Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Minnisblað

Til: Bæjarritara
Frá: Bæjarlögmanni
Kópavogi, 1. október 2024

Efni: Samkomulag við lóðarhafa Vesturvarar 38a og 38b.

Bæjarritari hefur óskað eftir áliti bæjarlögmann á því hvort samkomulag við lóðarhafa Vesturvarar 38a og 38b undirritað þann 9. febrúar 2024 þarfnist staðfestingar bæjarráðs.

Aðdragandi þess að lóðunum var úthlutað til Nature Experiences ehf. er umsókn fyrirtækisins um lóðirnar Vesturvör 38 a og b og svokallað „svæði 7“ sunnan við baðlónið Sky Lagoon til úthlutunar til að byggja þar upp í gömlum íslenskum stíl, svokölluðum „Old Town“ þar sem boðið verður upp á margskonar afþreyingu, söfn og gistimöguleika, matarupplifanir, listir og menningu. Umsóknin var tekin fyrir á fundi bæjarráðs þann 6. maí 2021 og vísað til umsagnar bæjarstjóra.

Í umsögn bæjarstjóra frá 7. júní 2021 er það rakið að lóðunum við Vesturvör var áður úthlutað til flugfélagsins WOW og gert hafi verið ráð fyrir samtals 23.300 fm. byggingarmagni á lóðunum. Þá kemur fram í umsögninni að Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, sem nú er til meðferðar hjá bæjaryfirvöldum sé horfið frá því að skilgreina landnotkunarsvæðið, sem lóðirnar Vesturvör 38a og b tilheyra, sem athafnasvæði AT-1 í að vera skilgreint sem verslun og þjónustu VÞ-21 á skilgreindu þróunarsvæði ÞR-1. Í greinargerð með aðalskipulagi segir að svæðið sé skilgreint sem þróunarsvæðið m.a. vegna áætlaðra breytinga og þróunar sem tengjast Borgarlínu og nýrri starfsemi á nesinu. Á svæðinu sé gert sé ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar og þjónustustarfsemi. Þá segir um hæð húsa að byggðin verði alla jafna 2-4 hæðir en ef um 5 hæða hús sé að ræða skuli hún vera inndreginn. Þegar fyrirhuguð stefna nýs aðalskipulags er borin saman gildandi deiliskipulag er ljóst að vilji skipulagsyfirvalda er að breyta um stefnu og þróa nýja hugmyndafræði á svæðinu.

Bæjarstjóri greinir frá að hann hafi fundað með forsvarsmönnun Nature Experiences ehf. og farið yfir fyrirliggjandi hugmyndir um uppbyggingu á svæðinu. Það sé mat bæjarstjóra að hér sé tækifæri til að að efla hugmyndir sem upphaflega var gengið út frá með því gera ráð fyrir útvistarhöfn/geðprýðishöfn með fjölbreyttri þjónustu- og menningarstarfsemi. Hugmyndir félagsins séu í takt við breyttar áherslur og forsendur og hér sé tækifæri fyrir skipulagsyfirvöld að þróa áhugaverða og spennandi byggð í samráði við nýja lóðarhafa.

Að lokum er það tillaga bæjarstjóra að lóðunum verði úthlutað til Nature Experiences ehf, með þeim skilyrðum að skipulagi verði breytt og svæðið þróað í samræmi við framlagðar hugmyndir og breyttar áherslur sem kveðið er á um í nýju aðalskipulagi.

Tillaga bæjarstjóra var borin undir bæjarráð þann 16. júní 2021 og hlaut erindið þessa afgreiðslu:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Bæjarráð samþykkir með 5 atkvæðum að lóðirnar Vesturvör 38a og 38b verði úthlutað til Nature Experiences ehf. með þeim skilyrðum að skipulagi verði breytt og svæðið þróað í samræmi við framlagar hugmyndir og breyttar áherslur sem kveðið er á um í nýju aðalskipulagi. Málinu er vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Hlé er gert á fundi kl. 09:16 og fundi framhaldið kl. 09:20 Sigurbjörg Erla Egilsdóttir áheyrnarfulltrúi óskar bókað: ,,Undirrituð er mótfallin tillögu bæjarstjóra og telur það vinna gegn almannahagsmunum og jafnræði að lóð á okkar verðmætasta landsvæði sé úthlutað án auglýsingar. "

Ármann Kr. Ólafsson, Hjördís Johnson, Karen Elísabet Halldórsdóttir og Birkir Jón Jónsson óska bókað: ,,Staðið er eins að úthlutun lóðarinnar og þegar WOW var úthlutað lóðinni á sínum tíma og samþykkt var í bæjarstjórn. Úthlutunin er einnig í samræmi við reglur um úthlutun atvinnuhúsnæðis. "

Bæjarstjórn fjallaði um tillöguna þann 22. júní 2021 þar sem niðurstaðan var eftirfarandi:

Tillaga Sigurbjargar E. Egilsdóttur: "Tillaga um að úthlutun verði frestað og reglur samdar um úthlutun á byggingarétti fyrir atvinnuhúsnæði." Bæjarstjórn hafnar tillögunni með 8 atkvæðum, hjásetu Péturs H. Sigurðssonar og Bergljótar Kristinsdóttur gegn atkvæði Sigurbjargar E. Egilsdóttur.

Bæjarstjórn samþykkir með 8 atkvæðum og hjásetu Péturs H. Sigurðssonar og Bergljótar Kristinsdóttur gegn atkvæði Sigurbjargar E. Egilsdóttur að úthluta Nature Experiences ehf. lóðunum Vesturvör 38a og 38b, með þeim skilyrðum að skipulagi verði breytt og svæðið þróað í samræmi við framlagar hugmyndir og breyttar áherslur sem kveðið er á um í nýju aðalskipulagi.

Viðaukatillaga bæjarstjóra: "Verkefnastjóra íbúatengsla verði falið að gera samráðsáætlun fyrir verslunar- og þjónustusvæði á vestanverðu Kársnesinu." Bæjarstjórn samþykkir með 11 atkvæðum framlagða viðaukatillögu.

Bókun: "Undirrituð telja hugmyndir Nature Experiences um uppbyggingu á lóðunum Vesturvör 38a og 38b allrar athygli verðar. Það er hinsvegar eðlilegt að auglýst sé eftir hugmyndum um nýtingu lóðannr og því sitjum við hjá við afgreiðslu málsins." Bergljót Kristinsdóttir Pétur Hrafn Sigurðsson

Bókun: "Undirrituð telur ótímabært að úthluta lóðunum að Vesturvör 38a og 38b, enda vinni það gegn almannahagsmunum og jafnræði að lóð á okkar verðmætasta landsvæði sé úthlutað án auglýsingar." Sigurbjörg E. Egilsdóttir

Fundarhlé hófst kl. 17:33, fundi fram haldið kl. 17:46

Bókun: "Verklag við úthlutun á Vesturvör 38 a og b er með sama hætti og áður hefur verið þegar um úthlutun á atvinnusvæði er að ræða í sveitarfélaginu. Sú þjónusta við íbúa á Kársnesi sem hér er verið að leggja til er góð viðbót við þá endurnýjun og uppbyggingu sem er að eiga sér stað á svæðinu. Að efla atvinnulíf, þjónustu, matarmenningu og upplifun er góð viðbót fyrir íbúa á Kársnesi, þar liggja almannahagsmunirnir." Theódóra S. Þorsteinsdóttir Einar Ö. Þorvarðarson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Bókun: "Undirrituð taka undir bókun Theódóru og Einars." Ármann Kr. Ólafsson Margrét Friðriksdóttir Karen E. Halldórsdóttir Hjördís Ýr Johnson Birkir J. Jónsson Guðmundur G. Geirdal

Lóðunum var úthlutað til Nature Experience með þeim fyrirvara að skipulaginu yrði breytt og svæðið *þróað í samræmi við framlagar hugmyndir og breyttar áherslur sem kveðið er á um í nýju aðalskipulagi.* Bæjarstjóri fól í framhaldinu embættismönnum að semja við lóðarhafa um breytingar á úthlutunarskilmálum nánar tiltekið um að byggingarmagn yrði endurskoðað. Í samkomulaginu er gengið út frá því að byggingarmagn ofanjarðar verði þriðjungur af samþykktu byggingarmagni. Lóðarhafar greiddu gatnagerðar- og byggingarréttargjöld í samræmi við þær forsendur. Þegar breytt deiliskipulag liggur fyrir ásamt uppbyggingarsamkomulagi verður samkomulagið endurskoðar með tilliti til endanlegrar stærðar lóðar og byggingarmagns.

Með vísan til ofangreinds er það álit undirritaðrar að samkomulagið sem undirritað var þann 9. febrúar sl. hafi verið í samræmi við ákvörðun bæjarstjórnar eftir tillögu bæjarstjóra og hafi því ekki þarfnast staðfestingar bæjarráðs.

Virðingarfyllst,

_____

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ása A Kristjánsdóttir
Kennitala: 0509783039
Tími: 01.10.2024 10:55
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026