



Bæjarráð

Kópavogi, 17. október 2023
23061162/502.00 ÁAK

Efni: Svar við fyrirspurn bæjarfulltrúa um samningsmarkmið og rammasamninga frá 15. júní 2023

Á fundi sínum þann 15. júní óskaði bæjarráð eftir umsögn um eftirfarandi tillögu bæjarfulltrúa Theodóru S. Þorsteinsdóttur:

„Undirrituð leggur til að úttekt verði gerð á þeim samningsmarkmiðum sem Kópavogsbær hefur unnið eftir frá 2015 og birtast í rammasamningum sem gerðir hafa verið við þróunaraðila/verktaka á þéttingarreitum. Rammasamningarnir voru byggðir á skýrslu um stefnumarkandi leiðir í húsnæðismálum í Kópavogi sem kom úr árið 2015 og unnin var í þverpólitískri sátt.

1. Hvaða samningsmarkmiðum var náð í hverjum samningi fyrir sig?
2. Hversu mörgum fermetrum var úthlutað í hverjum rammasamningi, þ.e. auknar byggingarheimildir í fermetrum?
3. Hvernig rammasamningum var fylgt eftir í skipulagsferli sveitarfélagsins, m.a. að teknu tilliti til gæðakerfis?“

Starfshópur um stöðu á húsnæðismarkaði 2015

Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að greina stöðu á húsnæðismarkaði og vinna í framhaldinu tillögur að nýjum leiðum og útfærslum í húsnæðismálum. Starfshópurinn skilaði af sér skýrslu 2015 þar sem fram kemur að markmið tillagna hópsins sé að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni og ódýrari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

Í samantekt á niðurstöðum sem snúa að fjölgun íbúðakosta er að finna eftirfarandi tillögur:

Fjölgun félagslegra íbúða: Kópavogsbær gæti staðið að byggingu á félagslegum íbúðum þar sem markmiðið yrði að byggja vel hannaðar og litlar íbúðir, þar sem fermetrafjöldi væri vel nýttur. Slíkt myndi skila sér í lægri byggingarkostnaði og þar með lægri leigu.

Fyrstu íbúðakaup: Kópavogsbær beiti sér fyrir byggingu á litlum og ódýrum íbúðum og stuðli að lausnum fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnaði með 90% lánveitingu í samvinnu við byggingarverktaka og/eða fjármálafyrirtæki.

Fjölgun íbúða á leigumarkaði: Kópavogsbær leiti eftir samstarfi við lóðarhafa/leigufélag á almennum markaði til að bjóða upp á minni og ódýrari íbúðir á leigumarkaði.

Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir: Kópavogsbær bjóði upp á íbúðir til leigu með kauprétti, sem myndi vara í 5 ár. Hluti leigunnar gæti þannig nýst upp í kaup á eigninni ef kaupréttur væri nýttur innan þess tíma. Þá stæði einnig til boða að fólk keypti búseturétt í íbúð með 5-10% eigin fjár framlagi og leigði síðan íbúðina af Kópavogsbæ.

Skýrslan var lögð fyrir bæjarstjórn þann 14. október 2015. Ekki er að sjá að sérstök ákvörðun hafi verið tekin á þeim fundi eða sérstök afstaða til tillaganna en bókun bæjarstjórnar er: „Lagt fram.“ Skýrslan var lögð fyrir félagsmálaráð þann 16. nóvember 2015 sem bókaði: „Félagsmálaráð lýsir yfir ánægju með skýrsluna og þá stefnu sem þar kemur fram. Þær aðgerðir sem stefnt er að munu auka fjölbreytileika í húsnaðisúrræðum bæjarins og koma til móts við þann mikla vanda sem til staðar er á húsnaðismarkaði. Því fagnar ráðið.“

Húsnaðisáætlun Kópavogsbæjar

Í nágildandi húsnaðisáætlun Kópavogsbæjar segir að markmið sveitarfélagsins þegar kemur að íbúðauppbyggingu sé að leitast við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum er samkvæmt Húsnaðisáætlun að stærstur hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús. Lögð er áhersla á uppbyggingu íbúða sem eru minni en 90 m².

Spurningar bæjarfulltrúa nr. 1 og 2:

Hvaða samningsmarkmiðum hefur verið náð í hverjum samningi fyrir sig og hversu mörgum fermetrum var úthlutað í hverjum rammamarkmiði, þ.e. auknar byggingarheimildir í fermetrum?

A. Rammasamkomulag um þróun og uppbyggingu deiliskipulags Auðbrekku.

1. Samkomulag milli Kópavogsbæjar og Lundar fasteignafélags var undirritað 20. janúar 2016. Lundur var á þeim tíma stærsti einstaki fasteignaeigandi á deiliskipulagsreitnum.

Í samningum veitir Kópavogsbær Lundi vilyrði fyrir fleiri lóðum, Skeljabrekku 4, Dalbrekku 2, 4 og 6., háð eftirtöldum skilyrðum:

- Að blönduð byggð verði tryggð og horft sérstaklega til fyrstu kaupenda.
- Kópavogsbæ tryggður kaupréttur á 4,5% byggðra íbúða á svæðinu undir félagslegt húsnæði.
- Að 10-15% íbúða verði leigu,-stúdenta eða búseturéttaríbúðir.

Með samningi dags. 16. desember 2016 milli GG verks, Lundar og Kópavogsbæjar framseldi Kópavogsbær lóðirnar Dalbrekku 2-10 og Auðbrekku 13 til GG verks. Skeljabrekka 4 var þar undanskilin og þar hefur ekki verið byggt. Skyldur þær sem raktar eru hér að ofan fluttust yfir til GG verks.

2. Í rammasamkomulagi er að finna yfirlit yfir eignarhald á svæðinu. Í eigu Kópavogsbæjar voru Skeljabrekka 4, 1.946 fm, Dalbrekka 2, 4 og 6. Stærð lóðanna að Dalbrekku 2-8 er 4500 fm. Þar var fyrir ein bygging að stærð 240 fm.

Samkvæmt deiliskipulagi er Skeljabrekka á svæði 2. Sú lóð er óbyggð en í gert var ráð fyrir að þar risi hótél.

Á svæði 3 liggja Dalbrekka 2, 4 og 6 og Auðbrekka 7, 9-11 og 13.-15. Hámarks byggingarmagn skv. deiliskipulagi á svæði 3 er 15.900 fm. að meðtöldum bílakjallara.

B. Smárinn vestan Reykjanesbrautar. Samkomulag um undirbúning, framkvæmdir og uppbyggingu

1. Samkomulag milli Kópavogsbæjar, Smárabyggðar, Smáralindar og Regins var undirritað 30. maí 2016.

Fram kemur í samkomulaginu að unnið sé að breytingu á aðalskipulagi til að ná fram markmiðum húsnæðisskýrslu Kópavogsbæjar um fjölgun minni og ódýrari íbúða. Í samkomulaginu var Kópavogsbæ tryggður kaupréttur að íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu.

Í samkomulaginu er tilgreind ákveðin markmið um leiguíbúðir og minni og ódýrari íbúðir en jafnframt segir að Smárabyggð og Reginn skuldbindi

síga til þess að útfæra frekar tillögur til að ná fram þeim markmiðum. Stefnt sé að því að minni leiguíbúðir taki til 15-20% íbúðareininga og að auglýst verði eftir samstarfi við aðila sem sérhæfi sig í búseturéttaríbúðum og leiguíbúðum.

Í svari frá Klasan kemur fram að viðræður við Heimavelli og Búseta hafi ekki skilað árangri en 18% íbúða hafi verið seldar til endurleigu til t.d. Kópavogsbæjar og Brynju. Varðandi minni ódýrari íbúðir þá hefur Smárabyggð gert talsvert af minni íbúðum, og gert tilraun t.d. með stúdíóíbúðir. Enn fremur var ein byggingin sérstaklega hugsuð þannig, þ.e. Sunnusmári 16-18 þar sem 25% íbúða voru 2ja herbergja og undir 50 fermetrum að stærð. Þá hafa fyrstu kaupendur fjárfest töluvert í þessum íbúðum en verð á íbúðunum sé almennt lægra en í öðrum nýbyggingarverkefnum, að þeirra sögn. Að þeirra mati hafi það markmið að bjóða upp á minni og ódýrari íbúðir því gengið eftir.

2. Kópavogsbær á lóðina Hagsmára 1, stærð 21.031 fm. Hluti hennar rann inni þetta samkomulag. Allar aðrar lóðir voru sagðar eignarlóðir í samkomulaginu og voru þær síðan framseldar til bæjarins. Gefnir voru út hefðbundnir lóðarleigusamningar í framhaldinu. Með breyttu deiliskipulagi var samþykkt byggingarmagn á svæðinu 84.000 fm. auk bílakjallara.

C. Samkomulag um lóðirnar Bakkabraut 9,11,13,15,17,19,21 og 23 (áður Bakkabraut 9)

1. Samkomulag á milli Kópavogsbæjar og Ness þróunarfélags undirritað 27. apríl 2018. Hefur að geyma áskilnað um 4,5% kauprétt undir félagslegt leiguhúsnæði og að tryggt sé að 15-20% byggðra íbúða verði litlar og ódýrar, hugsuð fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
2. Breyting var gerð á deiliskipulagi þannig að lóð var stækkuð um 2.400 fm með því að færa lóðarmörk til vesturs. Lóðin fór úr 7.986 fm í 10.340 fm. Atvinnuhúsnæði (2932 fm.) var rífið og lóðinni skipt upp í fjóra byggingarreiti þar sem heimilað byggingarmagn er 15.000 fm.

D. Samkomulag um lóðina Arnarsmára 36 vegna uppbyggingu á Nónhæð.

1. Samkomulag frá 4. maí 2018 milli Kópavogsbæjar og Nónhæðar ehf. Hefur að geyma ákvæði um kauprétt á félagslegu leiguhúsnæði allt að 4,5% byggðra íbúða. Þá segir að jafnframt skuli tryggt að að 15-20% byggðra íbúða verði litlar og ódýrar, hugsuð fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
2. Arnarsmári 36 var 27.556 fm óbyggð eignarlóð í eigu Nónhæðar ehf. sem síðan var afsalað yfir til bæjarins og lóðarleigusamningar gerðir. Landnotkun

var breytt úr samfélagsþjónustu í íbúðarbyggð. Þegar samkomulagið er undirritað er deiliskipulagið á þá leið að þar megi byggja 140 íbúðir. Áætlað byggingarmagn ofanjarðar er sagt vera 15.600 fm.

E. Samkomulag um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Traðarreitur-eystri

1. Samkomulag frá 3. júní 2021 milli Kópavogsbæjar og Hams þróunarfélags. Þar er samið um kauprétt til handa Kópavogsbæ, allt að 4,5% byggðra íbúða. Jafnframt er kveðið á um að 15-20% byggðra íbúða skuli verða litlar og hagkvæmar og hugað að fyrstu kaupendum. Að lokum segir að 4-5% íbúða skuli uppfylla skilyrði hlutdeildarlána.
2. Á svæðinu stóðu einbýlis- og tvíbýlishús, samtals 1597 fm. Með breyttu deiliskipulagi voru lóðir sameinaðar í eina, um 7600 fm. að stærð með blandaði íbúðarbyggð. Heimilað byggingarmagn ofanjarðar er 18.600 fm. íbúðarhúsnæði og 9500 fm neðanjarðar.

F. Samkomulag um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Traðarreitur – vestur.

1. Samkomulag frá apríl 2022 milli Kópavogsbæjar og Hams þróunarfélags. Þar er samið um kaupréttur til handa Kópavogsbæ, allt að 4,5% byggðra íbúða. Jafnframt er kveðið á um að 15-20% byggðra íbúða skuli verða litlar og hagkvæmar og hugað að fyrstu kaupendum. Að lokum segir að 4-5% íbúða skuli uppfylla skilyrði hlutdeildarlána.
2. Á svæðinu stóðu íbúðarhúsnæði og eitt iðnaðarhús, samtals 2021 fm. Með breyttu deiliskipulagi voru lóðir sameinaðar í eina, um 9.100 fm. að stærð og þar heimilað byggingarmagn samtals 35.490 fm. þar af 1.000 fm. í atvinnuhúsnæði á jarðhæð.

G. Samkomulag um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Fannborgarreitur (B1-1)

1. Samkomulag milli Kópavogsbæjar og Árkórs frá október 2021, undirritað 23. mars 2022. Kaupréttur á 4,5% byggðra íbúða. 15-20% íbúða verði litlar og hagkvæmar og að kaupendur eigi val um að leigja bílastæði. Ekki kvöð um leiguíbúðir.
2. Samkomulagið gerir ráð fyrir niðurrifi þriggja skrifstofubygginga (samtals 5.227 fm) ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum. Samkomulag var gert um aukningu á grunnfleti um 1.055 fm. Heimilt er að byggja verslun- og þjónustuhúsnæði 2000 fm og samtals 16.000 fm. íbúðarhúsnæði (270 íbúðir).

H. Samkomulag um uppbyggingu og þróun á Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1,2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (svæði 13)

1. Samkomulag milli Kópavogsbæjar og Fjallasólar, undirritað 15. ágúst 2023. Kaupréttur á allt að 4,5% byggðra íbúða undir félagslegt húsnæði. Tíu prósent íbúða skulu vera undir 90 fm að stærð kvöð um að þær verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir fyrstu kaupendur eða aldraða. Kvöðinni verður þinglýst á tiltekna íbúðir en fellur niður við endursölu.
2. Á svæðinu er nú ýmist óbyggt land eða atvinnuhúsnæði. Heildarbyggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 21.195 fm. og bílakjallari 3.800 fm. samtals 24.995 fm. Atvinnuhúsnæði í eigu viðsemjenda bæjarins. er samtals 3.964 fm. Í samningum er gert ráð fyrir að selja Fjallasól fasteignir bæjarins sem áður voru í eigu HSSK, 1.445 fm. og Þinghólsbraut 79 sem er óbyggt íbúðarhúsalóð að stærð 1.997 fm.

Spurning bæjarfulltrúa nr. 3:

Hvernig rammisamningum var fylgt eftir í skipulagsferli sveitarfélagsins, m.a að teknu tilliti til gæðakerfis?

Verkferill hefur ekki verið gerður og því er ferlið ekki hluti af gæðakerfi bæjarins. Samningagerðin sjálf er samvinnuverkefni stjórnsýslu- og umhverfissviðs með aðkomu fjármálasviðs. Samningaformið hefur þróast í takt við þá reynslu sem komin er á eldri samninga með það fyrir augum að gera bænum betur kleift að tryggja betur að framgangur verkefnanna sé í samræmi við gerða samninga. Reykjavíkurborg mun vera að innleiða hugbúnaðarlausn til að auðvelda utan umhald og höfum við mikinn áhuga á að kynna okkur það betur.

Það hlutverk að sjá til þess að þau skilyrði sem sett hafa verið á lóðarhafa komi til framkvæmda er í dag dreift á þrjú svið.

Stjórnsýslu- og umhverfissvið hafa farið með umboð bæjarins í samningaviðræðum og lögfræðideild haft yfirumsjón með samningagerð. Stærð og gerð íbúða kemur til skoðunar þegar byggingaráform eru lögð inn til samþykktar hjá byggingarfulltrúa. Kaup á félagslegum leiguíbúðum er í höndum fjármálasviðs. Fjórar íbúðir hafa verið keyptar í Smára og þrjár í Dalbrekku. Samið var um fast verð á íbúðunum við Dalbrekku á síðari stigum. Engar íbúðir hafa verið keypt á Nónhæð en íbúðir á öðrum svæðum eru ekki komnar í sölu.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

