
SAMKOMULAG
um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Traðarreitur – vestur (B4)

apríl 2022



1. Aðilar

Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og Hamur þróunarfélag ehf. kt. 580117-1390, Gagnheiði 28, Selfossi, hér eftir framkvæmdaraðili.

Samkomulag þetta er bindandi fyrir aðila samkomulag þessa sem og aðra aðila sem gætu komið að verkinu, s.s. undirverktaka eða aðra framkvæmdaaðila sem fá umráð yfir lóðum á skipulagssvæðinu með framsali að undangengnu samþykki bæjarráðs.

2. Skipulagssvæðið

Samkomulag þetta tekur til uppbyggingar á lóðunum Vallartröð 1, 3, 5 og 7 og Neðstutröð 2, 4, 6 og 8. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands eru lóðirnar samtals 7850 m² að stærð. Á lóðunum standa nú íbúðarhúsnæði að undanskildu einu iðnaðarhúsi, samtals 2020,7 m². Í samþykktu deiliskipulagi er reiturinn nefndur Reitur B4 - Traðarreitur Vestur.

Deiliskipulagið „Miðbær Kópavogs. Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3“ var samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021 og bíður auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að núverandi hús verði rifin og útbúin verði ein lóð og byggingarreitir skilgreindur innan hennar. Ný lóð Traðarreits B4 er samtals 9.100 m² og er hámarks byggingarmagn samtals 35.490 m², þar af 21.000 m² í íbúðarhúsnæði og 1.000 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði á tveimur til sjö hæðum með allt að 280 íbúðum. Þá er jafnframt gert ráð fyrir tveggja hæða bílastæðakjallara sem og vönduðu almenningssrými, mannlífsás og blágrænum ofanvatnslausnum. Sjá nánar í fskj. 1 með samkomulagi þessu.

Samhliða vinnu að greindu deiliskipulagi fyrir Miðbæ Kópavogs var gerð breyting á aðalskipulagi til að gæta innbyrðis samræmis. Var aðalskipulagsbreytingin samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021 og staðfest af Skipulagsstofnun 24. september 2021. Aðalskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 24. september 2021.

Hið samþykktu deiliskipulag er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og góða nýtingu lands og landgæða. Jafnframt eru það í takt við þá áherslu sem lögð er á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði húsnæðis og þjónustu.

3. Framkvæmdatími

Kópavogsbær leggur ríka áherslu á að byggingarframkvæmdir gangi greiðlega fyrir sig og mun tryggja eftir fremsta megni að afgreiðslu erinda er snúa að framkvæmdunum

verði hraðað eins og kostur er. Greind uppbygging er gríðarlega umfangsmikið þéttingarverkefni og er því rík áhersla lögð á m.a. að tímaáætlanir haldi, góð samskipti séu við íbúa og aðra aðila á svæðinu á framkvæmdartíma og lögð sé áhersla að lágmarka rask eins og kostur er.

- Undirbúningur: Framkvæmdaraðili skal sjá til þess að úttekt verði gerð á húsum og öðrum mannvirkjum í nágrenni við framkvæmdarsvæði áður en framkvæmdir hefjast. Afmörkun svæðisins er nánar skilgreint í fskj. 3. Úttektin skal framkvæmd af óháðum þriðja aðila sem báðir aðilar samkomulags þessa koma sér saman um. Framkvæmdaraðili mun kosta úttektina. Framkvæmdaraðili er ábyrgur fyrir skemmdum sem verða á húsum og mannvirkjum í næsta umhverfi á framkvæmdartíma sem sannanlega má rekja til framkvæmda hans og skal því vera tryggður fyrir slíku tjóni ef upp kemur.
- Umgengni: Mikil áhersla er lögð á að sem minnst rask verði fyrir nærliggjandi byggð á framkvæmdartíma. Framkvæmdaraðili skal skila inn tímaáætlun vegna fyrirhugaðra sprenginga/fleygana á svæðinu. Tímaáætlun skal liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast og samþykkt af hálfu umhverfissviðs Kópavogsbæjar. Óheimilt er að framkvæma á öðrum tímum. Framkvæmdaraðili skal senda tilkynningu til aðila í nærliggjandi byggð og tilkynna um tímasetningar á sprengingum/fleygunum með góðum fyrirvara.

Þá skal lögð áhersla á að tímasetning framkvæmda á heildina litið sé aðlöguð á þann hátt að ónæði sé haldið í lágmarki.

- Aðgengi: Framkvæmdaraðili skal tryggja aðgengi að núverandi byggð á framkvæmdartíma.
- Samskipti: Framkvæmdaraðili skal leggja áherslu á gott samstarf og upplýsingaflæði á framkvæmdartíma til íbúa sem og Kópavogsbæjar, s.s. með formlegum tilkynningum og eftir þörfum fundum sem Kópavogsbær mun vera milligönguaðili um á milli íbúa og framkvæmdaraðila. Framkvæmdaraðili skal tilnefna tengilið við íbúa á framkvæmdartíma.

Stefnt er að því að framkvæmdir á verkstað muni hefjast í lok árs 2022 og að þeim verði lokið fyrir lok árs 2026. Lóðarhafi/framkvæmdaraðili mun kappkosta að hraða uppbyggingu eins og kostur er.

Uppbygging verður áfangaskipt og er nánar tilgreind í framkvæmdaráætlun, sjá fskj. 2 með samkomulagi þessu.

4. Framkvæmdarsvæðið

Afmörkun framkvæmdarsvæðis er nánar tilgreint í fskj. 3 með samkomulagi þessu.

Tryggt skal að ásýnd svæðisins verði til fyrirmyndar á meðan á framkvæmdum stendur og skal það gert m.a. með að girða svæðið af með lokuðum girðingum svo að ekki sjáist inn á framkvæmdarsvæðið. Jafnframt skulu girðingar klæddar og merktar með kynningarskiltum um uppbyggingaráform svæðisins. Gerð er sú krafa að girðingarnar séu þannig úr garði gerðar að þær þoli íslenskt veðurfar og frágangur við uppsetningu þeirra sé vandaður til að tryggja að svæðið sé ekki aðgengilegt óviðkomandi aðilum. Samhliða samþykkt byggingaráforma verður staðsetning girðinga, vinnubúða, krana, efnislager, megin aðkomuleiðum o.fl. nánar útfært og er háð samþykki Kópavogsbæjar.

Mikil áhersla er lögð á að lágmarka ónæði á framkvæmdartíma eins og kostur er. Í því samhengi skal gæta að því að allur aðbúnaður, skipulag og umgengni á framkvæmdarsvæði taki mið af því að valda sem minnstu ónæði fyrir nærliggjandi byggð.

- Óheimilt er að hafa framkvæmdarsvæði upplýst utan vinnutíma að undanskilinni hefðbundinni öryggislýsingu.
- Flutningur á jarðvegi og öðrum efnum af framkvæmdarsvæðinu skal hagað á þann veg að fullt tillit sé tekið til nærliggjandi byggðar.

Gert er ráð fyrir að meginaðkomuleið til og frá framkvæmdarsvæði verði frá Vallartröð. Nánar verður gert grein fyrir tilhögun umferðar og lokana á framkvæmdartíma, samhliða samþykkt byggingaráforma.

Framkvæmdaraðili mun framkvæma og kosta allar nauðsynlegar tilfærslur á lögnum/veitum innan lóðamarka á svæðinu vegna uppbyggingarinnar. Stofnlagnir að framkvæmdarsvæði eru eftir atvikum á forræði Kópavogsbæjar og Veitna. Jafnframt skal lögð áhersla á samræmingu lagna í samráði við Veitur. Kópavogsbær mun kappkosta að lagning stofnlagna . sem er á þeirra forræði muni ekki tefja framkvæmdir.

Framkvæmdaraðili mun sjá um allan frágang innan framkvæmdarsvæðis að framkvæmdum loknum.

Gert verður sérstakt samkomulag á milli aðila er varðar nánari útfærslu, framkvæmdir, kostnaðarskiptingu og rekstur á skilgreindum almenningrýmum skv. samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið, sem verður hluti af samkomulagi þessu.

5. Uppbygging/byggingaráform.

Framkvæmdaraðili skal hanna og útfæra allt svæði sem tilheyrir skilgreindu framkvæmdarsvæði í samræmi við deiliskipulag svæðisins. Samráð skal haft við skipulagsyfirvöld um heildarhönnun svæðisins. Jafnframt skal samráð haft við skipulagsyfirvöld um heildarútlit fyrirhugaðra bygginga og skulu endanlegar hönnunartillögur lagðar fyrir skipulagsráð hverju sinni.

- Umhverfissvottun: Samkvæmt skilmálum deiliskipulags sem nú er í vinnslu skulu allar byggingar og önnur mannvirki á svæðinu vera umhverfissvottaðar.
- Mótvægisáðgerðir gegn vindi: Framkvæmdaraðili skal framkvæma og kosta mótvægisáðgerðir gegn vindi í hönnun, s.s. með því að gera ráð fyrir gróðri og léttum mannvirkjum. Samráð skal haft við skipulagsyfirvöld við útfærslu á greindum mótvægisáðgerðum.

6. Greiðsla gatnagerðargjalda

Kópavogsbær innheimtir gatnagerðargjöld skv. gildandi gjaldskrá, auk byggingarréttargjalds sem tilgreint er í fskj. 4. með samkomulagi þessu.

Við álagningu gatnagerðargjalda koma fermetrar þess húsnæðis sem ætlað er til niðurrifs til frádráttar á heildarfermetrum fyrirhugaðra mannvirkja. Upphæðir og gjalddagar eru tilgreindir í fskj. 4 með samkomulagi þessu.

Endanleg álagning fer fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga.

7. Húsnæðisskýrsla Kópavogsbæjar

Á skipulagssvæðinu Miðbær Kópavogs – Reitur B4 (Traðarreitur Vestur) er lögð rík áhersla á fjölbreytt úrval íbúðarkosta. Þá er sérstaklega lögð áhersla á framboð lítilla íbúða sem auka ekki bílastæðafjölda. Eru þær áherslur í takt við sýn á fyrirhugaðri Borgarlínu en svæðið tilheyrir áhrifasvæði Borgarlínu. Samræmist það einnig áherslum Kópavogsbæjar í húsnæðismálum sem og áherslum hvað varðar þéttingu byggðar.

Aðilar eru sammála um eftirfarandi áherslur í samræmi við húsnæðisstefnu Kópavogsbæjar:

- Kópavogsbær skal hafa kauprétt á íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu.
- Tryggt skal að a.m.k. 15-20% byggðra íbúða á skipulagssvæðinu verði ætlaðar sérstaklega til handa þess hóps kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð, með

40

Handwritten signature

áherslu á minni íbúðareiningar. Samkvæmt húsnæðisskýrslu Kópavogsbæjar er hér lögð áhersla á litlar og hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði sem fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á fasteignamarkaðnum hafi raunverulegan möguleika á að kaupa.

- Af byggðum íbúðum á skipulagssvæðinu skulu a.m.k. 5% þeirra uppfylla skilyrði hlutdeildarlána.

Framkvæmdaraðili skal kynna útfærslur fyrir umhverfissviði þar sem sýnt er fram á hvernig framangreind skilyrði verða uppfyllt. áður en byggingaráform eru samþykkt.

8. Fylgiskjöl

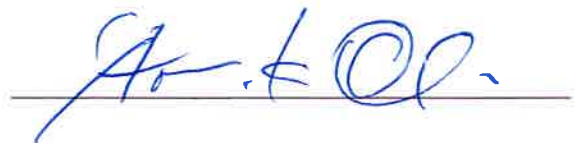
Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af þessu samkomulagi.

1. Tillaga að breyttu deiliskipulagi ásamt skipulagsupprætti.
2. Framkvæmdaráætlun.
3. Afmörkun framkvæmdarsvæðis.
4. Álögð gatnagerðargjöld og gjalddagar

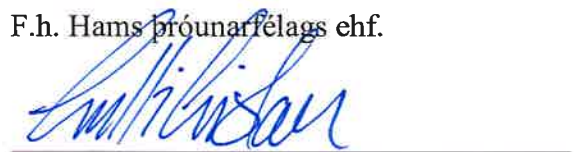


Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta þann 29. apríl 2022.

Fyrir hönd Kópavogsbæjar



F.h. Hamsþróunarfélags ehf.



Vitundarvottar:

 090576-4969
Nafn kennitala

 250585-3269
Nafn kennitala

Skjal sótt af '000000000000' dags: 18.08.2026



SKÝRINGAR / TÁKN:

[illegible]

Skema nr. 1	Hj. Lok. m ²	Byggnads- og driftsrelaterte omkostninger	Isolasjonskostnader	Varehus/Bygnadsrelaterte	Bolde	Blåskensrelaterte	Hj. Lok. m ²	Byggnadsrelaterte	Nr.	Nr. 1
B1-1	8.827	18.000	18.000	2.000	270	400	550	31.424	2.04	3.68
B4	8.100	21.000	21.000	1.000	280	583	573	35.400	2.42	3.0
B5	17.827	40.500	37.000	3.000	550	1.053	1.153	98.914		
B6	15.900	32.372	30.000	2.372	311	471				

[illegible][illegible]



Verk: xxx

Tráðarrelltur vestarl B-4
Fumframkvæmdaáætlun

[illegible]



Skjal sótt af '00000000000' dags: 18.08 2026

50 17

Fsky 4

Fylgiskjal 1.
Samningur um traðarreit vestri
Greiddsla lóðagjalda á verðlagi 1.10.2021

bv. 157,2

Lóð	Grunnfl.	Lóðir	Íbúðir	Íbúðir/bílast.	Stærð	Gggl. íb	Bílast.	Atvinnuh.	Gggl. At	Byggingarr.	Alls G+B
	m2	m2	m2/lb	stk	m2	þkr.	m2	m2	þkr.	þkr.	þkr.
Verð kr/m2						12.045	3.011		20.893	3673	
Vallartröð 1		855		2	247,1					39.439	
Vallartröð 3		1.041		1	205,9						
Vallartröð 5		1.050		1	212,5						
Vallartröð 7		316		2	103,6						
Neðstatröð 2		467		1	148,2						
Neðstatröð 4		995		2	204,6						
Neðstatröð 8		809		2	240,3						
Alls lóðarhafi		5.533		11	1362,2	-16.407				-515.570	-531.977
Neðstatröð 2 K		479		1	152,0						
Neðstatröð 6 K		1.050		1	266,4						
Vallartröð 7 K		733		1	240,1						
Annað svæði		1.305									
Alls Kóp		3.567		3	659						
Traðarreitir eystri		9.100	77	280	21.500	258.964		500	10.447	847.939	1.117.349
Bíakjallari	7.000		33	430	14.000	42.157					42.157
Alls						284.713		0	10.447	332.369	627.529

ATH - Útreikningur gjalda er ekki endanlegur þar sem hönnun er ekki klár

