Kópavogi 8. ágúst 2022

Formaður Skipulagsráðs Kópavogsbæjar **Hjördís Ýr Johnson**
Sviðsstjóri Umhverfissviðs **Ásthildur Helgadóttir**
Skipulagsfulltrúi **Auður D. Kristinsdóttir**

Efni: Fyrirspurn frá Hákoni Gunnarssyni á fundi Skipulagsráðs 15. ágúst 2022

Þann 30. júní 2022 kom niðurstaða Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamál (ÚUA) í kæru á ákvörðun bæjarstjórnar Kópavogs frá 14. Desember 2021 um að samþykkja deiliskipulag reita B1-1, B1-3, B2 og B4 í miðbæ Kópavogs.

Reifun málsins, málavextir og niðurstöður er alls 42 blaðsíður að lengd og er reifunin mjög ítarleg og því ekki mögulegt að reifa það í þessari fyrirspurn nema að örlitlu örleyti. Þó eru nokkur atriði sem eru mjög sláandi og ég tel að taka þurfi umræðu á sem allra fyrst – og þá ekki síst á borði Skipulagsráðs Kópavogsbæjar. Ég varpa fram 3 spurningum í lok þessa erindis þar sem óskað er eftir svörum bæjaryfirvalda sem varpað geta ljósi á stöðu málsins og gerð verður grein fyrir mikilvægum skrefum sem þetta mál varðar.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlingamála (ÚUA) klofnaði í niðurstöðu þessa máls og niðurstaðan var að minnsti meirihluti (3-2) vildi ekki taka kærur til greina – meðan 2 nefndarmanna voru mjög afgerandi í afstöðu sinni í að taka ætti kærurnar til greina og ógilda umrætt skipulag. Það er mjög fáheyrt að slíkt gerist - og gerist nánast aldrei. Málið er gríðarlega umdeilt, svo vægt sé til orða tekið. Meira að segja meirihlutinn– sem þó samþykkti skipulagið – telur á því vera mikla annmarka. Þar segir meðal annars.

„Samkvæmt framansögðu lágu fyrir gögn um áhrif uppbyggingar samkvæmt hinu kærða deiliskipulagi og mat á vissum þáttum við málsmeðferð þess og við samhliða breytingu á aðalskipulagi Kópavogs. Hins vegar var ekki með skipulegum og skýrum hætti gerð grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins. Verður sá annmarki þó ekki talinn ráða úrslitum um gildi hins kærða deiliskipulags.
Með vísan til alls þess sem að framan er rakið eru ekki þeir form- eða efnisannmarkar á hinu kærða deiliskipulagi að ógildingu varði og verður kröfu kærenda þar um því hafnað.
Rétt þykir að vekja athygli á að geti kærendur sýnt fram á tjón vegna hins kærða deiliskipulags geta þeir eftir atvikum átt rétt á bótum af þeim sökum, sbr. 51. gr. skipulagslaga. Það álitaefni á hins vegar ekki undir úrskurðarnefndina“

Þarna er gefið í skyn að kærendur eigi hugsanlega rétt á skaðabótum frá hendi bæjarins ef þeir geti sýnt fram á „tjón vegna hins kærða deiliskipulags“. Þetta er sömuleiðis nánast einsdæmi og sýnir hversu flókið og umdeilt málið í rauninni er.

Minnihluti nefndarinnar (2 af 5) voru hinsvegar með sérálit og vildu taka kærurnar til greina og ógilda gildandi skipulag. Í áliti minnihlutans segir m.a.

„Það deiliskipulag sem hér um ræðir felur í sér verulega umfangsmiklar framkvæmdir á þegar byggðu íbúðarsvæði sem mætt hefur mikilli andstöðu íbúa og lögaðila á svæðinu. Var

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

því ríkt tilefni til að viðhafa vönduð vinnubrögð og gera ítarlegt umhverfismat. Þrátt fyrir að umhverfismat hafi farið fram og að þar megi finna að einhverju leyti umfjöllun um umhverfisáhrif skipulagsins verður ekki fram hjá því litið að það mat var óskýrt að formi til og rýrt að efni. Er hvað það varðar sérstaklega ámælisvert að í matinu er um tiltekin áhrif látið við það sitja að vísa til þess að reglugerðarákvæði skuli uppfyllt, að framkvæmdaraðili skuli síðar skila skýrslu eða greinargerð til bæjaryfirvalda eða að huga skuli að mótvægisaðgerðum síðar meir. Þá er jafnframt ástæða til að gera athugasemd við þau ummæli umhverfismatsins að þegar hönnun hafi verið nánar útfærð verði unnir útreikningar á hávaða sem gefi til kynna hvort og þá hvar bregðast þurfi við með mótvægisaðgerðum. Ekki verður á það fallist að hægt sé að víkja frá umhverfismati deiliskipulags þar sem nánari útfærsla liggi ekki fyrir, en skýrt er samkvæmt lögum að matið skuli fara fram á skipulagsstiginu. Er enda vel hægt að meta umhverfisáhrif deiliskipulags miðað við þær forsendur sem liggja fyrir og, eftir atvikum, bera saman mismunandi útfærslur. Ber þá að hafa í huga að í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga er sérstaklega tekið fram að þegar grein er gerð fyrir umhverfisáhrifum áætlunar geti það mat m.a. farið fram með samanburði þeirra valkosta sem til greina koma. Ekki er útilokað að ef slíkt mat hefði farið fram, t.a.m. með greiningu á skuggavarpi á öllum árstíðum og mælingar á vindstrengjum eftir mismunandi hæðum og útfærslum bygginga, hefði efni deiliskipulagsins getað orðið annað með tilliti til þeirrar byggðar sem fyrir er og dvalarsvæða lóða, sbr. og 2. málslið 1. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.1. og 3. málslið 2. mgr. gr. 5.3.2.2. í skipulagsreglugerð. Verður að framangreindu virtu ekki séð að fullnægjandi grein hafi verið gerð fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsins í samræmi við áðurnefnda 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Með hliðsjón af því, sem og að greindir ágallar eru til þess fallnir að markmiðum b- og c-liða 1. gr. skipulagslaga verði síður náð, er það álit okkar að fallast beri á kröfu kærenda um ógildingu hins kærða deiliskipulags".

Ljóst er að þetta mál er gríðarlega umdeilt. Það hefur núna frá sölu Kópavogsbæjar á húseignunum Fannborg 2, 4 og 6 verið tekið til umfjöllunar á 3 kjörtímabilum. Á öllum stigum þessa máls hefur það fengið brautargengi í stjórnkerfi Kópavogsbæjar með minnsta meirihluta, hvort heldur um er að ræða skipulagsráð, bæjarráð eða bæjarstjórn. Gríðarlega mikil undiralda hefur verið i bænum og mikið deilt á samráðsleysi við íbúa sem telja sig ekki hafa fengið að koma sjónarmiðum sínum á framfæri með viðunandi hætti.

Í niðurstöðukafla úrskurðarnefdar segir ennfremur:

Í 1. mgr. gr. 5.3.2.20. í skipulagsreglugerð segir að gera skuli grein fyrir því hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags, svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma, ef við á. Stórum skipulagssvæðum skuli skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar. Í kafla 5.25. í greinargerð umrædds deiliskipulags segir að vegna aðstæðna á skipulagssvæðinu og umfangs áformaðrar uppbyggingar megi gera ráð fyrir verulegu ónæði á framkvæmdatíma vegna vinnuframkvæmda sem m.a. verða vegna niðurrifs húsa og brots á klöpp. Grípa þurfi til mótvægisaðgerða sem takmarki ónæði, þ. á m. að setja reglur um vinnutíma á byggingarsvæði og vísa í „reglur HHK um vinnutíma."
Gera verði áætlun um framkvæmdatíma og vinna áfangaskiptingu í samráði við hagsmunaaðila sem lögð verði fram til bæjaryfirvalda til samþykktar áður en leyfisumsóknir hljóti afgreiðslu og aðaluppdrættir samþykktir. Lóðarhafar eða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

framkvæmda- aðilar skuli vinna áætlun um aðgengismál að reitum B1-1 og B4 og fá samþykkt í sveitarstjórn áður en veitt verði leyfi til framkvæmda. Að því virtu er í skipulaginu gert ráð fyrir að áætlanir um framkvæmdatíma og aðgengismál liggi fyrir áður en veitt verður leyfi til framkvæmda.
Atriði er varða framkvæmdatíma koma að öðru leyti ekki til skoðunar við lögmætisathugun á deiliskipulaginu en á það skal bent að byggingarstjóra og iðnmeisturum er skylt samkvæmt gr. 4.11.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 að sjá um að sem minnst hætta, óþrifnaður eða önnur óþægindi stafi af framkvæmdum. Þá mælir 1. mgr. 8. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki fyrir um eftirlitshlutverk byggingarfulltrúa með mannvirkjagerð sem fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. þeirra laga.

Í ljósi þessa legg ég fram meðfylgjandi fyrirspurn í 3 liðum þar sem óskað er eftir svari á fundi Skipulagsráðs þann 15. ágúst 2022

Spurningar sem óskað er eftir svari við:

1 **Hefur Kópavogsbær gert áætlun um framkvæmdatíma og áfangaskiptingu á framkvæmdum í samráði við hagsmunaaðila eins og ÚUA bendir á að þurfi að gera?**

2 **Hvaða tímaáætlanir eru uppi um hvenær samráðsferlið muni hefjast – og þá um leið hvenær framkvæmdir á Fannborgarreit fari af stað?**

3 ***Hver er afstaða Kópavogsbæjar varðandi hugsanlega skaðabótaskyldu bæjarélagsins vegna hugsanlegs tjóns kærenda í þessu máli?***

Hákon Gunnarsson
Fulltrúi í Skipulagsráði Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026