Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Kópavogi, 21. júní 2021
2009744/510.03 GEF

Efni: Skipulagsmál á Kársnesi

Kópavogsbæ hefur borist erindi Skipulagsstofnunar, dags. 26. maí 2021, þar sem óskað er eftir svörum við eftirfarandi atriðum:

Reitur 13 á þróunarsvæði á Kársnesi og 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga: Óskað er eftir upplýsingum frá Kópavogsbæ um ferli deiliskipulagsgerðar á reit 13, sérstaklega með tilliti til skilyrða 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga.

Á fundi skipulagsnefndar 3. nóvember 2015 voru nýjar áherslur um framtíð byggðar á vesturhluta Kársness og áframhald skipulagsvinnu þróunarsvæðisins kynntar. Í kjölfar fundar skipulagsnefndar var haldinn íbúafundur í nóvember 2015 þar sem áform og drög að áframhaldandi skipulagsvinnu voru kynnt. Fyrstu drög að skipulagslýsingu voru lögð fram og kynnt í skipulagsnefnd 18. janúar 2016. Á fundi skipulagsnefndar 27. júní 2016 var lögð fram og kynnt vinningstillagan „Spot on Kársnes" úr hinni alþjóðlegu samkeppni Nordic Built Cities challenge um þróun vistvænna, snjallra og lífvænlegra bæja og borga. Á fundi skipulagsnefndar 3. október 2016 voru drög að skipulagslýsingu kynnt. Skipulagslýsingin var afgreidd í bæjarstjórn Kópavogs 25. október 2016 til kynningar.

Skipulagslýsingin var kynnt frá 23. nóvember 2016 til 22. desember 2016. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 23. nóvember 2016 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Kársnesskóla 29. nóvember 2016. Tekið var við athugasemdum og ábendingum til 16. janúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar. Á fundi skipulagsráðs þann 6. janúar 2017 var skipulagslýsingin fyrir þróunarsvæði Kársness lögð fram að nýju og samþykkt.

Á fundi skipulagsráð 20. nóvember 2017 var lagt fram og kynnt erindi Vinabyggðar ehf. um fyrirhugað fyrirkomulag deiliskipulagsvinnu á reit 13 á þróunarsvæðinu á Kársnesi. Að frumkvæði skipulagsyfirvalda fól Vinabyggð fjórum hönnuðum að koma með tillögur að deiliskipulagi á svæðinu sem samræmdust ákvæðum í skipulagslýsingu. Varð tillaga Atelier arkitekta hlutskörpust að mati skipulagsyfirvalda.

Það deiliskipulag sem nú er til meðferðar hjá skipulagsyfirvöldum Kópavogsbæjar tekur mið af þeirri skipulagslýsingu sem Kópavogsbær lét vinna árið 2016. Í 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga segir að ef sveitarstjórn heimilar landeigenda eða eftir atvikum framkvæmdaraðila að vinna að gerð deiliskipulags skuli hann taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu í samræmi við ákvæði 1. mgr. 40. gr. laganna. Verður ákvæðið ekki túlkað á annan veg en að þar sé gert ráð fyrir að skipulagslýsing sé ekki til staðar og þar af leiðandi skal aðilum gert að uppfylla ákvæði 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Taldi Kópavogsbær ekki ástæða til að vinna aðra skipulagslýsingu fyrir svæðið enda vilji til þess að tekið yrði mið af áðurgreindri skipulagslýsingu fyrir þróunarsvæðið líkt og hefur verið gert á öllum öðrum þróunarreitum á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Deiliskipulagið er enn til meðferðar hjá skipulagsyfirvöldum Kópavogsbæjar og var síðast tekið fyrir á fundi skipulagsráðs 21. desember 2020 þar sem gert var grein fyrir stöðu mála varðandi deiliskipulagsvinnuna og samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

Tekið skal fram að nokkrir samráðsfundir hafa verið haldnir með lóðarhöfum aðliggjandi lóða og er vinnu við deiliskipulagið hvergi nærri lokið.

Aðrir skipulagsreitir á Kársnesi og 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga: Óskað er eftir upplýsingum um ferli deiliskipulagsgerðar á umræddum þróunarreitum með tilliti til skilyrða 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga og að Kópavogsbær láti, eftir atvikum, í té gögn sem varpa ljósi á það.

Á þróunarreitum á Kársnesi hefur uppbygging þróast á þann veg að framkvæmdaaðilar hafi fjárfest í lóðum/fasteignum á svæðinu, óskað eftir niðurrifi á eldri húsum og heimild til að hefja vinnu að nýju eða breyttu deiliskipulagi á viðkomandi svæðum í samræmi við þegar gerða skipulagslýsingu fyrir þróunarsvæðið. Er slíkt fyrirkomulag ekki óalgengt í skipulagsvinnu sveitarfélaga. Öll framangreind vinna við gerð deiliskipulags á þróunarsvæðinu hefur verið unnið í fullu í samráði við skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar og líkt og áður hefur verið nefnt í samræmi við skipulagslýsingu svæðisins frá 2016.

Hvað varðar gögn sem styðja við framangreint vísast til afgreiðslna skipulagsyfirvalda vegna deiliskipulagsvinnu á þróunarsvæðinu. Má þar m.a. nefna Hafnarbraut 12 sem var þróað í samráði við Upphaf fasteignafélag (þáverandi lóðarhafa), Hafnarbraut 9-11 sem var þróað í samráði við lóðarhafa, Kársnes Fasteignir og Bakkabraut 9-23 sem var þróað í samráði við Nes þróunarfélag, sem er lóðarhafi lóðanna. Ítrekað er að slíkt fyrirkomulag er alkunna í meðferð skipulagsmála. Jafnframt er bent á að þó svo sveitarstjórn veiti heimild til handa framkvæmdaaðila við gerð deiliskipulags er ákvörðunarvaldið ávallt hjá sveitarstjórn viðkomandi sveitarfélags, sem hefur því alltaf áhrif lokaniðurstöðu skipulagsvinnu innan marka síns sveitarfélags. Sveitarstjórn gætir þar af leiðandi að því að skipulagsáætlanir séu í innbyrðis samræmi, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga svo og að niðurstaða deiliskipulagsvinnu séu í samræmi við stefnu og markmið sveitarstjórnar í skipulagsmálum hverju sinni.

Beðist er velvirðingar á þeim töfum sem hafa orðið við afgreiðslu erindisins.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogad.

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Fylgigögn:
1. Afrit af erindi Vinabyggðar, dags. 13. nóvember 2017.
2. Skipulagslýsing fyrir þróunarsvæði Kársness

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026