



Minnisblað lögfræðideildar
dags. 8. maí 2023

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77-79, svæði 13

Svar til Skipulagsstofnunar vegna athugasemda við nýtt deiliskipulag á svæði 13 en í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 10. mars 2023 kemur m.a. fram að skýra þurfi hvernig markmið aðalskipulags um fjölbreytt framboð íbúða og mismunandi búsetuform fyrir alla félagshópa og húsnæði á viðráðanlegu verði er uppfyllt.

Markmið.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er markmiðið m.a. að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Markmiðið er að allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði og að grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu. Aðalskipulagið er í samræmi við stefnu svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Þar má nefna markmið um sjálfbæra þróun, hagkvæman vöxt og fjölbreyttan húsnæðismarkað.

Byggingaráform:

Í aðalskipulaginu er Kársnesið skilgreint sem þróunarsvæði (ÞR-1). Í gegnum árin hefur Kársnesið verið að breytast þannig að iðnaður á svæðinu hefur verið víkjandi fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Á þróunarsvæðinu Kársnesi er gert ráð fyrir blandaðri byggð, aðallega íbúðabyggð en einnig verslun- og þjónusta ásamt atvinnuhúsnæði. Tillaga að nýju deiliskipulagi á svæði 13 gerir ráð fyrir íbúðum. Þó verður heimilt að hafa bátaskýli fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi á svæðinu. Í tillögunni er gert ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og betri landnýtingu. Þá gerir tillagan ráð fyrir að íbúðir verði misstórar og stuðli þannig að fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Ennfremur er gert ráð fyrir að hlutfall 1-3 herbergja íbúða fari ekki undir 40%.

Leiðir að settum markmiðum:

Kópavogsbær stefnir að gerð uppbyggingarsamninga við lóðarhafa á svæði 13 til að ná fram áformum aðalskipulagsins um breytta landnotkun, fjölbreyttar íbúðir, mismunandi búsetuform og húsnæði á viðráðanlegu verði. Kópavogsbær hefur gert uppbyggingarsamninga við lóðarhafa á öðrum þróunarsvæðum, til að mynda á Traðarreit - vestur (B4) og Traðarreit – eystri (B29). Í þeim samningum er lögð rík áhersla á hagkvæmt og fjölbreytt úrval íbúðagerða, bæði litlar og stærri eignir á viðráðanlegu verði. Í samningunum er jafnframt kveðið á um kauprétt Kópavogsbæjar á íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu. Þetta er gert til að tryggja markmið aðalskipulags og áherslur í húsnæðisáætlun Kópavogsbæjar. Í samningunum er einnig kveðið á um að 15-20% byggðra íbúða á svæðinu verði fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð, með áherslu á minni íbúðareiningar. Ennfremur skal 4-5% af byggðum íbúðum á svæðinu uppfylla skilyrði hlutdeildarlána.



Húsnæðisáætlun Kópavogs 2022:

Á Kársnesi eru enn svæði sem á eftir að deiliskipuleggja. Um er að ræða eldri athafna- og iðnaðarsvæði sem á eftir að breyta í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði. Kópavogsbær mun nálgast viðræður við lóðarhafa á sömu forsendum og verið hefur til að tryggja fjölbreytt framboð íbúða og búsetuform fyrir alla félagshópa. Með gerð uppbyggingarsamninga er leitast við að tryggja að markmið aðalskipulags og húsnæðisáætlunar nái fram að ganga.

Auðun Helgason, lögmaður