



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 7. júní 2021
2105008/511.01 GEF

Efni: Vesturvör 38-40 og svæði 7. Tillaga að úthlutun

Á 3045. fundi bæjarráðs, dags. 6. maí 2021, var erindi Nature Experiences ehf. vísað til umsagnar bæjarstjóra.

Í greindu erindi óskar Nature Experiences ehf. eftir því að fá lóðina Vesturvör 38 a og b og svokallað „svæði 7“ sunnan við baðlónið Sky Lagoon til úthlutunar. Snúa hugmyndir félagsins að uppbyggingu á hverfi í gömlum íslenskum stíl, svokölluðum „Old Town“ þar sem boðið verður upp á margskonar afþreyingu, söfn og gistimöguleika, matarupplifanir, listir og menningu.

Forsvarsmenn Nature Experiences ehf. hafa staðið að uppbyggingu á lóðunum Vesturvör 40-42 og 44-48 í nafni Nature Resort ehf. Líkt og kemur fram í erindinu hefur á lóðunum Vesturvör 44-48 nú verið opnað baðlónið Sky Lagoon, og stóðst sú uppbygging við þær tímaáætlanir sem lagt var upp með. Þá er á lóðunum 40-42 gert ráð fyrir atvinnuhúshæði sem mun tengjast starfsemi baðlónsins. Hefur félagið hug á að halda áfram uppbyggingu í kringum baðlónið og því lögð áhersla á sambærilegan byggingarstíl.

Líkt og kunnugt er var fyrri lóðarúthlutun fyrir lóðirnar afturkölluð árið 2020 og gerir gildandi deiliskipulag m.a. ráð fyrir höfuðstöðvum WOW air og þar gert ráð fyrir tveimur húsum frá einni hæð í allt að átta hæðir, með byggingarmagni samtals 23.300 m² sem dreifist á báðar lóðir. Liggur ljóst fyrir að ekki verður af þeim byggingaráformum sem upphaflega var gert ráð fyrir við gildistöku greindrar deiliskipulagsbreytingar í óbreyttri mynd.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, sem nú er til meðferðar hjá bæjaryfirvöldum er farið frá því að skilgreina landnotkunarsvæðið, sem lóðirnar Vesturvör 38a og b tilheyra, sem athafnasvæði AT-1 í að vera skilgreint sem verslun og þjónustu VP-21 á skilgreindu þróunarsvæði PR-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.

Undirritaður hefur fundað með forsvarsmönnum Nature Experiences ehf. og farið yfir fyrirbyggjandi hugmyndir um uppbyggingu á svæðinu. Er það mat undirritaðs að hér sé



tækifæri til að að efla hugmyndir sem upphaflega var gengið út frá með því gera ráð fyrir útivistarhöfn/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. Sér undirritaður því ekki til fyrirstöðu að hefja þróun á a.m.k. hluta af því svæði sem óskað er eftir til úthlutunar og í framhaldinu taka til skoðunar frekari úthlutanir með hliðsjón af þeirri þróun.

Með hliðsjón af öllu framangreindu leggur undirritaður til að lóðirnar 38 a og b við Vesturvör 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. Jafnframt er lagt til að þeim verði heimilað að þróa nánar hugmyndir í takt við framkomnar tillögur fyrir svæði 7 í samráði við skipulagsyfirvöld.

Virðingarfyllst,

Ármann Kr. Ólafsson
bæjarstjóri