



Til bæjarráðs

Kópavogi, 23. ágúst 2022
ÁAK/2207087

Efni: Svar vegna fyrirspurnar bæjarfulltrúa Vina Kópavogs dags. 15. júlí sl. um lóðarúthlutanir o.fl.

Undirrituð naut aðstoðar skipulagsfulltrúa Kópavogs við að svara eftirfarandi spurningum bæjarfulltrúa:

1. Hve mörgum íbúðum hefur verið úthlutað á hverju ári á þróunarsvæðum á Kársnesi og Digranesi frá 25. nóvember 2014?

Ekki hefur komið til úthlutana á byggingarrétti skv. reglum Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði á þróunarsvæðunum á Kársnesi og Digranesi. Þær reglur eiga við um lóðir sem eru að koma til úthlutunar í fyrsta sinn, eða hafa verið afturkallaðar eða skilað af lóðarhafa.

Til upplýsinga um fjölgun íbúða á þessum tveim svæðum sem sérstaklega er spurt um má nefnda að í áætlun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 var gert ráð fyrir að íbúðum á þróunarsvæðinu á Kársnesi fjölgaði um 550 á skipulagstímabilinu. Meðfylgjandi er yfirlit frá skipulagsfulltrúa þar sem nánar er gert ráð fyrir þessari fjölgun á gildistíma Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Frá gildistöku Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í lok árs 2021 hafa ekki verið samþykktar deiliskipulagsbreytingar á þróunarsvæðinu á Kársnesi sem fela í sér fjölgun íbúða.

Á þróunarsvæðinu á Digranesi er heimild til eftirfarandi fjölgunar í samþykktum deiliskipulagsáætlunum:

Nýbýlavegur 4-12: samtals 89 íbúðir

Dalbrekka 2-10: samtals 68 íbúðir

Auðbrekka 9-11: samtals 10 íbúðir

Auðbrekka 7: samtals 10 íbúðir

Á Fannborgarreit og Traðarreit vestari er heimilt að byggja 550 íbúðir

Á Traðarreit eystri eru 180 íbúðir í byggingu.

Samtals 907 nýjar íbúðir á Digranessvæðinu



2. Hve mörgum íbúðum hefur verið úthlutað á sama árabili á Kársnesi og Digranesi utan þróunarsvæða?

Utan þróunarsvæða hefur engum íbúðalóðum verið úthlutað en eldri hús hafa verið rifin og ný byggð í þeirra stað.

Ásbraut 1-3: Áður var þar 1 íbúð en var fjölgað um 5 – samtals 6 íbúðir
Kársnesbraut 19: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Borgarholtsbraut 67: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Borgarholtsbraut 48: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Marbakkabraut 9: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 1 – samtals 2 íbúðir
Þinghólsbraut 27: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 1 – samtals 2 íbúðir
Huldubraut 7: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Borgarholtsbraut 39: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Álfhólsvegur 23: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Álfhólsvegur 73: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Hlíðarvegur 57: Áður var þar 1 íbúð en fjölgað um 3 – samtals 4 íbúðir
Grænatinga 9: Áður var þar 1 íbúð en lóðinni var skipt og byggt nýtt hús með nýju staðfangi.

3. Hvernig hefur byggingarrétti verið úthlutað á þróunarsvæðum á Kársnesi og í Digranesi frá setningu úthlutunarreglnanna? Er í því sambandi sérstaklega vísað til 10. gr. reglnanna um að allar lóðir skuli auglýstar á vefsíðu Kópavogsbæjar og reglna 7. gr. um að gæta skuli jafnræðis við afgreiðslu umsókna.

Ekki hefur komið til að byggingarréttur sé auglýstur á þróunarsvæðunum eftir að úthlutunarreglur tóku gildi. Um er að ræða verkefni á lóðum sem framkvæmdaðilar hafa tryggt sér með öðrum hætti og lóðirnar þar að leiðandi ekki verið lausar til úthlutunar.

4. Hversu mörg dæmi eru um, og hvar, að byggingarréttur lóða sé boðinn upp sbr. 15. gr. úthlutunarreglna?

Eina verkefni sem mætti færa undir þetta ákvæði er uppboð á byggingarrétti lóðar áhaldahússins við Álalind.

5. Hversu mörgum sérbýlislóðum til eigin nota hefur verið úthlutað á ofangreindum svæðum á tímabilinu? Hefur ásókn í einbýlishúsalóðir verið umfram framboð?

Ekki hefur verið úthlutað sérbýlislóð á Kársnesi eða Digranesi á þessu tímabili. Einu sérbýlislóðir sem hefur verið úthlutað er í nýrri hverfum við Vatnsenda en síðustu ár hefur verið lóðaskortur og því afar fáum lóðum verið úthlutað frá 2017.

Ein einbýlishúsalóð var auglýst til úthlutunar í lok árs 2021 í Kórahverfi. Gildar umsóknir bárust frá 44 einstaklingum. Miða við þann fjölda umsækjenda má halda því fram að ásókn sé umfram framboð.

6. Hversu margir samningar, og um hvaða reiti, hafa verið gerðir við framkvæmdaraðila/landeiganda sem heimilar þeim að gera á sinn kostnað tillögu að deiliskipulagi á grundvelli 38. gr. 2. mgr. skipulagslaga?

Ekki er haldið utanum skráningu á slíkum erindum sérstaklega en lóðarhöfum á eftirfarandi lóðum hefur skipulagsráð samþykkt tillögu lóðarhafa um að vinna



deiliskipulag eða breytingar á deiliskipulagi á sinn kostnað. Sem dæmi um lóðir/svæði má nefnda eftirfarandi en ekki er um tæmandi lista að ræða:

- Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77.
- Traðarreitur eystri
- Fannborgarreitur og traðarreitur vestari
- Skógarlind 1
- 201 Smári
- Nónsmári

Virðingarfyllst,


Ása A. Kristjánsdóttir,
bæjarlögmaður



Fjölgun íbúða á Kársnesi

23. ágúst 2022

one: 2207087

Minnisblað – Fjölgun íbúða á Kársnesi á gildistíma Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

Neðangreint er yfirferð á þeim deiliskipulagsáætlunum sem samþykktar hafa verið á gildistíma Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 ásamt lista yfir deiliskipulagsáætlanir sem þegar höfðu verið samþykktar þegar aðalskipulagið tók gildi. Jafnframt er gerð grein fyrir íbúðafjölgun á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 var gert ráð fyrir að íbúðum á Kársnesi gæti fjölgað um 550 umfram það sem samþykkt hafði verið í deiliskipulagi.

Eftirfarandi svæði höfðu árið 2012 þegar verið samþykkt.

Sæbólsbraut, svæði d4 og d5

Huldubraut, svæði d6

Miðbær, svæði c1

Kópavogsbraut, svæði b8

Kársnesbraut, svæði e6

Kópavogstún, svæði a1, a2, a3, og a4

Bryggjuhverfi, svæði f2

Hafnarbraut 12 og Kársnesbraut 106, svæði f3 (reitur 10 í deiliskipulagslýsingu fyrir Kársnes þróunarsvæði dags. 14. október 2016)

Hafnarbraut 9-15 – Bakkabraut 6-10, svæði f5 (reitur 11 í skipulagslýsingu)

Kársneshöfn, svæði f5 skráðar 28 íbúðir

Hafnarbraut 21-23, svæði f5 10 íbúðir.

Þau svæði þar sem deiliskipulagsáætlanir hafa verið samþykktar í samræmi við áætlanir í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 eru eftirfarandi:

Vesturvör 22-28, svæði 5 (reitur 5 í skipulagslýsingu) 145 íbúðir. Árið 2012 voru ekki skráðar þar íbúðir.
Nýjar íbúðir eru 145.

Hafnarbraut 2-10 og Kársnesbraut 108-114, svæði f4 (reitur 12 í skipulagslýsingu) 102 íbúðir. Árið 2012 voru skráðar þar 4 íbúðir.
Nýjar íbúðir eru 98.

Hafnarbraut 17-23, svæði f5 (reitur 9 í skipulagslýsingu) 92 íbúðir. Árið 2012 voru þegar samþykktar þar 10 íbúðir.
Nýjar íbúðir eru 82.

Bakkabraut 1-23, svæði f5 (reitur 8 í skipulagslýsingu) 129 íbúðir. Árið 2012 voru þegar 28 íbúðir á svæðinu.
Nýjar íbúðir eru 101.



Kópavogsbraut 59, 4 íbúðir. Árið 2012 voru þegar samþykktar þar 1 íbúð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Bakkabraut 8, 2 íbúðir. Árið 2012 voru ekki skráðar íbúðir.
Nýjar íbúðir eru 2.

Naustavör 2-68, svæði f2, 411. Árið 2012 voru þegar skráðar 392 íbúðir skv. samþykktu deiliskipulagi.
Nýjar íbúðir umfram samþykkt deiliskipulag eru 19.

Samtals 450 íbúða aukning ofangreindum samþykktum deiliskipulögum.

Auk þess hefur verið heimiluð eftirfarandi fjölgun íbúða á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi.

Kársnesbraut 7. (Ásbraut 1-3) Samþykkt í bæjarstjórn 28. júní 2016.
6 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 5.

Kársnesbraut 19. Samþykkt í bæjarstjórn 27. júní 2017.
4 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Borgarholtsbraut 67. Samþykkt í bæjarstjórn í júlí 2017.
4 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Borgarholtsbraut 48. Samþykkt í bæjarstjórn í ágúst 2017.
4 nýjar íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Marbakkabraut 9. Samþykkt í bæjarstjórn í júlí 2018.
2 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 1.

Þinghólsbraut 27. Samþykkt í bæjarstjórn í febrúar 2019.
2 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 1.

Huldubraut 7. Samþykkt í bæjarstjórn í júlí 2019.
4 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Borgarholtsbraut 39. Samþykkt í bæjarstjórn í október 2020.
4 íbúðir. Árið 2012 var ein íbúð skráð.
Nýjar íbúðir eru 3.

Samtals 22 íbúða aukning á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi.

Eins og fram kemur í ofangreindu yfirliti hefur á gildistíma Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 verið samþykkt aukning íbúða á Kársnesi verið **samtals 472 íbúðir.**