



Til bæjarráðs Kópavogsbæjar

Kópavogi, 1. apríl 2025
25012787/501.00 ppm

Efni: Nónsmári - bréf til bæjarráðs 3. apríl 2025

Á fundi bæjarráðs þann 27. febrúar sl. var tekin fyrir beiðni um endurupptöku á ákvörðun bæjarstjórnar frá 13. mars 2024 um að synja um auglýsingu á breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1–17. Í tillögunni var lagt til að heimilað yrði að hækka húsið að Nónsmára 11 úr tveimur hæðum í þrjár.

Afgreiðslu málsins var frestað þar sem óskað var eftir mati á þeim upplýsingum sem lóðarhafi lagði fram um skert gæði íbúða í húsinu og hvort þær upplýsingar hafi legið fyrir þegar bæjarstjórn tók ákvörðun um að synja auglýsingu tillögunnar. Vangaveltur komu fram um hvort umræddar upplýsingar, hefðu þær verið kynntar við meðferð málsins, gætu hafa haft áhrif á niðurstöðuna.

Í framhaldi af þessu óskaði undirritaður eftir því við skipulagsfulltrúa að lagt yrði mat á þetta atriði. Í svari skipulagsfulltrúa kemur fram að lóðarhafi hafi ekki sérstaklega vakið athygli á þessum þáttum í umsókn sinni. Þó hafi fylgt teikningar sem sýndu að íbúðir í húsinu sneru einungis í eina átt. Teikningarnar byggðu á því að byggingarmagnið yrði aukið í samræmi við fyrirliggjandi tillögu. Það þykir athyglisvert að lóðarhafi hafi ekki gert frekari grein fyrir þessu í umsókninni eða í rökstuðningi sínum. Í umsókninni var í stað þess lögð áhersla á að hækkunin hefði ekki neikvæð umhverfisáhrif, að hlutföll hússins væru eðlilegri með þremur hæðum og að breytingin bætti gæði byggðarinnar og kæmi til móts við íbúðapörf.

Einnig kemur fram í svari skipulagsfulltrúa að íbúðir séu almennt ekki teiknaðar á skipulagsstigi, en í skilmálum deiliskipulagsins standi að „*leitast skuli við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum*“. Það sé á ábyrgð hönnuða að koma íbúðum fyrir svo að þær uppfylli byggingarreglugerð, með hliðsjón af skipulagsskilmálum. Þrátt fyrir að í Kópavogi séu dæmi um íbúðir sem snúi í eina átt, svo sem í 201 Smára, sé það almennt talið verulegur ókostur. Í svari skipulagsfulltrúa segir enn fremur að við skoðun á grunnmynd hússins virðist mögulegt að endurskipuleggja íbúðir þannig að dagsbirta berist úr tveimur áttum, til dæmis með því að minnka íbúðir á endum og stækka þær í miðjuhluta hússins. Slíkt kalli þó á frekari úttekt og ráðgjöf frá arkitekt með sérþekkingu á íbúðahúsnæði.

Með hliðsjón af framangreindu er það mat undirritaðs að upplýsingar um annmarka á gæðum íbúða hafi legið fyrir í gögnum málsins þegar það var tekið fyrir í bæjarstjórn. Hins vegar er ljóst að lóðarhafi lagði ekki sérstaka áherslu á þá þætti hvorki í umsókn sinni né í rökstuðningi, og því má telja óvíst hvort kjörnir fulltrúar hafi verið fullkomlega meðvitaðir um þessa þætti þegar ákvörðun var tekin. Óljóst er hvort þessi annmarki gagnvart skipulagsskilmálum hafi komið sérstaklega fram í kynningu hönnuðar á fundi skipulagsráðs.



Það má þó teljast skiljanlegt að lóðarhafi hafi á þeim tímapunkti kosið að leggja áherslu á það sjónarmið að breytingin hefði ekki neikvæð grenndaráhrif, fremur en að draga fram galla á íbúðagerð. Þeirri nálgun gæti hafa verið ætlað að bregðast við gagnrýni íbúa, en þegar skipulag Nónhæðar var unnið, var meginefni athugasemda sú að verið væri að skerða opið svæði fyrir íbúðabyggð. Í endurupptökubeiðni lagði lóðarhafi hins vegar áherslu á að umsögn skipulagsfulltrúa um áhrif breytingarinnar hefði ekki legið fyrir bæjarstjórn þegar hún tók ákvörðun sína, og að í síðarútgefnu minnisblaði hefði komið fram að breytingin myndi ekki hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.

Af framangreindu má leiða að upplýsingar um annmarka á íbúðagerð gagnvart skipulagsskilmálum hafi legið fyrir, þó að ekki hafi verið sérstaklega vakin athygli á þeim. Því er ekki útilokað að slíkur upplýsingaskortur hafi orðið til þess að kjörnir fulltrúar hafi ekki gert sér fyllilega grein fyrir þessum atriðum við ákvörðunartöku. Upplýsingarnar voru a.m.k. þess eðlis að óskað var eftir því að beiðni um endurupptöku yrði skoðuð nánar. Það kann því að vera að afstaða bæjarstjórnar hefði orðið önnur, ef sjónarmiðin hefðu verið gerð skýrari frá upphafi.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það mat undirritaðs að skilyrði endurupptöku séu fyrir hendi og að bæjarstjórn sé heimilt að endurupptaka ákvörðun sína á þeim grundvelli að ófullnægjandi upplýsingar um málsatvik hafi legið fyrir um ákveðna þætti sem gætu hafa haft veruleg áhrif á efnislega niðurstöðu málsins.

Virðingarfyllst,

Pálmi Þór Másson
bæjarritari

