

T I L L A G A

Bæjarráð samþykkir að fela bæjarritara að skila greinargerð um leiðir til uppbyggingar á þróunarsvæðinu á vestanverðu Kársnesi og undirbúning og verkefni sem tengjast hverri leið. Tillaga umhverfissviðs að rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæðið, sem var unnin af ALTA og Kópavogsbæ, hefur verið til meðferðar í skipulags- og umhverfisráði. Komið er að kaflaskilum, vinna þarf deiliskipulag og gera uppbyggingaráætlanir.

Greinargerð

Af athugasemdum sem fram komu á kynningartíma tillögu umhverfissviðs að rammahluta aðalskipulags má ráða að lóðarhafar telji deiliskipulag fyrir einstakar lóðir á sína ábyrgð. Skýrt þarf að vera að meginreglan samkvæmt 38.gr. 1.mgr skipulagslaga er að sveitarstjórn ber ábyrgð á og **annast gerð** deiliskipulags og kostnaður greiðist skv. 18.gr. úr sveitarsjóði. Undantekning er heimiluð í 38.gr. 2.mgr. skipulagslaga; sveitarstjórn getur að uppfylltum tilgreindum skilyrðum veitt framkvæmdaraðila samkvæmt hans beiðni heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags. Takmarkandi í þessu efni er þó ákvæði 37.gr. 2.mgr. um að deiliskipulag skuli gert fyrir einstök svæði eða reiti og miðað skuli við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Jafnframt er í 37.gr. 6.mgr. ákvæði um að vinna skuli **hefðbundið** deiliskipulag á þróunarsvæðum.

Í umbeðinni greinargerð þarf að vera skýrt hvaða skorður meginreglur stjórnsýsluréttar um jafnræði og málefnaleg sjónarmið setja samningum við einstaka aðila. Rökstuðningur dómstóla, sem á öllum dómstigum staðfestu heimildir Reykjavíkurborgar til innheimtu innviðagjalds í Vogabyggð, er einstaklega skýr og upplýsandi. Niðurstöður byggðust ekki síst á að Reykjavíkurborg hafði vandað undirbúning og að sams konar samningar voru boðnir öllum lóðarhöfum á svæðinu. Þess verður þó að gæta í samانبurði milli Kópavogsbæjar og Reykjavíkurborgar að grundvallarmunur er á lóðarleigusamningum. Samningar Reykjavíkurborgar eru ekki uppsegjanlegir og þurfti borgin að taka tillit til þess að mislangur tími var eftir af lóðarleigusamningum. Hins vegar getur bæjarstjórn Kópavogs hvenær sem hún telur sér þörf á tekið lóð í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti og er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald.

Í greinargerð frá 2021 **Lóðarleigusamningar – Tillaga að heildarlöggjöf**, sem lögmennirnir Víðir Smári Petersen og Karl Axelsson unnu í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga er fjallað um mismunandi lóðarleigusamninga á landinu og mikilvægi heildstæðrar löggjafar. En gildandi regla er skýr, réttur leigutaka og leigusala samkvæmt lóðarleigusamningi fer eftir samningum þeirra í milli. Til fyllingar samningsákvæðunum er m.a. litið til meginreglna leigu-, samninga og kröfuréttar.

Grunnkosturinn í umfjöllun bæjarritara á að byggjast á meginreglu skipulagslaga, þ.e. að Kópavogsbær annist gerð deiliskipulags á svæðinu, sem þó er hægt að áfangaskipta. Jafnframt hljóta lóðarleigusamningar að vera túlkaðir eftir efni sínu. Það er augljós kostur að fara eftir lögum og samningum. Jafnframt er það kostur að þá er hægt að bjóða byggingarrétt út þannig að raunverulegt markaðsverð hans á einstökum reitum þróunarsvæðisins komi í ljós.

Allar aðrar leiðir sem bæjarritari tekur til skoðunar verða að byggjast á lögmætisreglunni og taka mið af dómsniðurstöðum um meginreglur stjórnsýsluréttar, hvort heldur er jafnræði, gagnsæi, meðalhóf eða annað. Þá er ástæða til að beina sjónum að þeim samningum sem þegar hafa verið gerðir um uppbyggingu á þróunarsvæðinu og hvort þeir hafi einhver fordæmisáhrif.

Helga Jónsdóttir bæjarráðsfulltrúi Vina Kópavogs