagsnefnd eins og fram kemur í fundargerð nefndarinnar.
Á fundi sínum með skipulagsnefnd lagði landeigandi enn á ný fram hugmyndir sínar um íbúðabyggð á Nónhæð. Kom fram á fundinum að "Landeigandi óskar eftir nánu samstarfi við Kópavog um útfærslu á íbúðabyggð á landinu". Í framhaldinu er ljóst að skipulags- og byggingardeild Kópavogs fór út í þetta nána samstarf með landeiganda

um útfærslu á íbúðabyggð. Hversu náið samstarfið var liggur ekki fyrir, skipulagsstjóri Kópavogs hefur ekki svarað á fullnægjandi hátt fyrirspurn um það hvernig þessu samstarfi landeiganda og Kópavogs hafi verið háttað í smáatriðum. Þó er vitað að skipulags- og byggingardeild Kópavogs stóð fyrir fundum með landeiganda og fulltrúum hans og bauð þar einnig nokkrum íbúum í grennd við Nónhæð, þ.e. stjórnarmönnum íbúasamtakana Betri Nónhæð. Þessir fundir fóru fram í húsakynnum skipulags- og byggingardeildar 18. febrúar, 2. apríl, 7. maí, 2. júní og 9. september. Auk fulltrúa skipulags- og byggingardeildar og landeiganda mættu á þessa fundi arkitektar á vegum landeiganda og lögfræðingur með reynslu af almannatengslum einnig á vegum landeiganda. Skipulags- og byggingardeild sá um að skrifa fundargerðir þessara funda og geymir þær fundargerðir.
Á þessum fundum var reynt að sannfæra þessa íbúa í grennd við Nónhæð að íbúðabyggð þar væri öllum til hagsbóta. Var því m.a. haldið fram að í ársbyrjun 2015 hefðu hafist viðræður við Menningarsetur múslima um að nýta lóðina undir mosku og voru þær hugmyndir kynntar fyrir forsvarsmönnum sveitarfélagsins. Einnig var nefnt að fleiri trúfélög hefðu sýnt landinu áhuga. Í þessu samhengi er athyglisvert að benda á að í frétt á mbl.is frá 20.4.2015 er sagt frá því að gerðar hafi verið teikningar að tilbeiðsluhúsi á Nónhæð. Í fréttinni er haft eftir höfundi teikninganna að "hönnunin hafi fyrst og fremst snúist um að gera samningsstöðu fyrir landeigandann betri".
Ýmsar tillögur voru lagðar fram á þessum fundum af hálfu fulltrúa landeiganda en almennt séð hugnuðust þeim íbúum sem boðið var á fundina tillögur landeiganda og skipulags- og byggingardeildar illa. Þær hugmyndir sem íbúarnir komu fram með hlutu litar undirtektir hjá landeiganda og skipulagsyfirvöldum. Skipulags- og byggingardeild hélt annan fund með íbúum (án fulltrúa landeiganda) 10. október þar sem kynntar voru frekari hugmyndir um íbúðbyggð á Nónhæð og hvernig starfsmenn deildarinnar sæu slíka íbúðabyggð fyrir sér. Engin sérstök niðurstaða kom fram á fundinum en 21. nóvember eru lagðar fram tillögur skipulags- og byggingardeildar um skipulag á Nónhæð í skipulagsnefnd.
3.2 Í b. lið skipulagsreglugerðainnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, þ.m.t. meginþættir í búsetu og starfsemi, auk helstu takmarkandi þátta svo sem þeirra sem tengjast náttúruvá, verndun og varúð
Í skipulagslýsingunni er ekki að finna slíka lýsingu á meginþáttum í búsetu og starfssemi, aðeins er lýst "núgildandi stefnu". Heldur ekki er gerð grein fyrir takmarkandi þáttum líkt og krafist er af skipulagsreglugerðinni.
3.3 Í c. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
helstu forsendum stefnumörkunar, svo sem byggðarþróun, þ.e. að gera grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðarþróun á svæðinu í samhengi við þróun á landinu öllu
Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára eða gerð nokkur grein fyrir þeim breytingum, frá setningu núgildandi skipulags sem réttlæta breytta landnotkun. Engar framtíðarhorfur um byggðaþróun á svæðinu eru settar fram.
3.4 Í d. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins
Skemmst er frá því að segja að orðið landsskipulag er ekki að finna í allri skipulagslýsingunni. Augljóst er því að ekki er gerð grein fyrir áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins.
3.5 Í g. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
skipulagsferlinu, svo sem helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað
Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað. Þar er einungis að finna upptalningu á því hverjir séu "helstu umsagnaraðilar" en ekkert frekar tiltekið um það

hvernig samráði verði háttað.
3.6 Í h. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin taki til og eru umsagnaraðilar og hvenær í vinnuferlinu verði haft samráð við þá
Eins og áður sagði er í skipulagslýsingunni að finna upptalningu á því hverjir séu "helstu umsagnaraðilar" en ekki er gerð grein fyrir því hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin tekur til.

4. Lokorð

Það er mat undirritaðs að skipulagslýsing sú sem bæjarstjórn kynnir og ætlað er að verða grundvöllur gerðar aðalskipulags sé háð allmörgum annmörkum. Þessir annmarkar teknir saman eru þess eðlis að ekki er hægt að líta svo á að útkoma úr skipulagsvinnu sem byggir á lýsingunni sé boðleg. Auk þess má færa sterk rök fyrir því að aðalskipulag sem byggir á slíkri skipulagslýsingu sé ekki löglega unnið. Undirritaður skorar á bæjaryfirvöld að bæta úr þessum annmörkum áður en vinna við gerð aðalskipulag hefst eða draga lýsinguna til baka.

Virðingarfyllt

Sigurjón Hjaltason , Foldarsmára 14

Kær kveðja / Best regards

NÝHERJI

Sigurjón Hjaltason
Vörustjóri prent- og afgreiðslulausna / Product Mgr. - Printing & Register Sys.
+3545697605
+3548960452
www.nyherji.is

Fyrirvari/Disclaimer

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Elín Blöndal <elinbl@hi.is>
Sent: 20. febrúar 2017 06:45
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir við breyringar á aðalskipulagi

Undirrituð, íbúi í Brekkusmára 5 í Kópavogi, er andvig því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Réttara væri að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.
Fyrirhuguð mannvirki samrýmist ekki þeirri hugsun og því skipulagi sem er í efra Smárahverfi, að þar sé tiltölulega rólegt og barnvænt hverfi. Með fyrirhuguðum breytingum er fyrirsjáanlegt að umferðarþungi um Arnarsmára aukist mikið, sem bætist þá við þann mikla umferðarþunga sem þegar er á Fífuhvammsvegi og við Smáralind. Er hverfið þannig í raun að verða að umferðareyju, sem er engan veginn það sem gera mátti ráð fyrir við flutning í það.
Ég sé ekki fram á að ég eða mín fimm manna fjölskylda höfum áfram áhuga á að búa áfram í þessu hverfi verði af þessum breytingum. Við munum þá leita okkur að rólegra hverfi þar sem gera má ráð fyrir að betur verði gætt að hagsmunum íbúa.

Með kveðju,
Elín Blöndal
Brekkusmára 5

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	OTJ <otj@simnet.is>
Sent:	20. febrúar 2017 07:04
To:	Skipulag
Subject:	skipulag Nónhæðar

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.

1. Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

2. Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið, hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

3. Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

4. Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

5. Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann "sjarma" sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

6. Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

7. Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.

8. Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

9. Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma

og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu" að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnnuar líkt og mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Sigurlína Hauksdóttir
Foldarsmára 8

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Unnur Einarsdóttir <unnure@a4.is>
Sent: 20. febrúar 2017 07:31
To: Skipulag
Subject: Nónhæð

Sæl,

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Kveðja,
Unnur Einarsdóttir
Brekkusmári 9
201 Kóp

Reykjavík 20.02.2017

Til Skipulags Kópavogs,

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Virðingarfyllst,

Unnur Einarsdóttir

Brekkusmára 9

201 Kópavogur

Unnur Einarsdóttir

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Guðmundur Harðarsson <Sundfrettir@simnet.is>
Sent: 20. febrúar 2017 10:11
To: Skipulag
Subject: athugasemd v/ Nónhæðar

Góðan daginn,

Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð í líkingu við þá sem kynnt er í „Nónhæð Breytingar á aðalskipulagi – Lýsing á skipulagsverkefni á kolli Nónhæðar

Bestu kveðjur,

Ragna María Ragnarsdóttir
Foldarsmára 2,
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Guðmundur Tryggvi Ólafsson <gudmundur.tryggvi@sorpa.is>
Sent:	20. febrúar 2017 11:08
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð, athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á aðalskipuagi
Attachments:	Nónhæð Guðmundur Tryggvi.docx

Góðan dag.
Meðfylgjandi eru athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi á kolli Nónhæðar.
Vinsamlega sendið staðfestingu á að þið hafið móttekið tölvupóstinn.

Með kveðju

Guðmundur Tryggvi Ólafsson
Eyktarsmára 10
201 Kópavogur

Skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs
Fannborg 6
200 Kópavogi
Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í „skipulagslýsingu v / breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð. "
Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritaður leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.
Hvenær verður íbúaþéttleiki of mikill ?
Með því að heimilia mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að innan Smárahverfis er einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi. Til upprifjunar þá er í Hverfisáætlun sem Kópavogasbær gaf út árið 2015 tekið fram:
Bls 47. Að íbúaþéttleiki (19,7 íb/ha) í Smáranum S1- S4 er nánast á pari við meðalþéttleika (21,1 íb/ha) í Kópavogi. Jafnframt að íbúaþéttleikinn í S3 hlutanum sem Nónhæðin tilheyrir er 41.6 íb/ha sem er umtvöfalt meiri þéttleiki en í Kópavogi að jafnaði.
Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill.
Aðgengi íbúa í Smáranum að opnum svæðum er lítið og minnkar.
En hvar á fólk að draga andann og njóta útiveru ?
Á bls 57 í Hverfisáætlunni er farið yfir opin svæði. Nónhæðarinnar er getið sérstaklega *„Kollur Nónhæðar er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota sem samfélagsþjónusta og er ekki í eigu Kópavogsbæjar. Lúpína vex þar frjáls og er einkennandi fyrir svæðið. Nónhæðarsvæðið er opið svæðið með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnanesvegar. Þar er mjög gott útsýni í norður."*
Stærð opinna svæða miðað við fjölda íbúa í **Smáranum er 59 m2/íbúa**, skv. Hverfisáætluninni.
Í þessum útreikningi er Kópavogsdalnum ekki skipt milli Smárans og Digraness heldur er allur dalurinn í heild sinni reiknaður inn í bæði hverfin. Til samanburðar eru opin svæði í öðrum hverfum Kópavogs eftirfarandi:

Kársnes 83 m2 /íbúa
Digranes 51 m2 / íbúa
Fífuhvammur 283 m2/íbúa
Vatnsendi 541 m2/íbúa.
Augljóslega mun tæplega 2.000 manna viðbótarbyggð hafa áhrif á þessar tölur, miðað við þær takmörkuðu forsendur sem undirritaður hefur aðgegnilegar má áætla að opin svæði verði um 35 m2 á íbúa þegar bæði hverfin verða fullbyggð. Til samanburðar þá er það um 6 % af því opna svæði sem íbúar á Vatnsenda búa við.
Útsýni af Nónhæð hverfur .
Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðrinnar munu taka burtu útsýni á Lönguhlíðar og Keili svo það helsta sé nefnt. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum muni draga verulega úr notkunarmöguleikum þeirrar mjóu randar sem eftir verður á Nónheiðinni til almennrar notkunnar.
Önnur áhrif af þéttingu byggðar eru augljós s.s. umferð, notkun leikskóla, skóla og íþróttamannvirkja. Áhugavert verður að fylgast með hvernig þessir þættir verða metnir við gerð deiliskipulags svæðisins, verði ákveðið að halda áfram.
Niðurstaða
Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritaður leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Virðingarfyllst,
Guðmundur Tryggvi Ólafsson
Eyktarsmára 10
201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Gudlaug Gunnarsdottir <ghgunnars@gmail.com>
Sent:	20. febrúar 2017 11:31
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð - athugasemd

Góðan dag

Undirrituð leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Einnig legg ég til að byggð verði raðhús, 1-2 hæða svo barnafólk með 2-3 börn hafi kost á að stækka við sig í hverfinu.

Kær kveðja,

Guðlaug Harpa Gunnarsdóttir
Eyktarsmári 10

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Ásbjörn Jónsson <asbjorn@matis.is>
Sent: 20. febrúar 2017 11:12
To: Skipulag
Attachments: 20170220112429386.pdf

Kær kveðja / Best regards

Ásbjörn Jónsson, M.Sc.
Ráðgjafi / Consultant
Innleiðing og áhrif / Implementation & Impact
Beint / Direct: (+354) 422 5017
GSM / Mobile: (+354) 858 5017

Matís ohf. / Icelandic Food and Biotech R&D
Vínlandsleið 12, 113 Reykjavík - www.matis.is
Sími / Phone: (+354) 422 5000 - Fax: (+354) 422 5001
Kíktu / Look: Twitter / LinkedIn / Facebook / Instagram / YouTube

Þessi tölvupóstur er eingöngu ætlaður þeim sem hann er stílaður á.
Sjá nánar: http://www.matis.is/fraedsla/medferd_tolvuposts

Please note that this e-mail is intended for the named address only.
Further information: http://www.matis.is/fraedsla/medferd_tolvuposts

Reykjavík 20.12. 2017

Til Skipulags Kópavogs,

Undirritaður leggur til að landnotkun á kolli Nónhæðar verði ekki breytt nema tryggt sé að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Virðingarfyllst

Ásbjörn Jónsson

Brekkusmára 9

201 Kópavogur

Ásbjörn Jónsson 221060-2459

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Dansskóli Sigurðar Hákonarsonar <dansari@dansari.is>
Sent: 20. febrúar 2017 11:55
To: Skipulag
Subject: „skipulagslýsingu v / breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð. "

Skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs Fannborg 6
200 Kópavogi

Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í „skipulagslýsingu v / breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð. "

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði opið svæði því þau eru mjög fá í hverfinu.

Íbúaþéttleikinn verður of mikill, og mun meiri heldur en í öðrum hverfum í Kópavogi með að bæta líka íbúðabyggð hjá Smáralind.

Virðingarfyllst,
Ellen Björnsdóttir
Fellasmári 2
201 Kópavogur

Sent from my iPhone

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Sif Grétarsdóttir <sif.gretarsdottir@gmail.com>
Sent: 20. febrúar 2017 12:06
To: Skipulag
Subject: Nónhæð - athugasemdir

Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í „skipulagslýsingu v / breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð. ‘‘

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

"Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill."

Að auki held ég það sé ekki búið að hugsa nægjanlega vel að gatnakerfinu, sem íbúi í Smáranum finn ég vel fyrir auknum bílafjölda v/Íslandsbanka í Norðurturni Smáralindar - en sá bílafjöldi á einnig bara eftir að aukast með þessum nýju hverfum. Ég veit það er talað um Borgarlínu en það gæti tekið mörg ár að ná samstarfi um hana og koma upp.

Gangi ykkur vel,
kv. Sif

--
Sif Grétarsdóttir
Lækjasmára 11
201 Kópavogi
s: +354-8992535

Auður Dagný Kristinsdóttir

From: Guðmundur Baldursson <gummibald@gmail.com>
Sent: 20. febrúar 2017 12:14
To: Skipulag
Subject: Nónhæð - mótmæli

Ágæti móttakandi.

Við undirrituð erum andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð heldur lögð áhersla á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Við leggjum áherslu á að græn svæði fái að njóta sín í Kópavogi þ.a.m á Nónhæð.

Það er verðugt að þétta byggð, en skynsemi verður að ráða.

Það er ekki okkar vandamál þ.e. íbúa Kópavogs þó að verktakinn hafi keypt lóðina "dýru" verði og þurfi að byggja "mikið" og ´"hátt" til að fá upp í verðið á lóðinni. Bæjarstjórn Kópavogs hefur fengið tækifæri til að kaupa lóðina og nýtt þ.a.l. á skynsaman hátt, ekki undir þrýstingi frá verktaka.

Verum í fararbroddi um græn svæði á Höfuborgarsvæðinu og nýtum Nónhæðina fyrir íbúa Kópavogs (og nágranna okkar) til útivistar og sér til ánægju.

Með von um að bæjarstjórn Kópavogs taki skynsama ákvörðun í þessu máli.

Íbúar í Brekkusmára 4.

Guðmundur og Harpa

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	steinit@simnet.is
Sent:	20. febrúar 2017 13:26
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemdir við breytingar á aðalskipulagi

Undirritaður, íbúi í Brekkusmára 5 í Kópavogi, er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Réttara væri að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Fyrirhuguð mannvirki samrýmist ekki þeirri hugsun og því skipulagi sem er í efra Smárahverfi, að þar sé tiltölulega rólegt og barnvænt hverfi. Með breytingum er fyrirsjáanlegt að umferðarþungi um Arnarsmára aukist mikið, sem bætist þá við þann mikla umferðarþunga sem þegar er á Fífuhvammsvegi og við Smáralind. Er hverfið þannig í raun að verða að umferðareyju, sem er engan veginn það sem gera mátti ráð fyrir við flutning í það.

Framkvæmdir vegna mannvirkja við Nónhæð munu auka mjög umferð stórra ökutækja í og við Arnarsmára, þar sem búa fjöldamörg börn sem fara yfir illa lýsta götuna til skóla á morgnanna. Við það mun slysahætta aukast og mun ég minna Kópavogsbæ á orð mín, þegar en ekki ef slys munu verða við götuna.

Ljóst er að ef að breytingum verður, mun áhugi á að búa í Kópavogi hjá undirrituðum verða lítill.

Með kveðju,
Þorsteinn Þorkelsson
Brekkusmára 5

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Guðrún Benediktsdóttir <gudrun@innlifun.is>
Sent:	20. febrúar 2017 13:35
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð - Athugasemdir og ábendingar vegna fyrirhugaðra aðalskipulagsbreytinga.
Attachments:	Betri Nónhæð Athugsemdir Ábendingar.docx

Góðan dag.

Skipulagsstjóri Kópavogs sendi gögn til mín sem formanns íbúasamtakanna Betri Nónhæð. Í bréfi var óskað umsagnar stjórnar íbúasamtakanna á auglýstri breytingu á landnotkun á landinu við Arnarsmára 36 og drögum að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Meðfylgjandi eru athugasemdir og ábendingar. Eins og fram kemur eru við, sem undirritum, síðast kjörni formaður og síðast kjörni varaformaður íbúasamtakanna Betri Nónhæð.

Vinsamlega sendið staðfestingu á að þið hafið móttekið tölvupóstinn.

Með kveðju

Guðrún Benediktsdóttir 897 2058

20. febrúar 2017

Athugasemdir og ábendingar fyrir hönd Íbúasamtaka betri Nónhæð vegna

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 – Nónhæð -

Breytingar á aðalskipulagi

Lýsing á skipulagsverkefni

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

http://www.kopavogur.is/static/files/Skipulag/Skipulagikynningu/sa1501-br.3-lysing-nonhaed-2016-10-20-003-.pdf

Kópavogi 20 febrúar 2017

Athugasemdir og ábendingar

1. Athugasemdir og ábendingar

Undirrituð gera athugasemdir við:

1.1. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar sem felur í sér að „samfélagsþjónusta og opin svæði" verði „íbúðarbyggð og opin svæði" og bendum á að þar sem núverandi bæjarstjórn sinnti ekki skyldum sínum samkvæmt 35. grein Skipulagslaga skortir forsendu til að breyta landnotkun í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

1.2. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar þar sem ekki er fullreynt hvort unnt er að selja eða leigja mannvirki fyrir samfélagsþjónustu á skipulagssvæðinu og bendum á að ekki er ástæða til að breyta landsnotkun fyrr en það er fullreynt.

1.3. Ráðgerða breytingu á landnotkun á kolli Nónhæðar sem er á blaðsíðu 4 sögð: *„í samræmi við þau áform að þétta byggð við samgöngumiðuð þróunarsvæði"* og bendum á að Nónhæð er ekki þróunarsvæði[1] samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs og sérstaklega tekið fram í aðalskipulagi að ekki sé gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins verði breytt auk þess að forsendu 35. greinar Skipulagslaga skortir til að því verði breytt.

1.4. Ráðgerða þéttingu byggðar á kolli Nónhæðar og bendum á að drög að breyttu deiliskipulagi er ekki í samræmi við húsagerð í nágrenni skipulagssvæðisins[2].

1.5. Ráðgerða umferð frá hverfinu inn í Arnarsmára og bendum á að breyting af þessu tagi mundi vera talin brjóta á grenndarrétti íbúa ef önnur eins umferð kæmi frá íbúa eða starfsem á hans vegum.

1.6. Ráðgerða byggð og götu ofan við Foldarsmára og bendum á að tillaga um breytingu á landnotkun og drög að deiliskipulagi eru ekki tillögur um að breyta úr hófi heldu tillögur um að kollvarpa gildandi landnotkun og gildandi deiliskipulagi, sem aðilar lóðarleigusamninga við Foldarsmára og eigendur fasteigna þar hafa engan vegin getað né mátt gera ráð fyrir öðrum eins breytingum í nærumhverfi sínu.

Guðrún Benediktsdóttir
Brekkusmára 2
Síðast kjörni formaður íbúasamtakanna Betri Nónhæð

Ásmundur Hilmarsson
Eyktarsmára 1
Síðast kjörni varaformaður Íbúasamtakanna Betri Nónhæð

2. Greinargerð

2.1. Skipulag er í eðli sínu langtímastefnumörkun.[3] Í aðalskipulagi skal, samkvæmt 28. grein Skipulagslaga, marka stefnu til a.m.k. tólf ára.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 var samþykkt í bæjarstjórn 26. nóvember 2013. Önnur bæjarstjórn tók við eftir sveitarstjórnakosningar 31. maí 2014.

---

[1] Kafli 7 Rammahluti aðalskipulags: Í inngangi bls 82

[2] Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2105-2040, Markmið 5.1 „Markmið 5.1: Þó skal við þéttingu gæta þess að vernda staðbundin einkenni og byggingararf og halda í séreinkenni sveitarfélaganna."

[3] 138. löggjafarþing — 87. fundur, 8. mars 2010. Skipulagslög. 425. mál, Umhverfisráðherra (Svandís Svavarsdóttir) (Vg), framsaga.

Bæjarstjórn, sem tók við eftir sveitarstjórnarkosningar árið 2014, átti samkvæmt 35. grein Skipulagslaga að meta hvort ástæða var til að endurskoða eða endurskoða ekki aðalskipulag Kópavogs og tilkynna Skipulagsstofnun niðurstöðu sína innan tólf mánaða. 35. grein Skipulagslaga er fortakslaus að þessu leyti.

Í fundargerðum[4] bæjarstjórnar hafa undirrituð ekki fundið merki þess að núverandi bæjarstjórn Kópavogs hafi, þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum 2014, metið hvort ástæða hafi verið til að endurskoða aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Við ályktum því að bæjarstjórn Kópavogs sem tók við eftir sveitarstjórnarkosningar 2014 hafi ekki sinnt skyldu sinni samkvæmt 35. grein skipulagslaga.

Skipulagsstofnun hefur svarað fyrirspurn um hvort tilkynning hafi borist: *„Við könnun í málaskránni hjá okkur get ég ekki fundið tilkynningu um að Skipulagsstofnun hafi borist tilkynning um ákvörðun sveitarstjórnar sbr. 35. gr. skipulagslaga."*[i]

Á gildistíma aðalskipulags, er forsenda breytinga samkvæmt 36. grein að sveitarstjórn hafi áður ákveðið, samkvæmt 35. grein, að endurskoða aðalskipulag sveitarfélagsins og tilkynnt það Skipulagsstofnun innan tólf mánaða frá sveitarstjórnarkosningum.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 var samþykkt 26. nóvember 2013. Sveitarstjórnir, sem hljóta kosningu í sveitarstjórnarkosningum 2014, 2018 og 2022 geta ákveðið að endurskoða aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 og tilkynnt Skipulagsstofnun niðurstöðu sína.

Ef sveitarstjórn hefur endurskoðað aðalskipulag sitt getur hún auglýst breytingu á þeim þáttum sem voru endurskoðaðir eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Hvort sem það er ásetningur eða yfirsjón að núverandi sveitarstjórn hafi ekki, strax að loknum sveitarstjórnarkosningum 31. maí 2014, metið hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið og tilkynnt það Skipulagsstofnun, er ekki hægt að jafna því til þess að sveitarstjórnin hafi metið að aðalskipulag sveitarfélagsins þarfnist endurskoðunar og tilkynnt það Skipulagsstofnun innan tólf mánaða frá sveitarstjórnarkosningum. **Þess vegna verður Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 ekki breytt á kjörtímabili bæjarstjórnar sem hlaut kosningu 31. maí 2014.**

2.2. Samkvæmt fréttum í apríl 2015 hefur verið kannaður áhugi á tilbeiðsluhúsi á Nónhæð. Sjá Ítarefni[ii]

Samkvæmt Skipulagsreglugerð er fleira en tilbeiðsluhús skilgreint sem samfélagsþjónusta og ekki fullreynt hvort ríkisstofnun eða Kópavogur (t.d. hús fyrir heilsugæslu við Smáralind sem þarf að hverfa?) er reiðubúin að kaupa eða leigja mannvirki fyrir samfélagsþjónustu.

Samkvæmt Skipulagsreglugerð 90/2013, *grein 6.2. Stefna um landnotkun. d. Samfélagsþjónusta (S) er samfélagsþjónusta:*
Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Við bendum á að breyting á landnotkun úr samfélagsþjónustu í íbúðabyggð, án þess að fullreynt sé að ekki hafi tekist að fá kaupendur eða leigjendur að mannvirkjum fyrir samfélagsþjónustu, er brot á meðalhófsreglu stjórnsýslulaga þar sem stjórnvaldi eins og bæjarstjórn er ekki aðeins skylt að líta til þess markmiðs sem það stefnir að, heldur taka tillit til hagsmuna og réttinda einstaklinga og lögaðila sem athafnir stjórnvaldsins beinist að og fara meðalveg á milli þessara sjónarmiða.

Við bendum á að núverandi landnotkun og Skipulagsskilmálar fyrir Nónhæð frá 1991 eru hluti lóðarleigusamninga í Nónhæð. Breyting á landnotkun frá samfélagsþjónustu í íbúðabyggð og drög að breyttu deiliskipulagi sem kynntar eru í „Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 – Nónhæð - Breytingar á aðalskipulagi - Lýsing á skipulagsverkefni - Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010" mundu, ef þær verða að veruleika, vera einhliða breyting á lóðarleigusamningum sem er gerður fyrir hönd bæjarstjórnar Kópavogs við leigjendur lóða í Nónhæð.

[4] Leit á vef Kópavogs, í fundargerðum bæjarstjórnar, á tímabilinu 01.06.2014-31.06.2015

Einhliða breyting á lóðarleigusamningi brýtur siðareglu um að samningar skuli standa, sem er ekki aðeins meginregla samningaréttarins heldur einnig grunnregla í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum.

2.3. Á vef Kópavogs er Nónhæð undir þéttingarsvæði. Ekki er ljóst hvernig Nónhæð varð þéttingarsvæði.

Við leit á vef Kópavogs finnst þéttingarsvæði í einni fundargerð 27.09.2016 – Bæjarstjórn.

Þéttingarsvæði finnst í tveimur skjölum í Skrárkerfi:

- REITUN lánshæfismat: Kópavogur - Greining og uppfært mat á lánshæfi segir á bls 7:
  Gert er ráð fyrir að á næstu fjórum árum rísi um það bil 1300 íbúðir í Kópavogi, af öllum stærðum og gerðum. Helstu þéttingarsvæðin eru Glaðheimasvæðið (530 íbúðir), Auðbrekka (160 íbúðir), Kársnes (400 íbúðir), svæðið sunnan Smáralindar (500 íbúðir) og Lundur neðan Nýbýlavegar (390 íbúðir).
- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 – Nónhæð - Breytingar á aðalskipulagi - Lýsing á skipulagsverkefni - Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í aðalskipulagi Kópavogs er að finna þróunarsvæði. Nónhæð er ekki nefnd sem þróunarsvæði í aðalskipulagi. Nónhæð er ekki þróunarsvæði á skipulagsuppdráttum.

Við leit á vef Kópavogs finnst þróunarsvæði 78 sinnum. Þar á meðal í Skráakerfi (20). Eitt þeirra skjala sem eru í Skráakerfi er: Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 – Nónhæð - Breytingar á aðalskipulagi - Lýsing á skipulagsverkefni - Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hvers vegna?

Í aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 segir meðal annars um efsta hluta Nónhæðar:

Bls 102 NÓNHÆÐ er síðasta setningin:

Í endurskoðuðu aðalskipulagi er gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins verði óbreytt *en framsetning þéttbýlisuppdráttarins miðast við skipulagsreglugerð nr. 90/2013.*

Nónhæðar er ekki getið í rammahluta aðalskipulags (sjá kafla 7).

Rammahluti aðalskipulags mótar m.a. það sem verður gert í hverfisskipulagi og deiliskipulagi (sbr. 1.3.3. Hverfisskipulag, bls. 14.)

Kafli 7 Rammahluti aðalskipulags: Í inngangi bls 82 segir:

Í aðalskipulagi Kópavogs er lögð rík áhersla á að færa skipulagið nær íbúum bæjarins þannig að þeir geti gert sér betur grein fyrir hvaða breytingar eru fyrirhugaðar innan þeirra hverfis. *Nýtt eru ákvæði í skipulagslögum 123/2010 til þess að gera það kleift og bænum skipt upp í fimm bæjarhluta. Umfjöllun í þessum kafla snýst um rammahluta aðalskipulags þar sem sett er fram nánari útfærsla á afmörkuðum svæðum innan Kópavogs.* ***Í rammahlutanum er fjallað um þróunarsvæði innan Kópavogs en nokkur svæði í Kópavogi eru skilgreind sem slík.*** *Einkum er um að ræða eldri athafna- eða iðnaðarsvæði sem hafa verið að breytast í gegnum árin og iðnaður á svæðunum hefur verið víkjandi fyrir verslun og þjónustu, íbúðum og léttum iðnaði. Miðhverfi Smárans og Glaðheima eru einnig skilgreind sem þróunarsvæði.*

Skilgreining á þróunarsvæði felur í sér að hægt verður 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. Það fer eftir umfangi breytinganna hvort endurskoða þurfi gatna- og stígakerfi. Nýtingarhlutfall á þróunarsvæðunum verður ákveðið við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði. Á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins eru þróunarsvæðin auðkennd sérstaklega en númerin á uppdrættinum vísa til umfjöllunar í töflu 7.1.*

2.4. Um þéttingu byggðar segir meðal annars í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, Markmið 5.1: ***Þó skal við þéttingu gæta þess að vernda staðbundin einkenni og byggingararf og halda í séreinkenni sveitarfélaganna.*** *Með þéttari byggð er brýnt að tryggja gæði byggðar og ytra umhverfis. Leik- og dvalarsvæði og göngu- og hjólaleiðir verði í nánum tengslum við heimili.*

Af þessu tilefni bendum við á að staðbundin einkenni húsagerðar í nágrenni kolls Nónhæðar er þriggja hæða fjölbýlishús, tveggja hæða tvíbýlishús, einbýlishús, parhús, og raðhús.

Blanda húsagerða og íbúðastærða eins og þeirra sem eru nú eru í Nónhæð er, samkvæmt reynslu, líkleg til þess að í þeim vaxi upp börn sem er gengið með í leikskólann við Nónsmára og börn sem ganga í Smáraskóla (8 árganga, 2000-2008). Næst skipulagssvæðinu eru raðhús á tveimur hæðum, tveggja hæða tvíbýlishús og raðhús á einni hæð.

Ferðir ökutækja í hringtorg efst í Arnarsmára eru nú flestar á tímabili þegar íbúar eru á ferð til og frá vinnu. Á sama tíma eru tvær ferðir vegna hvers barns sem ekið er í leikskólann auk ferða til og frá bensínafgreiðslu og gistiheimili. Arnarsmári og Dalsmári eru hannaðir fyrir 30 km umferðarhraða. Ef til vill má búast við aukinni umferð til og frá leikskólanum með vexti íbúðabyggðar við Smáralind.

Umferð eins og sú sem er á annatímum í hringtorgið er meiri en svo að hún geti talist viðunandi fyrir næstu nágranna og gengur á grenndarrétt þeirra. Eitt af markmiðum skipulagslaga er "að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi".

Í þessu sambandi vitna undirrituð til grenndarréttar einkum þeirra sem eiga heimili í grennd við hringtorg í Arnarsmára en einnig þeirra sem eiga heimili í grennd við götu ofan við íbúðabygg á skipulagssvæðinu. Við teljum að bæjarstjórn Kópavogs, sem hefur skipulagsvald á svæðinu, beri að hafa í huga grenndaráhrif sólarhringsumferðar en einkum þó á tímabil hámarksumferðar að morgni og síðdegis og grenndarrétt þeirra sem að öðrum kosti hafa óþægindi af umferð sem má koma í veg fyrir með skipulagsvaldi bæjarstjórnar.

Samkvæmt svari frá Vegagerðinn[iii], sem kynnt var á kynningarfundi 9. febrúar, á hringtorg á Arnarnesvegi að anna umferð frá byggðinni.

Þrátt fyrir það viljum við benda á að nauðsynlegt er að tryggja að fjöldi íbúða á skipulagssvæðinu verði ekki meiri en svo að Smárhvammsvegur og hringtorg á Arnarnesvegi anni allri umferð að og frá byggð á kolli Nónhæðar.

2.5. Embættismenn bæjarins gæta grenndarréttar ef fasteignaeigandi hyggst stunda starfsemi eða reisa mannvirki sem ekki er innan marka laga eða reglugerða en bæjarstjórn fer með skipulagsvald sitt eins og enginn sé grenndarrétturinn. Í samskiptum íbúa er grenndarrétti sem betur fer fylgt fast eftir en verður að veiku formsatriði þegar sveitarstjórn beitir skipulagsvaldi sínu.

2.6. Einhliða breyting á lóðarleigusamningi brýtur siðareglu um að samningar skuli standa, sem er ekki aðeins meginregla samningaréttarins heldur einnig grunnregla í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum. Ekki er gætt meðalhófsreglu stjórnsýslu sem fer með skipulagsvald.

Fjórum sinnum hafa orðið eigendaskipti á landinu við Arnarsmára 36. Öllum eigendum mátti vera ljóst, eins og fasteignaeigendum við Foldarsmára, að landið var ekki skipulagt fyrir íbúðabyggð og opin svæði heldur samfélagsþjónustu og opin svæði.

Ítarefni

---

[i] Tölvupóstur – Hafdís Hafliðadóttir, svið aðalskipulags, Skipulagsstofnun - Svar við fyrirspurn
Sæll Ásmundur
Við könnun í málaskránni hjá okkur get ég ekki fundið tilkynningu um að Skipulagsstofnun hafi borist tilkynning um ákvörðun sveitarstjórnar sbr. 35. gr. skipulagslaga.
Nýtt aðalskipulag fyrir Kópavogsbæ var staðfest 24. febrúar 2014 þ.e. stuttu fyrir kosningar 2014.
Ég mæli með að þú hafir samband við Kópavogsbæ til að spyrja þessarar spurningar. Þau ættu að geta leitað í sínum fundargerðum.
Með góðri kveðju
Hafdís

Hafdís Hafliðadóttir
sviðsstjóri, svið aðalskipulags / Division Head, Municipal Planning
Skipulagsstofnun - National Planning Agency
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland – Iceland
sími 595 4100, fax 595 4165
hafdis@skipulag.is
www.skipulag.is
www.facebook.com/skipulagsstofnun

From: Ásmundur Hilmarsson [mailto:asmundur.hilmarsson@simnet.is]
Sent: mánudagur, 13. febrúar 2017 23:53
To: Skipulagsstofnun <skipulag@skipulag.is>
Subject: Skipulagslög - 35. grein

Góðan dag

Mér sýnist 35. Grein Skipulagslaga vera fortakslaus;

35. gr. Endurskoðun aðalskipulags.
Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið. Skal sú ákvörðun m.a. taka mið af því hvort landsskipulagsstefna kalli á endurskoðun aðalskipulagsins. Um málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun fer sem um gerð nýs aðalskipulags sé að ræða. Ef niðurstaða sveitarstjórnar er að aðalskipulagið þarfnist ekki endurskoðunar heldur það gildi sínu. [Skal ákvörðun sveitarstjórnar að jafnaði liggja fyrir innan tólf mánaða frá sveitarstjórnarkosningum og skal niðurstaðan tilkynnt Skipulagsstofnun jafnskjótt og hún liggur fyrir.] 1)

Spurning mín er því:
Hefur bæjarstjórn Kópavogs tilkynnt Skipulagsstofnun, innan tólf mánaða frá sveitarstjórnarkosningum 31. maí 2014, að hún hafi ákveðið að endurskoða, eða ákveðið að endurskoða ekki Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024?

Með kveðju
Ásmundur Hilmarsson

[ii] Vill reisa tilbeiðsluhús í Kópavogi
Ríkisútvarpið: http://www.ruv.is/frett/vill-reisa-tilbeidsluhus-a-nonhaed
Morgunblaðið: http://www.mbl.is/frettir/innlent/2015/04/02/tilbeidsluhus_a_nonhaed/

Svar Vegagerðar við fyrirspurn

fim 5.1.2017 14:17

Jónas Snæbjörnsson <jonas.snaebjornsson@vegagerdin.is>

RE: Nónhæð í Kópavogi

To Birgir Sigurðsson

Cc Steingrímur Hauksson; Eiríkur Bjarnason

You forwarded this message on 5.1.2017 15:55.

Sælir og gleðilegt ár.

Vegagerðin leggst eindregið gegn nýrri tengingu við Arnarnesveg á þessum stað, enda litið svo á að hringtorgið ætti að þjóna þessu hverfi fullkomlega.

Takk fyrir að fá tækifæri til að upplýsa um þetta.

Kveðja

Jónas Snæbjörnsson
Framkvæmdastjóri
Þróunarsviðs

Director of Development Division
Icelandic Road and Coastal Administration (IRCA)
+354 522-1004 | +354 893 8550
Borgartúni 5-7 | 105 Reykjavík
jonas.snaebjornsson@vegagerdin.is
www.vegagerdin.is

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Helgi Runar Theodorsson <helgirt@gmail.com>
Sent:	20. febrúar 2017 13:49
To:	Skipulag
Cc:	Marianne Jensdóttir
Subject:	Nóhæð - Athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi
One:	-1

Undirritaðuð eru andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð í líkingu við þá sem kynnt er í „Nónhæð Breytingar á aðalskipulagi – Lýsing á skipulagsverkefni á kolli Nónhæðar". Óskum við eftir að gildandi deiluskipulag haldi sér eða til vara að svæðinu verðu breytt í útivisvarsvæði sem mótvægi við þá þéttingu byggðar sem er í kortunum í nærliggjandi hverfum.

Helgi Rúnar Theódórsson
Marianne Jensdóttir Fjeld
Ekrusmára 18
201 Kópavogi

Kópavogi 20.2.2017

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Cinzia Fjóla Fiorini
Sent:	20. febrúar 2017 14:10
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemd - Nónhæð
One:	-1

Kópavogi, 20. febrúar 2017

Til skipulags- og byggingadeildar Kópavogs

Góðan daginn,

Ég er íbúi í Arnarsmára og flutti hingað fyrir rúmu árið síðan. Ein ástæða fyrir því að ég valdi þennan stað var nálægðin við vinnu fyrst og fremst, en líka hversu stutt það var að labba að næsta opna svæði án þess að keyra í bíl til að fara í Heiðmörk.

Þarna sá ég verðmæti sem gerði það að verkum að ég ákvað að kaupa mér íbúð í Arnarsmára en ekki annarstaðar.

Áður en ákvörðun við íbúðarkaup var tekin skoðaði ég greinargerðina um hverfið á vefsíðu Kópavogsbæjar sem heitir "Hverfið er umgjörðin um okkar daglega líf" og þarna var ég mjög ánægð að sjá hversu margir íbúar töluðu vel um hverfi, nægilegt útivistasvæði, en samt stutt í alla þjónustu.
Á plagginu kemur fyrst of fremst fram: *"Gott samspil milli bygginga og opinna almenningssvæða og þjónustu styrkir innviði bæjarhlutans og eykur möguleikana á vistvænum lifnaðarháttum..."* [bls. 14]. Á bls. 36 er talað sérstaklega um Nónhæðina sem "*Hverfahlutann sem nær yfir fjölbreytta, gróna íbúðarbyggð...*" og þar af leiðindi kemur fram í töflugerðinni að Nónhæð sé ekki áætluð sem þéttingasvæði né þróunarsvæði. Á bls. 57 er talað um Nónhæðsvæði sem: "*Opið svæði með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnarnesvegar...*". Síðan á bls. 62 er með réttu sagð að "*Arnarsmári sé hverfagata með götugróðri sem er mikill prýði fyrir hverfið*".

Verðmæti lóða er ekki eingöngu metið út frá eigna-og byggingarétti. Landnotkun er skilgreind sem opið svæði til sérstakra nota auk þjónustubyggingar.
Aðstaða til grænna reita mun minnka töluvert á þessum stað í Nónhæðinni- Kópavogi ef breytingin mun eiga sér stað, einkum í ljósi fyrirhugaðra bygginga á 620 íbúðum fyrir sunnan Smáralindina.

Leikskólinn Arnarsmári fer með leikskólabörn sín nánast á hverjum degi á koll Nónhæðar og ýmis lærdómur á sér stað þar. Eflaust má fullyrða að náttúra sé besti kennari allra.

Verðamæti lóða mun eflaust aukast bara með því að láta græna reiti í friði og þess vegna óska ég heitast að þið haldið áfram að sjá og gera alla góða hluti fyrir bæjarbúa eins og lofað var á plagginu.
Það er ekki langt síðan menn fóru að meta náttúruauðlindir til fjár og eins og vitað er það eru skiptar skoðarnir um þetta. Það kemur samt á óvart hvað tekur langan tima fyrir menn að skilja að þegar síðasti grænni bletturinn er horfinn þá er of seint að þjóna íbúum og næstum kynslóðum á þann hátt og skrifað var í greinargerðinni áður nefnt.

Hér vil ég ljúka athugasemdum mínum með samlíkingu og skírskotun í mikilvægi náttúrunnar (fossar=kílówattstundir eða græna reiti=byggingarsvæði frekar en vistvænir lifnaðarhættir) sem var skifað af Sigurði Þórarinssyni - Jarðfræðingi. Úr bókinni "Fossar á Íslandi" 1978.

"Því er nú mjög á lofti haldið og vissulega með veigamiklum rökum að í fossum landsins búi nokkuð af framtíð okkar þjóðar, er byggist á þeim vermætum, sem mæld eru í kílówattstundum, en þar við liggur einnig brot af framtíðarhamingju þjóðarinnar, að hún gleymi því ekki, að í fossum landsins búa einig verðmæti sem ekki verða metið til fjár, en mælast í unaðsstundum".

Með vinsemd og virðingu,
Cinzia Fjóla Fiorini - Arnarsmári 24 201 Kópavogur

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Ásmundur Hilmarsson <asmundur.hilmarsson@simnet.is>
Sent: 20. febrúar 2017 14:14
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir og ábendingar vegna tillögu að breytingum á landnotkun aðalskipulags Kópavogs og drögum að deiliskipulagi á kolli Nónhæðar

Vegna:

„Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, Nónhæð, Breytingar á aðalskipulagi, Lýsing á skipulagsverkefni. Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010"

Ég geri athugasemd:

1. Við tillögu bæjarstjórnar um breytingu á landnotkun á landinu við Arnarsmára 36:
    a. Samkvæmt 28. grein Skipulagslaga skal marka stefnu til að minnsta kosti tólf ára í aðalskipulagi.
    b. Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, 26. nóvember 2013.
    c. Bæjarstjórn, sem tók við eftir sveitarstjórnarkosningar 31. maí 2014 bar, samkvæmt 35. grein Skipulagslaga að meta hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið, tilkynna Skipulagsstofnun niðurstöðu sína og þannig hafa áhrif á aðalskipulagið. Það gerði hún ekki.
    d. Ef bæjarstjórn hefði ákveðið að endurskoða aðalskipulagið og tilkynnt Skipulagsstofnun vilja sinn, hefði bæjarstjórnin geta auglýst breytingar í samræmi við endurskoðunina.
    e. Hún sýndi skyldu sinni samkvæmt 35. grein tómlæti, sem verður ekki jafnað til þess að hún hafi ákveðið að endurskoða aðalskipulagið og tilkynna það Skipulagsstofnun. Þess vegna er tillaga um breytingu á landnotkun ekki tímabær.
    f. Nú er ekki hægt að breyta aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 vegna þess að það var ekki endurskoðað í samræmi við 35. Grein Skipulagslaga.
2. Við tillögu bæjarstjórnar um breytingu á landnotkun á landinu við Arnarsmára 36:
    a. Ekki hefur verið gengið úr skugga um hvort unnt er að reisa á landinu mannvirki, til leigu eða sölu, sem hentar fyrir samfélagsþjónustu svo sem menntastofnun, heilbrigðisstofnun, menningarstofnun, félagslega stofnun, trúarstofnun eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.
    b. Tilefni að breyta úr samfélagsþjónustu og opin svæði í íbúðabyggð og opin svæði er ekki fyrir hendi eins og stendur.
3. Við drög að deiliskipulagi sem fylgja lýsingu á skipulagsverkefni:
    a. Er einhliða breyting bæjarstjórnar á lóðarleigusamningi, sem við höfum gert, og byggir meðal annars á Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð sem ég þurfti að lúta þegar ég reisti fasteign í nágrenni við skipulagssvæðið og Kópavogur fylgdi við undirbúning og frágang hverfisins. Þó ekki séu lagafyrirmæli um að halda loforð eins og samning og breyta honum ekki nema sátt náist um breytingu þá er það siðaregla sem ber að fylgja af samfélagslegri nauðsyn á að hægt sé að treysta samningum og virðing sé borin fyrir þeim.
    b. Er ekki í samræmi við byggðamynstur í nærliggjandi byggð.
    c. Umferð frá svæðinu mundi ganga á grenndarrétt nágranna ef bæjarstjórn lætur drög að deiliskipulagi ná fram að ganga.
    d. Bæjarstjórn gætir ekki meðalhófsreglu stjórnsýslu ef hún notar skipulagsvald til að ná fram breytingu á gildandi deiliskipulagi með drögum að deiliskipulagi sem er kynnt í lýsingu á skipulagi.

Ásmundur Hilmarsson
Eyktarsmára 1

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Valtýr Þórisson <valtyr.thorisson@vegagerdin.is>
Sent:	20. febrúar 2017 14:21
To:	Skipulag; Birgir Sigurðsson
Cc:	Svanur G. Bjarnason; Eiríkur Bjarnason
Subject:	Nónhæð. Breyting á aðalskipulagi. Skipulagslýsing
Attachments:	Valtýr-1_files/image001.png; Valtýr-1_files/image003.jpg

Málsnúmer: 2013010018
Tilvísun ykkar: 1611458/510.02 BHS

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir vegna skipulagslýsingarinnar.

Tryggja verður við deiliskipulagsvinnuna að lóðamörk fyrirhugaðrar íbúðabyggðar verði utan veghelgunarsvæðis, þ.e. a.m.k. 30 m frá miðlínu tvöfalds Arnarnesvegar. Ef hljóðvarnir eru nauðsynlegar þurfa þær einnig að vera utan við vegsvæðið m.a. vegna þess að hugsanlega verður fyrirhuguð Borgarlína að vera staðsett innan vegsvæðisins meðfram Arnarnesvegi. Kópavogsbær ber allan kostnað vegna hljóðvarna.

Virðingarfyllst,

Valtýr Þórisson

Afrit: Svanur G. Bjarnason, svæðissjóri Suðursvæðis
Eiríkur Bjarnason, forstöðumaður áætlanadeildar

Valtýr Þórisson
Deildarstjóri, áætlanadeild
Byggingarverkfræðingur, M.Sc.

Civil Engineer, M.S.C.E.
Icelandic Road and Coastal Administration (IRCA)
+354 522-1024 | +354 860-5603
Borgartúni 5-7 | 105 Reykjavík
valtyr.thorisson@vegagerdin.is
www.vegagerdin.is

Auður Dagný Kristinsdóttir

From: Guðrún Benediktsdóttir <gudrun@innlifun.is>
Sent: 20. febrúar 2017 14:29
To: Skipulag
Subject: Guðrún Benediktsdóttir - Nónhæð - athugasemdir vegna fyrirhugaðra breytingar á aðalskipulagi Nónhæðar.
Attachments: Athugasemdir og ábendingar vegna Skipulagslýsingar - Nónhæð.docx

Góðan dag.

Sem íbúi í Nónhæð sendi ég hér athugasemdir og ábendingar vegna fyrirhugaðra breytingar á aðalskipulagi Nónhæðar (Arnarsmára 36)

Vinsamlega sendið staðfestingu á móttöku tölvupóstsins.

Bestu kveðjur,
Guðrún Benediktsdóttir
Brekkusmára 2
200 Kópavogur.

Kópavogi 18. Febrúar 2017

Skipulags- og byggingadeild Kópavogs,

Fannborg 6,

200 Kópavogur.

Undirrituð sendir hér inn athugasemdir og ábendingar við skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Nónhæðar (Arnarsmára 36).

Inngangur – Nónhæðin er ekki þróunarsvæði.

Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er Nónhæðin skilgreind sem svæði fyrir þjónustustofnanir og opin svæði. Hér er talað um að breyta aðalskipulagi svæðisins í svæði fyrir íbúðabyggð og opin svæði. Núverandi bæjarstjórn tilkynnti ekki Skipulagsstofnun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum að ætlunin væri að breyta aðalskipulagi Nónhæðar(35 gr. laga nr 123/2010) Vert að hafa það í huga að Aðalskipulag 2012-2024 var samþykkt í febrúar 2014.

Á mynd 1-1 í Skipulagslýsingu má sjá kort af hluta Smárahverfis sem sýnir þróunarsvæðið sunnan Smáralindar og hluta af þróunarsvæði í Glaðheimum. Nónhæðin er ekki þróunarsvæði og er að stórum hluta grænt svæði á kortinu. Græni geirinn sem kemur frá Kópavogsdal teygir sig upp á Nónhæðina og í gildandi Aðalskipulagi sést að meiri hluti svæðisins er í grænum lit sem opið svæði og minni hluti orange sem þjónustustofnun og bílastæði. Á gildandi deiliskipulagsuppdrætti frá 1991 eru fyrirheit um stór græn svæði. Bílastæði eru sett inná deiliskipulagsuppdráttinn með gróðri í kring en byggingar einungis tvær og með mjög ákveðnum grunnfleti.

Í skipulagslýsingunni er talað um að fjöldi íbúða verði allt að 140. Hvaðan sú tala er komin er ekki skýrt nánar. Í drögum að deiliskipulagi sem fylgir skipulagslýsingunni eru sýnd hús sem eiga að rúma þennan fjölda íbúða. Ef þetta gengi eftir þá væri þéttleiki byggðar á þessu svæði mun meiri en er í byggðinni neðan Arnarsmára 36. Í öllum Arnarsmára eru 120 íbúðir. Þess má geta að þéttleiki byggðar í Smárahverfi er meiri en í öðrum hverfum Kópavogs. Þegar búið verður að byggja þær 620 íbúðir sem nú þegar hafa verið samþykktar á þróunarsvæðinu sunnan Smáralindar mun Smárahverfið vera eitt þéttbyggðasta hverfi í Kópavogi. Spurning er hvort ekki eigi að horfa til slíkrar aukningar innan sama hverfis í samhengi við annað í hverfinu bæði hvað varðar skóla og leikskóla en einnig vegna mjög mikillar aukningar á umferð.

Það má í raun segja að það ætti fyrst að byggja á þeim þróunarsvæðum sem skilgreind eru í til þess að gera nýsamþykktu Aðalskipulagi en ekki fara inn á svæði sem alls ekki eru nefnd sem þróunarsvæði.

Núgildandi stefna.

Það er talað um þéttingu byggðar og sagt að horft sé til Nónhæðar. Nónhæðin er inni í grónu hverfi.

Íbúar hverfisins hafa haft fyrirheit í núgildandi Aðalskipulagi og samþykktu deiliskipulagi um opið svæði og að byggingar á svæðinu yrðu lítill hluti þess. Bílastæði væru þar og samfélagsþjónusta. Að öðru leyti er svæðið skilgreint sem opið svæði fyrir almenning og í deiliskipulagtillögunni eru gróin svæði mun stærri en byggð svæði. Deiliskipulagið sem er í gildi sýnir alls ekki miklar byggingar og mikið af grænum svæðum í kring. Það að landeigandi hafi keypt landið breytir ekki því að þegar kaup fóru fram var deiliskipulag frá 1991 í gildi og landið ætlað fyrir þjónustustofnanir og opið svæði.

Í hverfisáætlun sem samþykkt var 2015, og mikil og fagleg vinna var lögð í, kemur fram að opið svæði á Nónhæð er talið áhrifasvæði fyrir byggðina í Nónhæð en einnig svæðið sunnan Smáralindar auk þjónustusvæðisins í kringum Hlíðarsmára. Af því má sjá að í þeim áformum að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar hlýtur að hafa verið horft til Nónhæðar sem svæðis fyrir íbúana úr þeim íbúðum. Sunnan Smáralindar verður byggðin mjög þétt og þar er ekki gert ráð fyrir miklu rými fyrir opin svæði. Þess vegna má ætla að það hljóti að vera gert ráð fyrir því að íbúar þar komist á opin svæði eins og talað er um í Aðalskipulaginu að eigi að vera í hverju hverfi til að tryggja fjölbreytta aðstöu til útivistar. Í Aðalskipulagi 2012—2024 er mikið rætt um lýðheilsu og að tryggja skuli íbúum opin svæði til útiveru. Ef Kópavogsbær ætlar einungis að horfa til þéttingar byggðar þá er ekki verið að uppfylla það sem í aðalskipulaginu stendur.

Tengsl við aðrar áætlanir.

Að nýta landið og þétta byggð er markmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 en þar stendur einnig að opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Þar er einnig rætt um að frágangur slíkra svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins. Rætt er einnig um að bjóða upp á umhverfisleg gæði og vernda opin svæði. Og að lýðheilsa og ánægja íbúa skipti máli.

Gildandi deiliskipulag á Nónhæð gerir einmitt ráð fyrir að þar sé opið svæði fyrir almenning þar sem ekki má hefta aðgengi að slíkum svæðum. Ef byggja á 140 íbúðir á Nónhæðarkollinum þá er það alls ekki í samræmi við það að halda yfirbragði hverfisins og að byggt sé í dúr við það sem fyrir er. Hófleg landnýting er líka til umræðu í Aðalskipulagi Kópavogs. Þetta getur ekki talist hófleg landnýting.

Ef líta á til samgangna og borgarlínu, þá má einnig segja að lífsgæði íbúa í hverfunum umhverfis þarf sérstaklega að hafa í huga. Þétting byggðar má ekki kollvarpa því sem gert hefur verið ráð fyrir. Í hverfi eins og Smárahverfi þar sem íbúar hafa búið í yfir 20 ár þarf að taka tillit til fleiri þátta heldur en á þróunarsvæðum þar sem engar íbúabyggingar eru fyrir.

Ef horfa á til skýrslu starfshóps um stöðu í húsnæðismálum í þessari Skipulagslýsingu þá má geta þess að hún kom út 2015. Þá mætti einnig líta til Hverfisáætlunar fyrir Smárahverfi sem var einnig samþykkt 2015. Landeigandi kynnti sínar hugmyndir fyrir Skipulagsnefnd 2015 og sýndi þar drög að deiliskipulagi. Hvaða ástæður eru fyrir því að nú er farið í að óska eftir að breyta Aðalskipulagi vegna

Nónhæðar skal ósagt látið en landeigandi hefur árum saman reynt að fá aðalskipulaginu breytt í íbúðabyggð.

Íbúar í grónu hverfi sem hafa fyrirheit í gildandi deiliskipulagi hljóta að láta sig málið varða. Bæjaryfirvöld hljóta að taka mið af því að Smárahverfið er fyrsta hverfið í Kópavogi sem var skipulagt alveg frá grunni og talað hefur verið um að ekki hafi verið gerðar miklar deiliskipulagsbreytingar í Smárahverfinu. Þess vegna megi álíta að íbúar þar séu almennt ánægðir með hverfið. Það er þess vegna enn frekar nauðsynlegt að fara varlega í að kollvarpa skipulaginu á Nónhæð og að þar verði ekki komið fyrir háum þéttum byggingum sem eru úr öllum takti við það sem fyrir er. Yfirbragð hverfisins myndi gjörbreytast og er það ekki í samræmi við fyrirheit um að

Breytingar – Forsendur og markmið.

Þétting byggðar á skilgreindum svæðum er eitt og þétting byggðar inni í grónum hverfum annað. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 eru þróunarsvæði skilgreind. Nónhæð er ekki eitt af þeim.

Samkvæmt drögum að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 140 íbúðum. Það er mun þéttara og hærra nýtingarhlutfall en er í næsta nágrenni. Einnig gert ráð fyrir allt að 5 hæða húsum og meirihluti 4ra og 5 hæða. Þess skal getið að í mestri nálægð eru raðhús á tveimur hæðum og fjær 3ja hæða fjölbýlishús. Leikskóli stendur einnig alveg við Nónhæðina. Þess má einnig geta að börnin á leikskólanum nýta það að vera í nálægð við opið svæði mjög mikið. Há fjölbýlishús við hlið leikskólans myndu rýra mjög gildi þeirrar staðsetningar sem valin var fyrir leikskólann við þetta opna svæði.

Umhverfisáhrif.

Við mat á áhrifum breytingar sem þessarar má nefna að það er mikill munur á umferðarmynstri við þjónustubyggingu og við íbúðabyggð. Umferð til og frá þjónustustofnun er ekki á sama tíma og til og frá íbúðabyggð. Umferðargötur í hverfinu eru 30 km götur og skólabörn þurfa að fara yfir þær til að fara í skólann. Umferð er nú þegar mikil á álagstímum og ekki á það bætandi.

Hljóðvist og loftgæði er auðvitað sjálfsagt að athuga en einnig skuggavarp og þá ekki síst þegar sól er lægst á lofti. Á það er ekki minnst í skipulagslýsingunni. Áhrif vinds og vindsveipa við háar byggingar er heldur ekki minnst á. Ef 5 hæða hús væri, eins og kemur fram í drögum sem fylgja skipulaglýsingu, í lítilli fjarlægð frá leikskólanum þá mætti reikna með mjög miklu skuggavarpi á leikskólalóðinni stóran hluta dagsins.

Áhrif á skólastofnanir þarf að skoða innan skólahverfisins. Taka þarf með í slíkri athugun að það er búið að samþykkja að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar og eru þær íbúðir innan sama skólahverfis og Nónhæð. Yfir 212 börn yrðu áætlað að byggju í þeim 620 íbúðum miðað við útreikninga Kópavogsbæjar. Nú þegar eru 345 börn í Smáraskóla og skólinn gerður fyrir 500 börn. Það er einn skóli í Smárahverfi og tveir leikskólar.

Athuga þarf einnig hvaða áhrif slík breyting hefði á aðgengi íbúa að opnum svæðum og umhverfislegum gæðum eins og talað er um í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Opin svæði eru þar einnig sögð eiga að vera innan hvers hverfis.

Athuga þarf einnig hvaða áhrif slík breyting hefði á þéttleika hverfisins með íbúa í huga. Í hverfisáætlun kemur fram að það eru 59 m2 á íbúa í Smárahverfi. Eftir að búið væri að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar væri Smárahverfið orðið þéttbýlasta hverfi Kópavogs.

Áhrif af byggðinni á þróunarsvæðunum sunnan Smáralindar og á Glaðheimasvæðinu er ekki komin í ljós. Það hlýtur að þurfa að stíga varlega til jarðar þegar svo miklar breytingar eru að verða í næsta nágrenni við gróið hverfi. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 var unnið af mikilli fagmennsku og því er í raun undarlegt að það þurfi að fara í það görbreyta landnotkun örfáum árum eftir að það er samþykkt.

Niðurlag.

Áhrif af breytingu sem kynnt er hér hefði ekki einungis mikil áhrif á núverandi íbúa og börn þeirra heldur væru Kópavogsbúar að missa frá sér opið svæði sem gæti verið mun meira virði heldur en ef íbúabyggð yrði sett þarna. Opnum svæðum í Kópavogi fer fækkandi.

Ég ætla að leyfa mér að vitna í Staðardagskrá 21 sem mikið var talað um og vitnað til við gerð nýs Aðalskipulags 2012-2024.

Leiðarljós:

„KÓPAVOGSBÆR ÞRÓIST Á ÞANN VEG AÐ ÍBÚAR BÆJARINS GETI UM LANGA FRAMTÍÐ BÚIÐ VIÐ HEILBRIGÐI OG GÓÐ LÍFSGÆÐI. ÞEIM VERÐI BÚIN AÐSTAÐA TIL AÐ NJÓTA FRÍSTUNDA OG SAMVERU Í JAFNVÆGI OG SÁTT VIÐ UMHVERFI SITT. KÓPAVOGSBÚAR SÝNI VIRÐINGU GAGNVART NÁTTÚRU OG MANNLÍFI. BÆJARYFIRVÖLD OG ÍBÚAR ALLIR GÆTI ÞESS AÐ SKILA GÓÐU BÚI TIL KOMANDI KYNSLÓÐA“

Virðingarfyllst,

Guðrún Benediktsdóttir

Brekkkusmára 2

200 Kópavogi.

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From: Kent Lauridsen <kent.lauridsen@advania.is>
Sent: 20. febrúar 2017 14:44
To: Skipulag
Subject: Umferðaröryggi niður Arnarsmára

Til þess að bæta umferðaöryggi er yfirleitt reynt að aðskilja fótgangandi og bílaumferð. Þegar nýtt hverfi er skipulagt er þ.a.l. ófyrirgefanlegt að sætta sig við næst besta deiliskipulag þegar umferðaröryggi er metið.

Deiliskipulagið við Nónhæð gerir ráð fyrir að blokkin lengst til vesturs muni vera með útkeyrslu úr bílastæðinu efst í Arnarsmárann. Það væri hins vegar nærtækara og eðlilegra að láta öll bílastæði nýja hverfisins vera með útkeyrslu út á Smárahvammsveg.

Hvað græðum við á því:

1) Betri aðskilnað fótgangandi og bílaumferðar
2) Við bætum EKKI meiri umferð við núverandi umferð í Arnarsmára
3) Útkeyrsla úr vestustu blokkinni verður auðveldari. Í staðinn fyrir að allir keyri niður Arnarsmárann þá styttum við leiðina út á stofnbraut.

Kveðja
Kent Lauridsen

advania
Kent Lauridsen
Tölvunarfræðingur / Software Engineer
Tollur / Hugbúnaðarlausnir
Direct. +354 440 9976
kent.lauridsen@advania.is

Guðrúnartún 10, 105 Reykjavík, Iceland
Tel. +354 440 9000 | www.advania.is

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Valdimar F Valdimarsson
Sent:	20. febrúar 2017 14:58
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð

Sæl

Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð nema sýnt verði fram á að þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir hafi ekki tekist að reisa þar mannvirki fyrir samfélagsþjónustu og hafa þar opin svæði eins og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Einnig legg ég til að verði byggt á kolli Nónhæðar verði tryggt að hæð húsa fari ekki yfir þrjár hæðir, hæð í landi ekki meiri en sem nemur einni íbúðarhæð yfir raðhúsum við Foldarsmára og fjöldi íbúða verði ekki meiri en svo að Smárahvammsvegur anni allri umferð til og frá byggðinni.

Kær kveðja,
Valdimar Friðrik Valdimarsson
140358 – 6229

Karen Júlía Júlíusdóttir
081260-4359

Berglind Ósk Kjartansdóttir

From:	Hjörtur Erlendsson <hjortur@hampidjan.is>
Sent:	20. febrúar 2017 14:59
To:	Skipulag
Subject:	Athugasemd vegna Nónhæðar
Attachments:	Athugasemdir vegna Nónhæðar 20 02 2017.docx

Sæl,

Meðfylgjandi er athugasemd vegna Nónhæðar.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Kveðja,

Hjörtur Erlendsson
Brekkusmára 2

...gadeild Kópavogs

...0

Athugsemdir vegna tillögu um breytta landnotkun á Nónhæð

Áður en ég, Hjörtur Erlendsson, kt. 190958-5909, eigandi og íbúi í Brekkusmára 2, fjalla um einstök atriði í núverandi breytingartillögum þá er rétt að það komi skýrt fram að undirritaður mótmælir eindregið fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi svæðisins og deiliskipulagi fyrir Nónhæðina.

Fyrirhugaður fjöldi íbúða

Nú eru frammi tillögur um að leyfa byggingu á 140 íbúðum á syðri hluta Nónhæðar en sá fjöldi er í miklu ósamræmi við hvernig skipulag hverfisins er í dag sem samanstendur af lágreistri byggð einbýlis, rað- og parhúsa ásamt dreifðri blokkarbyggð sem er um 3 hæðir. Blokkarsvæðið við Arnarsmára er á mun stærra svæði með um 119 íbúðum en tillagan um Nónhæðina gerir ráð fyrir mun þéttari byggð sem er einnig mun háreistari.

Umferðarmál

Núverandi umferð um Arnarsmárann er töluverð og sérstaklega á álagstímum að morgni og síðdegis og tæpast á það bætandi. Umferðinni fylgir hávaði og það ber að hafa í huga að þegar hverfið byggðist þá var þar mikið af ungu fólki með börn sem sóttu leikskólann í sínu hverfi. Nú eru þessi börn vaxin úr grasi og börnum annarsstaðar frá er í meira mæli keyrt upp Arnarsmárann og það hefur aukið umferðarþungann og þá hávaðamengun sem því fylgir á undanförnum árum. Í Brekkusmára 2, sem er raðhúsaendi og stendur næst götunni, hefur reynst nauðsynlegt að skipta út gleri og setja þrefalt hljóðgler til að deyfa umferðarhávaðann. Svo öll aukning á umferð upp og niður Arnarsmárann hefur mikil áhrif á hjóðvist í hverfinu.

Ef til þess kemur að byggð verði leyfð á Nónhæðinni þá þarf að skipuleggja hverfið þannig að öll umferð frá fyrirhugaðri byggð verði beint út á Smárahvammsveg sem er mun bæði mun betri leið fyrir verðandi íbúa og einnig umferðargata sem auðveldlega getur tekið við þessari umferðaraukningu. Sama á við umferð á byggingartíma sem ætti eingöngu að vera frá Smárahvammsvegi

Hæð fyrirhugðara húsa

Hæð byggðarinnar er 3-4-5 hæðir sem er allt of há byggð á kolli Nónhæðar og slíkar byggingar munu hafa mikil áhrif á nærumhverfi sitt og þá sérstaklega skuggavarp á vetrarmánuðum á lágreist húnin sem standa norðan við Nónhæðina. Hæst ætti að leyfa 3 hæðir eins og er nú í Arnarsmáranum

Kópavogi 20. febrúar 2017

Virðingarfyllst,

Hjörtur Erlendsson
kt. 190958-5909
Brekkusmára

Auður Dagný Kristinsdóttir

From: Bryndis Gudnadottir <bryndisgudna@gmail.com>
Sent: 20. febrúar 2017 15:57
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í "skipulagslýsingu v/breytingar aðaskipulags Kópavogs - Nónhæð"

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags kópavogs verði breytt til að unnt verði að reisa íbúabyggð á Nónhæð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki sem henta fyrir samfélagsþjónustu, t.d. nýjan leikskóla. Ég hef áhyggjur af því að leikskólar hverfisins anni ekki fjölda barna sem koma með þessu hverfi, en nú þegar er verið að bæta við miklum fjölda íbúa sunnan smáralindar. En Leikskólinn Lækur er nú þegar með allt of marga nemendur, miðað við hvað byggingin tekur, það er ekki hægt að þverfóta fyrir fólki í fataklefanum, en með fjölgun barna var fleiri hólfum bætt við. Umferðinn við Smáraskóla er nú þegar mjög þung, Tel ég gatnakerfi hverfisins geti ekki annað aukinni umferð við skólann og leikskólann Læk.

Virðingarfyllst,
Bryndís Guðnadóttir
Lautasmára 2
201 Kópavogur

Auður Dagný Kristinsdóttir

From:	Bjork Gudlaugsdottir <bjorkgud02@gmail.com>
Sent:	20. febrúar 2017 22:40
To:	Skipulag
Subject:	Nónhæð

Góðan daginn,

Undirrituð er andvíg þeim breytingum að reisa svona fjölmenna íbúabyggð á Nónhæð. Bæði hef ég áhyggjur af aukinni umferð og eins aðstöðu í Smáraskóla þegar svona mikill fjöldi bætist við, sérstaklega þar sem áætluð byggð fyrir ofan Smáralind telur um 600 íbúðir.

Björk Guðlaugsdóttir
Arnarsmára 8

Auður Dagný Kristinsdóttir

From: Birna María Björnsdóttir <birnamaria@gmail.com>
Sent: 20. febrúar 2017 22:33
To: Skipulag
Subject: Athugasemdir vegna fyrirhugaðra breytinga aðalskipulags Kópavogs - Nónhæð

Ágæti skipulagsstjóri Kópavogs,

Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags Nónhæðar verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Hvenær verður íbúaþéttleiki of mikill?

Með því að heimilia mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að innan Smárahverfis er einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi. Til upprifjunar þá er í Hverfisáætlun sem Kópavogsbær gaf út árið 2015 tekið fram:

Bls 47. Að íbúaþéttleiki (19,7 íb/ha) í Smáranum S1- S4 er nánast á pari við meðalþéttleika (21,1 íb/ha) í Kópavogi. Jafnframt að íbúaþéttleikinn í S3 hlutanum sem Nónhæðin tilheyrir er 41.6 íb/ha sem er umtvöfalt meiri þéttleiki en í Kópavogi að jafnaði. Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill.
Aðgengi íbúa í Smáranum að opnum svæðum er lítið og minnkar.

En hvar á fólk að draga andann og njóta útiveru ?
Á bls 57 í Hverfisáætlunni er farið yfir opin svæði. Nónhæðarinnar er getið sérstaklega „Kollur Nónhæðar er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota sem samfélagsþjónusta og er ekki í eigu Kópavogsbæjar. Lúpína vex þar frjáls og er einkennandi fyrir svæðið. Nónhæðarsvæðið er opið svæðið með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnanesvegar. Þar er mjög gott útsýni í norður.“

Stærð opinna svæða miðað við fjölda íbúa í Smáranum er 59 m2/íbúa, skv. Hverfisáætluninni.
Í þessum útreikningi er Kópavogsdalnum ekki skipt milli Smárans og Digraness heldur er allur dalurinn í heild sinni reiknaður inn í bæði hverfin. Til samanburðar eru opin svæði í öðrum hverfum Kópavogs eftirfarandi:

- Kársnes 83 m2 /íbúa
- Digranes 51 m2 / íbúa
- Fífuhvammur 283 m2/íbúa
- Vatnsendi 541 m2/íbúa.

Augljóslega mun tæplega 2.000 manna viðbótarbyggð hafa áhrif á þessar tölur, miðað við þær takmörkuðu forsendur sem undirritaður hefur aðgegnilegar má áætla að opin svæði verði um 35 m2 á íbúa þegar bæði hverfin verða fullbyggð. Til samanburðar þá er það um 6 % af því opna svæði sem íbúar á Vatnsenda búa við.

Útsýni af Nónhæð hverfur
Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðrinnar munu taka burtu útsýni á Lönguhlíðar og Keili svo það helsta sé nefnt. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum muni draga verulega úr notkunarmöguleikum þeirrar mjóu randar sem eftir verður á Nónheiðinni til almennrar notkunnar. Önnur áhrif af þéttingu byggðar eru augljós s.s. umferð, notkun leikskóla, skóla og íþróttamannvirkja. Áhugavert verður að fylgast með hvernig þessir þættir verða metnir við gerð deiliskipulags svæðisins, verði ákveðið að halda áfram.

Niðurstaða
Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að þar verði reist mannvirki, til dæmis heilsugæslustöð, sem henta fyrir samfélagsþjónustu og hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Virðingarfyllst,