



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 29. september 2025
2509143/502.00 GEF

Efni: Stöðvarhvarf 2-8. Beiðni um heimild til framsals og veðsetningar.

Á fundi bæjarráðs 4. september 2025 var sameiginlegri beiðni Gnaris ehf. og Manntaks ehf. um framsal og veðsetningu lóða til Stöðvarhvarfs 2-8 ehf., vísað til umsagnar sviðsstjóra umhverfissviðs.

Í erindi félaganna er beiðnin rökstudd með þeim hætti að sameinað eignarhald yfir lóðarréttindum beggja lóða í eitt félag einfaldi framkvæmd og fjármögnun verkefnisins. Ekki sé því verið að óska eftir framsali á lóðunum til óskylds félags, heldur verði eignarhaldið í höndum sömu aðila.

Liggur fyrir að eigendur hins nýja félags uppfylla hæfisskilyrði úthlutunarskilmála. Þá er það ekki í andstæðu við úthlutunarskilmála að heimila félögum að standa saman að eignarhaldi með stofnun nýs félags og er að finna fordæmi um slíkt við úthlutun á lóðum í Vatnsendahvarfi. Hefði við yfirferð tilboða og úthlutun lóða því ekki verið gerð athugasemd við að tvö félög stæðu saman að tilboðum fyrir hönd nýs/óstofnaðs félags.

Hins vegar er bent á að bæði Gnaris ehf. og Manntak ehf. hafa fengið úthlutað tveimur lóðum hvor. Af því leiðir að ef framsal verður heimilað mun hið nýja félag öðlast eignarhald yfir fjórum lóðum. Samkvæmt úthlutunarskilmálum er aðeins heimilt að úthluta tveimur lóðum til sama aðila. Við samþykkt á framsalsbeiðni væri því verið að veita undanþágu frá skilyrði úthlutunarskilmála um fjölda lóða.

Líkt og kemur fram í erindi þeirra er tilgangur sameiningar á eignarhaldi í eitt félag gert til hagræðingar vegna sameiginlegar uppbyggingar á öllum lóðunum. Með þeim hætti er að hægt að hraða uppbyggingu húsanna og tryggja hagkvæmni í framkvæmdum. Er óhjákvæmilegt að líta til þess að borið hefur á að lóðum hafi verið á að skilað, sem ætla má að megi í einhverjum tilvikum rekja til núverandi vaxtaumhverfis. Áttu Gnaris ehf. og Manntak ehf. tvö hæstu tilboð í allar lóðirnar, þ.e. Stöðvarhvarf 2, 4, 6 og 8. Þá hafa þeir aðilar sem næstir voru í röðinni fengið úthlutað öðrum lóðum í 3. áfanga. Framangreind sjónarmið mæla því frekar með því að heimiluð verði undanþága frá skilyrðum úthlutunarskilmála um fjölda lóða. Það þjónar bæði hagsmunum Kópavogsbæjar sem og öðrum aðilum sem hafa fengið úthlutaðum lóðum í Vatnsendahvarfi að framkvæmdir dragist ekki úr hófi.

Samkvæmt nánari upplýsingum frá aðilum er óskað eftir heimild til veðsetningar því sem nemur byggingarréttargjaldi lóðanna eða um kr. 270.000.000,-. Miðað er við að sú fjárhæð, sem óskað er veðsetningar fyrir, sé aldrei hærri en fokheldisverðmæti viðkomandi eignar. Um er að ræða fjórbylishús með hámarksbyggingarmagni ofanjarðar (íbúðarfermetrar) 589 m² á hverri lóð, samtals 2.356 m². Fokheldisverðmæti húsanna er áætlað um kr. 1.130.880.000. Umbeðin lánsfjárhæð er því lægri en áætlað fokheldisverðmæti.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Öll gögn er tengjast framlagðri beiðni um heimild til framsals og veðsetningar hafa verið yfirfarin af skrifstofu áhættu- og fjárstýringar sem gerir ekki athugasemdir við þau.

Með hliðsjón af framangreindu leggur undirrituð til að fallist verði á beiðni Gnaris ehf. og Manntaks ehf. um heimild til framsals og veðsetningar.

Virðingarfyllt,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

