

Garðabær,
Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri,
Garðatorgi 7,
210 GARDABÆR.

Sent á netfangið: adalskipulag@gardabaer.is.

ATHUGASEMDIR til skipulagsstjóra Garðabæjar

- Eigandi fasteignar:** Landey ehf.,
kt. 641109-1420,
Ögurvharfi 4a,
203 KÓPAVOGI
- Fyrirsvar:** Óskar Sigurðsson, hrl.,
Turninum, Smáratorgi,
201 KÓPAVOGI
- Fasteign:** Arnarnesland 119730, eignarland alls 109.878 fermetrar að stærð.
- Efni:** Athugasemdir við forkynningu Garðabæjar á tillögu að aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.
- Lagaheimild:** Ákvæði 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123, 2010.

Landey er eigandi að svonefndu Arnarneslandi 119730, fastanúmer 232-9932, sem er samtals 109.878 fermetrar, og er samkvæmt gildandi aðalskipulagi á Arnarneshálsi austan Hafnarfjarðarveg, norðan Arnarnesveg og vestan Fífuhvammsveg. Félagið eignaðist umrætt land samkvæmt afsali dagsettu 1. apríl 2016.

Í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er aðallega gert ráð fyrir skilgreindu íbúðasvæði á umræddu landi, sem tilgreint er að sé á miðsvæði í sveitarfélaginu. Samkvæmt því er á Arnarneshálsi ráðgerðar um 200 íbúðir og tekið fram fjöldi íbúða verði ákveðinn nánar í deiliskipulagi og gæti hugsanlega orðið meiri en tilgreindur er í töflu 2.2.-1 í greinargerð með gildandi aðalskipulagi. Þá er í greinargerðinni sérstaklega fjallað um byggingarsvæði við Arnarnesháls fyrir íbúðir og að gera megi ráð fyrir að á skipulagstímabilinu verði hugsanlega hafnar framkvæmdir á því svæði. Einnig kemur fram í töflu 2.2.-2 um ný íbúðasvæði að fjöldi íbúða á svæðinu sé að lágmarki 150 og að hámarki 250. Samkvæmt þessu var ljóst hver stefna sveitarfélagsins var viðvíkjandi uppbyggingu til íbúðabyggingar á því svæði sem hér um ræðir á þeim tíma sem Landey eignaðist umrætt land 1. apríl 2016. Hefur Landey unnið út frá framangreindum skipulagsforsendum í sinni vinnu varðandi uppbyggingu á svæðinu og var grundvallarforsenda fyrir kaupum þess á landinu.

Í forkynningu tillögu að nýju aðalskipulagi er landnotkun fyrir umrædda spildu hins vegar tilgreind aðallega verslun og þjónusta, þ.e. þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Virðist með þessu sveitarfélagið ætla að hverfa með öllu frá því að hægt sé að byggja upp íbúðabyggð á umræddu landi, eins og þó er stefnan í gildandi aðalskipulagsáætlunum. Yrði hér um grundvallarbreytingu að ræða.

Landey gerir alvarlegar athugasemdir við greinda breytingu á skipulagi svæðisins, komi til þess að hún verði samþykkt. Landey hefur hug á því að nýta fasteign sína í samræmi við gildandi aðalskipulagsáætlun og hefja uppbyggingu á landinu í samræmi við þær skilgreindu forsendur. Hefur félagið óskað eftir viðræðum við fyrirsvarsmenn sveitarfélagsins varðandi þau áform, sem og þessar breyttu tillögur bæjarins.

Ljóst er að verði af umræddum breytingum á aðalskipulagi og horfið verði frá fyrirhugaðri íbúðabyggð á landinu telur Landey einsýnt að verða fyrir miklu tjóni, þ.e. að verðmæti landsins muni minnka verulega, nýtingarmöguleikar þess skerðast verulega frá gildandi skipulagi og það muni ekki nýtast til sömu nota og áður. Er því áskilinn allur réttur til að beina kröfum að sveitarfélaginu af þeim sökum á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123, 2010, komi til þess að sú tillaga, sem nú er í forkynningu, verði samþykkt.

Með vísan til framangreinds fer Landey því fram á að landnotkun á því svæði sem tekur til lands í eigu þess, svonefnt Arnarnesland 119730, verði óbreytt, þ.e. til íbúðabyggðar, eins og ráðgert er í gildandi aðalskipulagi.

Að lokum er áskilinn réttur til að koma á framfæri frekari athugasemdum. Þá er óskað eftir fundi með fyrirsvarsmönnum sveitarfélagsins til að fá kynningu á tilgangi þessara breytinga sem og kynna sjónarmið og afstöðu félagsins frekar og áform þess til uppbyggingar á eignarlandi sínu.

Kópavogi, 18. nóvember 2016,
F.h. Landey ehf.



Óskar Sigurðsson, hrl.