

Rammasamkomulag

um þróun og uppbyggingu deiliskipulags Auðbrekku

Kópavogsbær, kt. 700169-3759 og Lundur fasteignafélag ehf., kt. 660313-0600, gera með sér svofellt rammasamkomulag um uppbyggingu á þróunarsvæði Auðbrekku. Nánar til tekið nær samkomulagið til svæða 1-3, sbr. mynd 1, en innan þeirra eru lóðirnar nr. 2-12 við Nýbýlaveg, nr. 1-15 og 29 við Auðbrekku, nr. 4 við Skeljabrekku og nr. 2, 4 og 6 við Dalbrekku samkvæmt núgildandi skipulagi.

Samningsmarkmið

Svæðið sem samkomulag þetta tekur til er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Í því felst að svæðið geti tekið breytingum hvað varðar landnotkun og landnýtingu.

Markmið er að á svæðinu risi blönduð byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis í samræmi við deiliskipulag það sem taka mun gildi fyrir svæðið. Eru væntingar um að með því verði lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa bæði hvað varðar íbúðaform og atvinnu, auk þess að gæði byggðarinnar verði meiri en nú er.

Svæðið markar ásýnd Kópavogsbæjar til norðurs og er því þýðingarmikið fyrir Kópavogsbæ að umgjörð og yfirbragð byggðarinnar myndi góða og frambærilega heild. Þá er svæðið miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og í næsta nágrenni við miðbæ Kópavogs. Auðbrekkusvæðið er vel tengt gatnakerfi bæjarins og samgöngur góðar. Mikilvægt er að uppbygging svæðisins gangi hratt fyrir sig og því æskilegt að framkvæmdir geti hafist sem fyrst eftir að deiliskipulag svæðisins tekur gildi.

Andlag

Eftir var að frumkvæði Lundar fasteignafélags ehf. í samvinnu við Kópavogsbæ til arkitektasamkeppni um þróun svæðisins. Tilgangur samkeppninnar var að fylgja eftir markmiðum nýs aðalskipulags fyrir svæðið og fá fram hugmyndir (*concept*) að nýju hlutverki svæðisins. Í tillögum voru sýndar mögulegar meginlínur fyrir svæðið, hugmyndir og/eða dæmi um breytingar á nokkrum lóðum en umfram allt hvernig svæðið gæti þróast á næstu árum. ASK arkitektar urðu hlutskarpastir í hugmyndasamkeppninni og hafa í samvinnu við Kópavogsbæ og í kjölfar hennar unnið að gerð deiliskipulags fyrir hluta svæðisins (svæðum 1-3).

Deiliskipulag svæðisins sem nú er unnið að, nær til svæðis sem afmarkast af Nýbýlavegi til norðurs, Hamrabrekku til suðurs, Hafnarfjarðarvegi til vesturs og Auðbrekku 17 og Nýbýlavegi 14 til austurs.





MYND 1. SVÆÐASKIPTING

Eignarhald samningsaðila á svæðinu miðað við núgildandi skipulag er eftirfarandi:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1 Fasteign	fastanr.	lód m2	bygg. M2 eignarhluti	annað				
2 Auðbrekka 3-5	223-0271		321,5 26,52%					
3 Auðbrekka 3-5	205-8793		629 35,45%		Óbyggð 1.800 fm byggingalód við húsið tilheyrir Lundi			
4 Auðbrekka 4	205-8809		1437,6 Allt húsið					
5 Auðbrekka 13-15	224-8435		2215 Byggingalód					
6 Auðbrekka 14	205-8798		487,6 38,83%					
7 Auðbrekka 21	205-8755		1188,5 Allt húsið					
8 Auðbrekka 23	205-8751		365,8 35,82%					
9 Auðbrekka 25-27	205-8744		1520,9 67,19%					
10 Auðbrekka 29	206-4402		204,4 Allt húsið					
11 Skeljabrekka 4	206-4856	1.946			Óbyggð lód			
12 Dalbrekka 2		1.135			Óbyggð lód			
13 Dalbrekka 4	205-9429	608	60,2					
14 Dalbrekka 4	205-9430		182,4					
15 Dalbrekka 6		1.033			Óbyggð lód			
16 Nýbýlavegur 4	206-4384		2756,8 Allt húsið					
17 Nýbýlavegur 6	206-4388		2258,7 Allt nema 94 fm af húsinu					
18 Nýbýlavegur 8	206-4397		2405,2 Allt húsið					
19 Nýbýlavegur 10	206-4399		541,1 Allt húsið					
20 Nýbýlavegur 32	206-4436		240 42,30%					
21			16493,2					
22								
23 Kópavogsbær								

MYND 2. STAÐA EINSTAKRA LÓÐA OG EIGNARHALD

Handwritten signature and initials.

Í deiliskipulagvinnu fyrir svæðið hefur verið lögð áhersla á að á svæðinu rísi, auk atvinnuhúsnæðis, íbúðir sem henti ungu fólki en bæjaryfirvöld leggja nú áherslu á byggingu smærri íbúða, sem henti til fyrstu kaupa einstaklinga.

Í tillögu að deiliskipulagi fyrir **svæði 1** (Nýbýlavegur 2-12 og Auðbrekka 29) er gert ráð fyrir byggt verði við núverandi húsnæði að Nýbýlavegi 2, 4, 6, 8 og 12, 47 íbúðir auk verslunar og þjónusturými en í stað tvíbýlishúss að Auðbrekku 29 og atvinnuhúsnæðis að Nýbýlavegi 10 komi 42 íbúðir auk verslunar og þjónustu. Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn íbúða og atvinnuhúsnæðis (verslun og þjónustu) verði um 26.000 m² þar af um 16.700 m² í atvinnuhúsnæði auk niðurgrafinna bílageymslna sem áætlaðar eru um 5.700 m² að stærð. Heildarbyggingarmagn er því áætlað um 31.600 m². Gert er ráð fyrir bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum og miðað er við 1,3 stæði á íbúð og 1,0 stæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði. Núverandi byggingarmagn á svæði 1 er um 12.000 m² að stærð. Lagt er upp með að stofnuð verði ný sameiginleg lóð Nýbýlavegur 2-12 fyrir bílastæði og kjallara með kvöð um aðkomu og samnýtingu. Í tillögu að deiliskipulagi svæðisins er miðað við að meðalstærð íbúða sé um 100 m² brúttó, þ.e. með sameign (stigagangar og geymslur) en birt meðalstærð íbúða er áætluð um 80-85 m². Í skipulagi svæðis 1 er því lögð áhersla á blandaða byggð þar sem horft verður m.a. til fyrstu íbúða kaupenda. Ennfremur felst í því möguleiki á að skoðaðar verði nýjar „kaupleiguleiðir“ á húsnæðismarkaðinum, í samræmi við áherslur Kópavogsbæjar.

Í tillögu að deiliskipulagi fyrir **svæði 2** (Auðbrekka 1, 3 og 5 og Skeljabrekka 4 (Krókslóðin) er gert ráð fyrir um 16.500 m² í atvinnuhúsnæði auk bílgeymslu neðanjarðar sem er áætluð um 5.500 m². Heildarbyggingarmagn á svæði 2 er því áætlað að hámarki 22.000 m². Núverandi byggingarmagn á svæði 2 (Auðbrekka 1, 3 og 5) er samanlagt um 3.500 m².

Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi á **svæði 3** (Dalbrekka 2, 4 og 6 og Auðbrekka 7, 9-11 og 13-15) er miðað við að byggðar verði 76 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heildarbyggingarmagn á svæði 3 er áætlað um 15.500 m² þar af um 7.000 m² í verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum og miðað er við 1,3 stæði á íbúð og 1,0 stæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði. Á svæði 3 eru nú um 2.300 m² í atvinnuhúsnæði. Í tillögu að deiliskipulagi svæðisins er miðað við að meðalstærð íbúða sé um 110 m² brúttó, þ.e. með sameign (stigagangar og geymslur) en birt meðalstærð íbúða er áætluð um 90-95 m². Í skipulagi svæðis 3 er því lögð áhersla á blandaða byggð þar sem horft verður m.a. til fyrstu íbúða kaupenda. Þar er jafnframt möguleiki á byggingu félagslegra íbúða undir formerkjum núverandi húsnæðiskerfis. Ennfremur felst í því möguleiki á að skoðaðar verði nýjar „kaupleiguleiðir“ á húsnæðismarkaðinum, í samræmi við áherslur Kópavogsbæjar.

Lundur fasteignafélag ehf. hefur fylgst náið með gerð deiliskipulags svæðisins og gerir ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna eins og hún er framsett.

Uppbygging

Kópavogsbær leggur ríka áherslu á að byggingarframkvæmdir gangi greiðlega fyrir sig og ásýnd svæðisins verði til fyrirmyndar. Ljóst er að Lundur fasteignafélag ehf. hefur að undanfögnu keypt upp nokkuð af eignum á svæðinu og er orðinn stærsti einstaki fasteignaeigandinn á deiliskipulagsreitnum.

Í því skyni að auka skilvirkni við uppbyggingu svæðisins í samræmi við markmið Kópavogsbæjar mun Kópavogsbær selja á leigu Lundi fasteignafélagi ehf. lóðirnar Skeljabrekku 4, Dalbrekku 2, 4 og 6 eða andlag þeirra samkvæmt nýju deiliskipulagi þegar það tekur gildi.

Sala byggingarréttar lóðanna til Lundar fasteignafélags ehf. er háð eftirtöldum skilyrðum og tekur til alls deiliskipulagsins:

- Að tryggð verði blönduð byggð, sem nemur 15-20% íbúða, þar sem horft verði sérstaklega til þess hóps kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Boðið verði upp á lausnir fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnæði með 90% lánveitingu og leggur Kópavogsbær ríka áherslu á að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.
- Að tryggt verði að Kópavogsbær hafi kauprétt á íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu.
- Að tryggt verði að 10-15% íbúða verði leigu-, stúdenta- eða búseturéttaríbúðir á almennum markaði og að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.

Aukinheldur eru aðilar sammála um að á svæði 2 muni Lundur fasteignafélag ehf. hafa forgöngu um að þar rísi 3 – 4 stjörnu hótél með u.þ.b. 120 – 200 herbergjum.

Gert verður sérstakt samkomulag um afhendingu hvernar lóðar, þar sem tímafrestir uppbyggingar verða tilgreindir en lóðagjöld, þ.e. verð byggingarréttar og gatnagerðargjald, verða samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar á afhendingardegi.

Þar sem aukning verður á byggingarmagni og/eða tegund byggingarmagns á þegar byggðum lóðum mun það byggingarmagn, svo og þær lóðir og lóðapartar sem eru í eigu Lundar og eru ætlaðir undir torg og almannarými skv. fyrirliggjandi deiliskipulagsdrögum, koma til frádráttar nýrrar álagningar sem tekur mið af samþykktum byggingaráformum, miðað við gildandi gjaldskrár við samþykkt byggingaráforma.

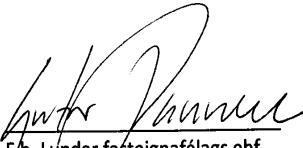
Kópavogsbæ skal heimilt að þinglýsa samkomulagi þessu á þær lóðir sem falla undir ofanritað deiliskipulag.

Kópavogsbær áskilur sér rétt til að fella úr gildi samkomulag þetta, hafi deiliskipulag fyrir svæðið ekki tekið gildi fyrir árslok 2016. Hið sama á við hafi byggingaráform ekki verið samþykkt fyrir lóðirnar nr. 4 við Skeljabekku og nr. 2, 4 og 6 við Dalbrekku, skv. núgildandi skipulagi.

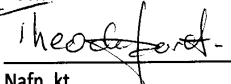
Þá áskilur Kópavogsbær sér rétt til að setja ströng skilyrði fyrir hraða uppbyggingar svæðisins í tilvitnuðum samningum um afhendingu hverrar lóðar.

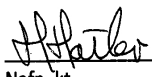

F.h. Kópavogsbæjar
Ármann Kr. Ólafsson

Kópavogi, 20. janúar 2016


F.h. Lundar fasteignafélags ehf.
Grétar Hannesson

Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu aðila:

 0209695479
Nafn, kt.

 2206534559
Nafn, kt.