



Bæjarráð Kópavogsbæjar

Kópavogi, 1. júlí 2025
25032527/502.00

Efni: Drög að samkomulagi um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Fannborgarreitur
Minnisblað þetta er skrifað að beiðni bæjarstjóra Kópavogs.

Inngangur

Kópavogsbær seldi fasteignir sínar að Fannborg 2, 4 og 6 til Árkórs ehf. með kaupsamningi dags. 10. maí 2018 og var afsal undirritað 28. desember 2018. Eignirnar sem áður hýstu stjórnarsýslu Kópavogsbæjar voru auglýstar til sölu með þeim formerkjum að samhliða sölu fasteignanna myndi Kópavogsbær skoða möguleika á að byggja nýtt húsnæði á svæðinu en kaupendur hefðu forgangsrétt til hugsanlegs aukins byggingarréttar á svæðinu. Í sölugögnum var því jafnframt lýst að gerð yrði ný lóð, Fannborg 2A, austan Fannborgar 2 og myndi kaupandi fasteignanna hafa forgangsrétt til úthlutunar þeirri lóð gegn greiðslu gjalda.

Þann 10. maí 2018 var undirritað samkomulag milli Kópavogsbæjar og Árkórs um uppbyggingu í Fannborg 2-6 þar sem Kópavogsbær skuldbatt sig til að hefja gerð nýs deiliskipulags á svæðinu. Kópavogsbær lýsti yfir stofnun lóðarinnar Fannborg 2A og endurnýjun lóðarleigusamninga fasteignanna þriggja sem seldar höfðu verið. Kveðið er á um forgangsrétt Árkórs af byggingarrétti og að samstarf verði haft um gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Þann 3. september 2019 undirrituðu aðilar annað samkomulag sem fjallaði sérstaklega um byggingarréttar- og gatnagerðargjöld sem Árkór bæri að greiða.

Samkomulag um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Fannborgarreitur (B1-1) var undirritað 23. mars 2022. Í því var gert ráð fyrir að framkvæmdir á svæðinu hæfust



seinni hluta árs 2022 og yrði að fullu lokið árið 2025. Það hefur ekki gengið eftir og þótti ástæða til að endurskoða samkomulagið.

Drög að breyttu samkomulagi milli sömu aðila hafa verið lögð fyrir bæjarráð sem á fundi sínum þann 5. júní sl. frestaði málinu. Í drögum að nýju samkomulagi er vísað til þess að fyrri samkomulög sem gerð voru í maí 2018 og september 2019 sé hluti samkomulagsins en að samkomulagið sem undirritað var 23. mars 2022 falli úr gildi við undirritun nýs samkomulags.

Uppbyggingarsamningar

Samkvæmt 2. og 3. mgr. 7. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 er sveitarfélagi heimilt að taka að sér hvert það verkefni er varði íbúa þess og teljist sameiginlegt velferðarmál þeirra, enda sé það ekki falið öðrum til úrlausnar að lögum. Verkefni þessi hafi verið kölluð ólögbundin verkefni sveitarfélaga. Hvers kyns ráðstöfun lóða, tengdra lóðarleiguréttinda og sala byggingarréttar hafi um áraraðir verið talin til slíkra verkefna sveitarfélaga.

Sveitarfélögum ber skylda til að rýra ekki verðgildi eigna sinna með aðgerðum sínum, þeim ber að standa vörð um þær og gæta þess að þær séu nýttar á forsvaranlegan hátt. Byggingarland og skilgreindur byggingarréttur teljist óumdeilt til slíkra auðlinda.

Sveitarfélögum er heimilt að hafa tekjur af fasteignum sínum og fasteignatengdum réttindum í tengslum við sölu, úthlutun eða annars konar útdeilingu og ráðstöfun lóðarleiguréttinda. Við ráðstöfun framangreindra réttinda hafi verið litið á sveitarfélag sem einkaaðila og í hlutverki landeiganda. Eðli málsins samkvæmt gildi því reglur einkaréttar um ráðstöfun þessara réttinda.

Jafnvel þótt um ráðstöfun einkaréttarlegra réttinda sé að ræða hefur verið byggt á því að sveitarfélög séu bundin af jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttar og reglunni um málefnaleg sjónarmið, sbr. dóm Hæstaréttar 21. september 2000 í máli nr. 150/2000 sem fjallaði m.a. um heimild Hafnarfjarðarbæjar til að innheimta upptökugjald af lóðarhafa.

Af dómaframkvæmd sbr. dóm Hæstaréttar 26. nóvember 2021 í máli nr. 468/2020 má ráða að sveitarfélögum hefur verið talið heimilt að krefjast greiðslu fyrir byggingarrétt sem fasteignatengd réttindi í tengslum við lóðarleiguréttindi og á einkaréttarlegum grunni.

Sveitarfélög og lóðarhafar hafa undanfarin ár verið að gera með sér samkomulög um einstök uppbyggingarverkefni þar sem lóðarhafar taka á sig t.d. skyldu til að greiða innviðagjald til að standa straum af uppbyggingu svæða, framkvæmdir í



almenningsrýmum, forkaupsrétt að íbúðum til útleigu á vegum sveitarfélaganna o.s.frv. Fyrirliggjandi samningsdrög eru dæmi um slíkt.

Fyrirliggjandi samningsdrög

Meginregla samningaréttar er að samninga skal halda. Árkór og Kópavogsbær hafa gert með sér samkomulag sem undirritað var 23. mars 2022 sem ber að virða. Verði það niðurstaða bæjarstjórnar að undirrita ekki fyrirliggjandi samningsdrög heldur nógildandi samningur áfram gildi sínu.

Uppbyggingarsamningur Kópavogsbæjar og Árkórs er einkaréttarlegur gagnkvæmur samningur sem báðir aðilar hafa séð hag sinn í að gera. Aðilar hafa hins vegar orðið á sáttir um að taka upp það gildandi samkomulag. Í stað viðauka við fyrra samkomulag er gert nýtt sem auk þess að innihalda sömu ákvæði og fyrri hefur að geyma ítarlegri og fleiri ákvæði sérstaklega um umgengni á framkvæmdasvæðinu, niðurrif, jarðvegsframkvæmdir o.fl. Ennfremur hefur fyrirliggjandi samkomulag að geyma ákvæði um hvernig fara beri með almenningssvæði og bílastæði, en í nógildandi samkomulagi var gert ráð fyrir sérstöku samkomulagi annars vegar vegna framkvæmda og kostnaðarskiptinu á skilgreindum almenningssvæðum og hins vegar um útfærslu á kostnaðarskiptingu og rekstri bílastæða.

Fyrirliggjandi samningur er sem áður segir samkomulag og ítarlegri en samningar sem undirrituð hefur séð á milli Reykjavíkurborgar og uppbyggingaraðila sérstaklega þegar kemur að ákvæðum um hvernig skuli haga framkvæmdum. Það sækir skýringar sína til þess að hér er á ferð umfangsmikið þéttingarverkefni í grónu hverfi sem mun koma til með að hafa mikið rask í för með sér fyrir íbúa og fyrirtæki á svæðinu. Þessar viðbótarkröfur eru því málefnalegar og eiga stoð í þeim reglum sem hafa gilt um byggingarframkvæmdir, hávaða og jarðvegsframkvæmdir.

Ekki er uppi ágreiningur um greiðslu byggingarréttargjalds vegna nýbygginga á svæðinu. Samkomulag um greiðslur Árkórs til Kópavogsbæjar hefur legið fyrir frá því að samkomulagið frá 2022 var undirritað. Í fyrirliggjandi samkomulagi er í fylgiskjali 7 uppfærðir útreikningar sem skoðast sem hluti þessa nýja samkomulags. Sú breyting hefur orðið að í fyrra samkomulagi var ekki kveðið á um greiðslupátttöku Kópavogsbæjar við snjóbræðslukerfi sem nú er gert ráð fyrir að verði 60.000.000 kr.

Í gildi er deiliskipulag „Miðbær Kópavogs. Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3“ sem tók gildi 20. desember 2021 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þar um. Fyrirliggjandi byggingaráform sem samþykkt voru á fundi bæjarstjórnar 27. maí 2025 gera ráð fyrir heildarbyggingarmagni um 16.116 m². Þá er gert ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða verði allt að 163 og bílastæði 306 sem er fækkun bæði íbúða og bílastæða frá gildandi deiliskipulagi. Í samkomulagsdrögum er fjallað um þetta misræmi og vísað til áforma



um breytinga á deiliskipulagi. Fram kemur að framkvæmdaraðili geri ekki athugasemd ef Kópavogsbær ákveði að gera deiliskipulagsbreytingu sem hafi í för með sér fækkun íbúða.

Kópavogsbær tekur ekki á sig aðrar fjárhagslegar skuldbindingar en að taka þátt í hönnunarkostnaði við almenningsrými og lagningu snjóbræðslukerfis sem kemur öllum þeim sem leið eiga um almenningsrýmin til góða. Ákvæði 2.2.1.1 og 2.2.1.2. um hugsanlegar breytingar á deiliskipulagi svæðisins felur ekki í sér skuldbindingar af hálfu Kópavogsbæjar eins og ákvæðin eru orðuð.

Undirrituð fær ekki annað séð en að fyrirbyggjandi drög að nýju samkomulagi sé til bóta fyrir íbúa á svæðinu, það er bæði skýrara og ítarlega en núgildandi samkomulag. Samkomulagið hefur að geyma skilyrði sem viðsemjandi, Árkór, verður að undirgangast og eru ríkari en þær kröfur sem finna má í lögum. Í ákvæði 3.3.6.1. segir að framkvæmdaraðili skuli uppfylla öll skilyrði sem greind eru í þriðja kafla samkomulagsins til að fá útgefin leyfi til framkvæmda, þ.e. framkvæmdar-, niðurrifs- eða byggingarleyfi. Þessi kafli samkomulagsins hefur að geyma ákvæði um undirbúning framkvæmda, umgengni við upphaf framkvæmda og á framkvæmdatímum, niðurrif, jarðvinnu, aðgengi og samskipti á framkvæmdatíma sem öll eru sett, til þess að því virðist, með hagnun íbúa í kring í huga.

Virðingarfyllt,

Ása A. Kristjánsdóttir
yfirlögfræðingur

