

Bæjarskrifstofur Garðabæjar
v.t. Skipulagsfulltrúi
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Kópavogi 4. desember 2024

Efni: Athugasemdir og andmæli vegna breytinga á deiliskipulagi í Hnoðraholti norður.

Umbjóðendur mínir, Þorsteinn Pétur Guðjónsson kt. 091176-3199 og Birta Mogensen kt. 160983-2999, eigendur og íbúar að Þorrasölum 37 Kópavogi, hafa óskað eftir því að undirritaður komi eftirfarandi athugasemdum og umsögn á framfæri, vegna tillögu um breytingar í Hnoðraholti norður, sbr. ákvörðun skipulagsnefndar dags 29. ágúst 2024, sbr. fundur bæjarráðs Garðabæjar dags. 5. september 2024. Breytingarnar eru í auglýsingu til 5. desember 2024.

Ítrekuð er sú skylda bæjarins sem fram kemur í skipulagslögum nr. 123/2010 að við gerð skipulagsáætlana **skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa**, viðkomandi stjórnvalda og **annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta** um mörkun stefnu. Bærinn hefur ekki staðið undir þessum skyldum sínum.

Í athugasemdum dags. 2. maí 2023, sem send voru inn í nafni umbjóðenda minna kemur fram að breyting hafi verið til staðar á þessum sama lóðabletti á þeim tíma. Upphaflega var ákveðið að hafa 3 hús sem síðan var breytt í sex hús, en eftir athugasemdir m.a. frá umbjóðendum mínum voru þessi hús fimm talsins. Nú er aftur verið að breyta í sex hús með tilheyrandi skuggamyndun.

Í umsögn umbjóðenda minna frá 2. maí 2023 sem enn er í fullu gildi sagði:

Miðað við það skuggavarþ sem sýnt er á fyrirliggjandi myndum frá skipulagsstjóra Garðabæjar, þá er ljóst að skuggavarþ eykst nokkuð og óljóst er hvort yfir höfuð þær svalir sem fyrirhugaðar voru að hafa á þaki viðbyggingarinnar nýtist sem skyldi. Miðað við framlagðar myndir er hins vegar ljóst að það athafnasvæði sem gert var ráð fyrir á lóð umbjóðenda minna við nýbygginguna verður í skugga stóran hluta sumars. Þegar þær myndir og myndin hér fyrir ofan eru bornar saman er ljóst að verulegt skuggavarþ kemur inn á lóð umbjóðenda minna.

Þá telja umbjóðendur mínir það ekki ásættanlegt að bæjaryfirvöld í Garðabæ geti með ákvörðun breytt eigin deiliskipulagi á þann veg að mynda skuggavarþ í landi Kópavogsbæjar, sem þá fær engu um ráðið og hefur veitt byggingaleyfi á þeim grundvelli að ekkert slíkt hafi legið fyrir við ákvarðanatöku. Þá skal áminnt fyrir það að skipulagsyfyrvöld hafa engan reka gert að því að upplýsa eða hafa samband við íbúanna, sem þó er lögbundið samkvæmt áður tilvitnaðri grein skipulagslaga. Harna umbjóðendur mínir að ekkert samráð skuli hafa verið haft.

Að öðru leyti vísast til fyrri umsagnar sem umbjóðendur mínir sendu inn 2. maí 2023.

Umbjóðendur mínir lýsa yfir miklum vonbrigðum um að bæjarfélagið skuli aftur fara af stað og auka byggingarmagn á þeim reit sem liggur að göngustíg sem snýr að Þorrasölum í Kópavogi. Þegar deiliskipulagið var í umsögn síðast, ákvað bærinn að draga úr byggingarmagni, enda lá þá fyrir að skuggavarp var verulegt og til þess fallið að draga úr lífsgæðum umbjóðenda minna.

Um er að ræða aukið byggingarmagn í Stekkholti þar sem áður voru húsnúmer 45 til 53, en eftir breytingu eru húsnúmerin 55-65. Miðað við þennan litla blett sem ekki hefur breyst, er byggingarmagnið aukið verulega eða úr 1550 fermetrum í 1760 fermetra. Það liggur fyrir miðað við þær tillögur sem til staðar eru að verið er að bæta við einu 300 fermetra húsi á tveimur hæðum.

Óskað var eftir því að bærinn sýndi fram á að skuggavarps hefði ekki breyst en engin viðbrögð hafa borist frá bænum vegna þessa. Verður því ekki litið til annarra þátta en að sama skuggavarp sé til staðar og var áður en bærinn ákvað að fækka byggingum á þessum litla fleti.

Með umsögn þessari andmæla umbjóðendur mínir fyrirhugaðri breytingu og vonast til að fallið verði frá þeim. Þá skal bent á umsögn Veitna sem segir að komið sé að þolmörkum lagna sem og að breytingin hafi bein áhrif á lagnakerfið.

Ef eitthvað er óljóst vinsamlegast hafið samband við undirritaðan á tölvupósti ps@deloitte.is eða gsm 6931307.

Virðingarfyllst,



Pétur Steinn Guðmundsson
Lögmaður.

