

Samkomulag

Varðandi uppbyggingu í Fannborg 2-6 í Kópavogi

Með opinberri auglýsingu Kópavogsbæjar í ágúst 2017 auglýsti Kópavogsbær til sölu byggingar þær sem hýst hafa starfsemi Kópavogsbæjar um árabíl þ.e. Fannborg 2 (fnr. 206-0378), Fannborg 4 (fnr. 206-0424/206-0425) og Fannborg 6 (fnr. 206-0426). Með auglýsingu þessari, sem beint var skv. efni sínu að þróunarfélögum, fjárfestum eða annarra áhugasamra aðila var fjallað um að samhliða sölu umræddra fasteigna myndi Kópavogsbær skoða möguleika á að byggja nýtt húsnæði á svæðinu en kaupendur fasteignanna hefðu forgangsrétt til hugsanlegs aukins byggingarréttar á svæðinu. Tilboðsgjöfum í umræddar fasteignir var í söluferlinu gefin kostur á að kynna fulltrúum Kópavogsbæjar hugmyndir sínar um uppbyggingu og nýtingu fasteigna á umræddu svæði.

Í sölugögnum ofangreindra fasteigna var því jafnframt lýst yfir að Kópavogsbær hygðist búa til nýja lóð, Fannborg 2A, austan Fannborgar 2, og myndi kaupandi fasteignanna Fannborg 2, 4 og 6 eiga forgangsrétt til úthlutunar á þeirri lóð gegn greiðslu gjalda skv. gjaldskrá Kópavogsbæjar.

Í tilefni af ofangreindu og gerð kaupsamnings um fasteignirnar Fannborg 2, 4 og 6 er eftirfarandi samkomulag gert.

1. gr.

Almennt

Kópavogsbær, kt. 700169-3759, hefur skuldbundið sig til að hefja gerð nýs deiliskipulags að Fannborg 2, 4 og 6 (sameiginlega kallað „þróunarreitur“ og er afmarkaður er í viðauka nr. 1). Kaupandi Fannborgar 2, 4 og 6, Árkór ehf. kt. 530318-0440, og seljandi, Kópavogsbær, hafa ákveðið að eiga með sér náið samstarf varðandi skipulag og uppbyggingu á þróunarreitnum. Þetta samkomulag sem fjallar um samstarf aðila varðandi skipulag og uppbyggingu á þróunarreitnum er undirritað samhliða undirritun aðila á kaupsamningi vegna Fannborgar 2, 4 og 6.

2. gr.

Fannborg 2A

Kópavogsbær lýsir því yfir að hann hyggist stofna lóðina Fannborg 2A og mun Árkór ehf. hafa forgang að úthlutun lóðarinnar að lokinni nauðsynlegri breytingu deiliskipulags. Lóðin hefur ekki verið afmörkuð og mun það verða gert við þróun svæðisins. Verður um leigulóð bæjarins að ræða og munu verða innheimt af henni öll gjöld til Kópavogsbæjar s.s. gatnagerðargjald og byggingarréttargjald, allt eftir þeim gjaldskrá og greiðsluskilmálum Kópavogsbæjar sem gilda á hverjum tíma.

3. gr.

Samningar

Kópavogsbær lýsir því yfir að strax eftir gerð kaupsamnings verði gengið frá almennum lóðarleigusamningi við Árkór ehf. á þeim keyptu húsum sem ekki hafa í gildi lóðarleigusamning og lagfærðir hugsanlegir gallar á þeim lóðarleigusamningum sem fyrir eru

Kópavogsbær lýsir því yfir að gengið verði frá leigusamningi um leigu á Fannborg 6 samhliða undirritun kaupsamnings þar sem leiguverð er 2.000 kr./m² bundið vísitölu neysluverðs m.v. dagsetningu

kaupsamnings. Leigusamningur verður ótímabundinn og með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti. Kópavogsbær hefur þó skilyrðislausan rétt til leigu í allt að 5 ár.

4. gr.

Forgangsréttur Árkórs ehf.

Svæðið sem er vísað til í kauptilboði milli Kópavogsbæjar og Stólpa ehf. (nú Árkór ehf.), dags. 29. nóvember 2017, er afmarkað í fylgiskjali 1 með samkomulagi þessu (þróunarreiturinn). Aðilar eru sammála um að Árkór ehf. eigi forgang að byggingarrétti sem myndast á framangreindu svæði. Þá er bæði átt við nýjan byggingarrétt sem myndast, sem og breytingar á núverandi byggingum/viðbótum við núverandi byggingarrétt. Kópavogsbær skuldbindur sig til þess að tryggja Árkór ehf. nauðsynleg lóðarréttindi á þróunarreitnum í kjölfar kaupsamnings aðila með þeim hætti sem kveðið er á um í 1. mgr. 3. gr. samkomulags þessa, þ.e. gerður verður hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir þær lóðir sem kunna að myndast á þróunarreitnum.

5. gr.

Samstarf um gerð deiliskipulagstillögu

Kópavogsbær lýsir því yfir að hann muni strax í framhaldi af undirritun kaupsamnings um Fannborg 2, 4 og 6 vinna náið með Árkór ehf. að gerð og útfærslu deiliskipulagstillögu og eftir atvikum Aðalskipulagi Kópavogsbæjar, gerist þess þörf, fyrir þróunarreitinn þar sem verði miðað við að heimilt verði að byggja blandaða byggð á reitnum. Milli aðila ríkir skilningur að gerð deiliskipulagstillögu gangi greiðlega og sem hraðast fyrir sig en deiliskipulagstillaga verði lögð fyrir Skipulagsráð til samþykktar og lögbundins ferils þegar henni er lokið. Sérstakur vinnuhópur verði skipaður um gerð þessarar deiliskipulagstillögu þar sem Árkór ehf. fær tvo fulltrúa en Kópavogsbær mun ekki bera neinn kostnað af vinnuframlagi fulltrúa Árkórs ehf.

6. gr.

Gjaldskylda

Á milli aðila er staðfestur sá skilningur að hugsanleg aukning á byggingarmagni Fannborgar 2, 4 og 6 myndar ekki gjaldskyldu byggingarréttargjalds enda þar byggingar fyrir sem verða eign Árkórs ehf. Á hinn bóginn falli til gatnagerðargjald og önnur tengd gjöld skv. almennum reglum komi til slíkrar aukningar

Komi til þess að nýtt hugsanlegt deiliskipulag heimili stækkun byggingarreits einhverra hinna keyptu bygginga en lóðarréttindi vanti fyrir slíkri stækkun, greiðir Árkór ehf. byggingarréttargjald af aukningunni sem nemur aukningu á viðbættum grunnfleti, hlutfallslega, en gatnagerðargjald skv. almennum reglum (þ.e. af aukningu skráðra fermetra byggingar).

Það er skilningur beggja aðila að Árkór ehf. verði heimilt að færa byggingu/ar eða sameina, innan þróunarreitsins og greiðist þá hvorki byggingarréttargjald né gatnagerðargjald af fermetar fyrir fermetar. Aukning byggingarmagns ber gatnagerðargjald skv. almennum reglum en um nýtt byggingarréttargjald gildir 2. mgr. þessarar greinar.

Jafnframt er áréttað að undir hluta af Fannborg 4 og 6 eru bílastæði sem teljast utan lóðar og hluti af sameiginlegum bílastæðum sem eru í eigu Kópavogsbæjar. Kópavogsbær lýsir því yfir að Árkór ehf. sé heimilt að gera nauðsynlegar breytingar á framangreindum bílastæðum til þess að geta viðhafa þær framkvæmdir sem Árkór ehf. verður heimilað að gera á grundvelli tilskilinna leyfa og deiliskipulags, t.d. er varða burð bygginga á lóð Árkór ehf. fyrir ofan.



7. gr.

Sameiginleg markmið aðila

Kópavogsbær og Árkór ehf. eru sammála um eftirfarandi:

- Markmið beggja aðila er að á þróunarreitnum verði aðallega blönduð byggð. Íbúðir á svæðinu verði af ýmsum stærðum og gerðum sem eftirspurn er eftir á hverjum tíma.
- Aðilar eru sammála um að þróunarreiturinn sé hluti af eins konar miðbæ Kópavogs og að markmið aðila sé að svæðið nýtist vel, dragi til sín mannlíf, menningu og sé hagkvæmt fyrir hagsmuni allra hagsmunaaðila s.s. Kópavogsbæ, Árkór ehf. og íbúa Kópavogs.
- Að uppbygging þróunarreitsins verði metnaðarfull og bæði Árkór ehf. og Kópavogsbær til sóma.
- Að endanleg útfærsla og uppbygging þróunarreitsins myndi eftirsótt svæði til búsetu og athafna.
- Árkór ehf. hefur kynnt sér skýrslu starfshóps Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015 og lýsir því yfir að Árkór ehf. er tilbúið til að vinna að markmiðum þeim sem koma þar fram, m.a. um hlutfall félagslegs húsnæðis.
- Kópavogsbær beri kostnað af gerð deiliskipulagstillögu eins og almenn lög og reglur gera ráð fyrir. Árkór ehf. ber þó kostnað af sínu framlagi inn í deiliskipulagsvinnu.

Kópavogsbær lýsir því yfir að hann hafi skilning á umfangi og eðli þeirrar fjárfestingar sem Árkór ehf. hefur gert með kaupum sínum á Fannborg 2, 4 og 6 og að verðmæti fjárfestingarinnar taki mið af því að heimild til að auka byggingarmagn á þróunarreitnum verði heimilað auki þeirra viðbótarfjárfestinga sem nauðsynlegar eru til að ná markmiðum þessa samkomulags sbr. fyrri liðir 7. gr.

Árkór ehf. hefur heimild til að framselja öll réttindi sín sem og skyldur samkvæmt samkomulagi þessu án sérstaks samþykkis Kópavogsbæjar.

Reykjavík, 10. maí 2018

f.h. Kópavogsbæjar

Bæjarstjórinn í Kópavogi

formaður bæjarráðs

Vottar að rétttri dags. og undirskrift:

Kt. 080360-3399

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

f.h. Árkórs ehf.

framkvæmdastjóri

formaður stjórnar

Fylgiskjal 1

með samkomulagi um
forgang að byggingarrétti,
dags. 10. maí 2018

Forgangsréttur að nýjum
byggingarrétti