
SAMKOMULAG
um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Fannborgarreitir (B1-1)

október 2021



1. Aðilar

Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og Árkór ehf. kt. 530318-0440, Sólbraut 4, Seltjarnarnesi, 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.

Aðilar hafa áður gert samkomulag er tengjast uppbyggingu á svæðinu. Annars vegar samkomulag, dags. 10. maí 2018, um uppbyggingu í Fannborg 2-6 í Kópvogi og var gert samhliða sölu á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, fskj. 5 og hins vegar samkomulag, dags. 3. september 2019, fskj. 6. Eru greind samkomulög hluti af samkomulagi þessu.

2. Skipulagssvæðið

Samkomulag þetta tekur til uppbyggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands eru lóðirnar samtals 1939 m² að stærð. Á lóðunum standa nú þrjú skrifstofuhúsnaði, samtals 5.227,5 m². Hefur umrætt skipulagssvæði gengið undir nafninu Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1 og B4 í vinnu að nýju skipulagi fyrir svæðið.

Deiliskipulag „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 að Fannborg 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum verði rifin og í staðinn gert ráð fyrir tveimur nýjum byggingarreitum. Á reitnum B1-1 er gert ráð fyrir verslun og þjónustuhúsnaði, samtals 2000 m², íbúðarhúsnaði samtals 16.000 m² með allt að 270 íbúðum. Hæðir húsa verða frá einni hæð til allt að 12 hæðir. Þá er jafnframt gert ráð fyrir tveggja hæða bílastæðakjallara sem og vönduðu almenningsrými, 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 samþykkt deiliskipulag er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og góða nýtingu lands og landgæða. Jafnframt er 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. Afmarkast úttektarsvæði af skipulagsreitnum. 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 sannarlega má rekja til framkvæmda hans og skal því sjá til þess að hann sé 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 á framkvæmdartíma. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð og kostar nauðsynlega aðgangsstýringu á framkvæmdarsvæðið og ber jafnframt að tryggja að bílastæðakröfum sé fullnægt á framkvæmdartíma. Fyrirkomulag bílastæða á framkvæmdartíma er nánar útlistað í fylgiskjali 7 með samkomulagi þessu. Kópavogsbær tryggir að framkvæmdaraðili hafi umferðarrétt að framkvæmdarsvæði reits B1-1 á framkvæmdartíma og eftir atvikum í samráði við framkvæmdaraðila reits B4.



- 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 á milli íbúa og framkvæmdaraðila. Framkvæmdaraðili skal tilnefna tengilið íbúa á framkvæmdartíma.

Stefnt er að því að framkvæmdir munu hefjast á seinni hluta árs 2022 og stefnt er að því að þeim sé að fullu lokið í lok árs 2025. 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 meðan á framkvæmdum stendur og skal það gert m.a. með að girða svæðið af með lokuðum girðingum, þó með teknu tilliti til vindálags á svæðinu,, 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 aðkomuleiðir 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 Vallatröð um Neðstutröð. 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 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 forræði þeirra tefji ekki framkvæmdir.

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

Gert verður sérstakt samkomulag á milli aðila er varðar nánari útfærslu, framkvæmdir og kostnaðarskiptingu á skilgreindum almenningsskrýmum 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 heildarönnun svæðisins. Jafnframt skal samráð haft við skipulagsyfirvöld um heildarútlit fyrirhugaðra bygginga og skulu endanlegar hönnunartillögur lagðar fyrir skipulagsráð hverju sinni. Um hönnun skilgreindra almenningsskrýma á skipulagssvæðinu vísast til deiliskipulags.

- 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.

Sérstakt samkomulag verður gert um nánari útfærslu á almenningsskrýmum, sbr. 4. gr. samkomulags þessa.

6. Fyrirkomulag bílastæða að framkvæmdum loknum

Á skipulagssvæðinu er gert er ráð fyrir bílastæðahúsi sem mun nýtast bæði almenningi sem og íbúum á svæðinu. Bílastæðahús skal uppfylla a.m.k. bílastæðabörf nýbygginga innan reita B1-1 og B4 og þeim stæðum sem verða fjarlægð við uppbyggingu nýrra mannvirkja. Gert er ráð fyrir gjaldskyldu í bílastæðahúsinu. Útfærð verða íbúakort fyrir íbúa á svæðinu. Sérstakt samkomulag verður gert um nánari útfærslu á

kostnaðarskiptingu, rekstri, aðgangskortum fyrir íbúa og eignarhaldi á bílastæðahúsinu þegar endanleg hönnun og útfærsla á því liggur fyrir.

Framkvæmdaraðili skal kosta og framkvæma uppsetningu á lyftu í tengslum við aðgengismál íbúa í Fannborg 1-9, ef til þess kemur að allir íbúar samþykki slíka útfærslu. Þá þarf að liggja fyrir samkomulag um rekstur o.þ.h. ef niðurstaðan verður að um framtíðarlausn sé að ræða. Aðilum er ljóst að samþykki allra íbúa í húsinu að Fannborg 1-9 þarf fyrir greindri breytingu á sameign fasteignarinnar.

7. 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.

8. Húsnæðisskýrsla Kópavogsbæjar

Á skipulagssvæðinu Miðbær Kópavogs – Reitur B1-1 (Fannborgarreitur) 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 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 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.
 - o Skal þessum áherslum mætt með því að íbúðir verði hannaðar með hagkvæmni að leiðarljósi þannig að keyptir fermetrar bjóði upp á hámarksnýtingu eins og frekast er unnt. Kaupendur eigi þannig val um að leigja bílastæði og geymslurými utan íbúðar. Með því móti geta væntanlegir fyrstu kaupendur komist hjá því að festa fé í þessum þáttum

Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta þann 23. mars 2022.

Fyrir hönd Kópavogsbæjar

Ann. K. Ol.

F.h. Árkórs ehf.

G. M. S. G. R. S.

Vitundarvottar:

Gmörnin Edda Finnborrad. 280585 -3069

Nafn

kennitala

Sauður Þörisd. 060885-3039

Nafn

kennitala

sem þeim eru e.t.v. ekki nauðsynlegir, m.a. í ljósi staðsetningar og fyrirhugaðra samgöngubóta (bíllaus lífstíll). Með þessu ætti heildarkaupverð hvernar íbúðar að geta verið lægra en ella sem kæmi fyrstu kaupendum sérstaklega til góða.

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

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

9. Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af þessu samkomulagi.

1. Samþykkt deiliskipulag ásamt skipulagsupprætti.
2. Framkvæmdaráætlun.
3. Afmörkun framkvæmdarsvæðis.
4. Álögð gatnagerðargjöld og gjalddagar
5. Samkomulags, dags. 10. maí 2018, varðandi uppbyggingu í Fannborg 2-6 ásamt kaupsamningi.
6. Samkomulags, dags. 3. september 2019 um álagningu gjalda.
7. Bílastæði á framkvæmdartíma

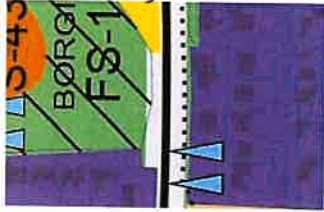
Följ 2

Árkór ehf.

Fannborgarnettur 8 1-1
Frumframkvæmdaáætlun

	3. ársfjórðungur 2021	4. ársfjórðungur 2021	1. ársfjórðungur 2022	2. ársfjórðungur 2022	3. ársfjórðungur 2022	4. ársfjórðungur 2022	1. ársfjórðungur 2023	2. ársfjórðungur 2023	3. ársfjórðungur 2023	4. ársfjórðungur 2023	1. ársfjórðungur 2024	2. ársfjórðungur 2024	3. ársfjórðungur 2024	4. ársfjórðungur 2024	1. ársfjórðungur 2025	2. ársfjórðungur 2025	3. ársfjórðungur 2025
Samþykkt og staðfesting deiliskipulags																	
Hönnun og samþykkt teikninga																	
Hönnun með veltustofnunum og Kóp.																	
Útgáfa byggingarleyfis																	
Girða af vinnusvæði, aksturs og gönguleiðir																	
Aðstöðusköpun																	
Rífhúsa																	
Jarðvínnna																	
Burðarvirki bilageymslur																	
Breytingar á lögnum og aðlögun, veltur																	
Byggingarframkvæmdir oðanjarðar áfangi 1																	
Byggingarframkvæmdir oðanjarðar áfangi 2																	
Hreinsun og niðurbætt aðstöðu																	

Fsky 3



SKÝRINGAR /

Mörk

Lóðar

Lóðar

Byggi

Bund

Nýr b

Núve

Byggi

Krafa

Skilgr

Grær

Sérar

Götur

Kvöð

Lágm

Hjólá

Lóðar

Kvöð

Innga (stað)

Innke

Hæð:

Hæð:

Fjöldi

Hámi

Djúpt

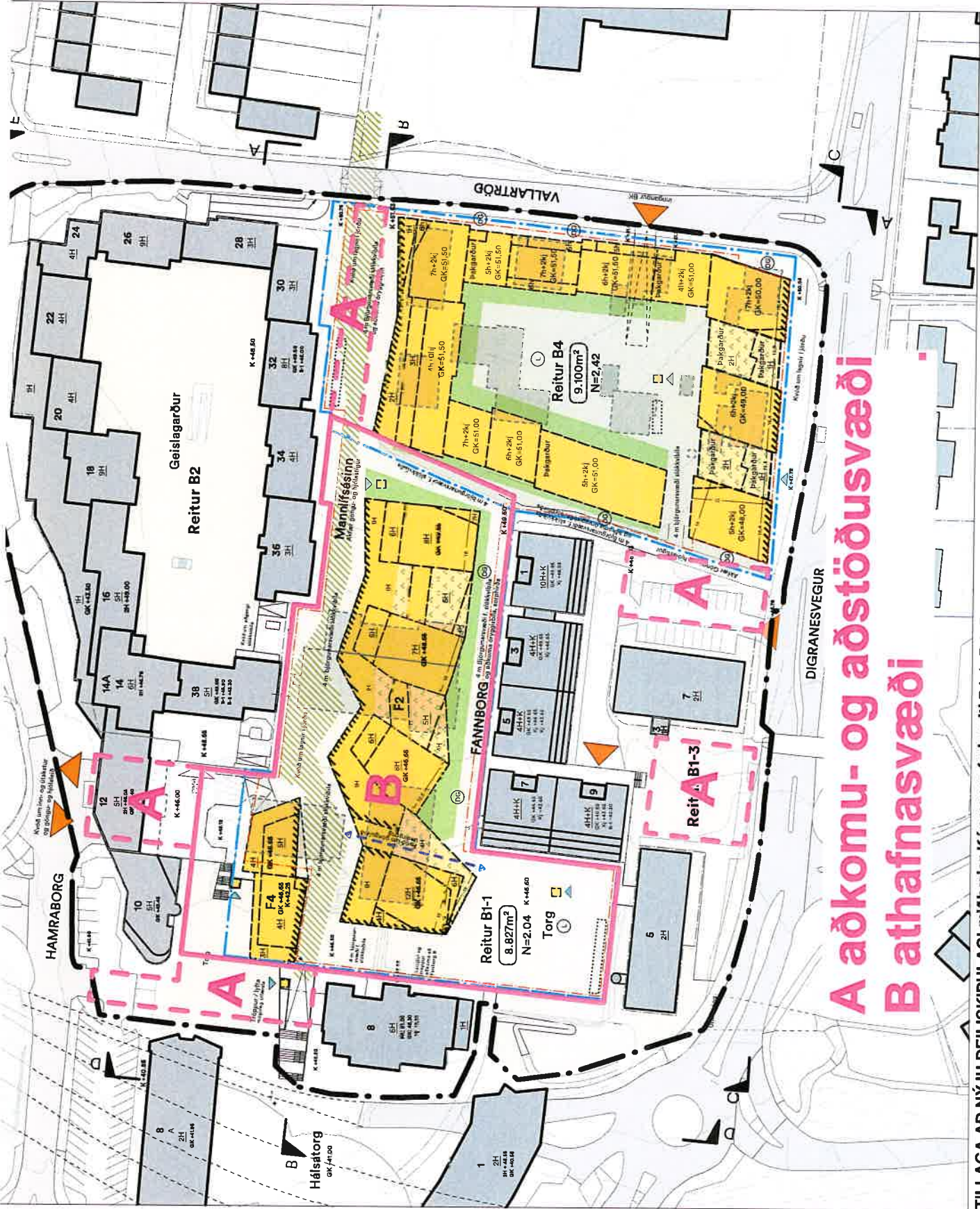
refta

K + ...

GK + ...

N = ...

(DG)



1:1000 / A1

A aðkomu- og aðstöðusvæði B athafnasvæði

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI MIÐBÆJAR KÓPAVOGS FYRIR REITI B1-1, B4, B2 OG B1-3 Í SAMRÆMI VIÐ TILIÐU AÐ BREYTINGU Á GILDANDI AÐALSKIPULAGI - DAGS. 11. ÁG.2020

920726T :sæp 0000000000, þe ttos tæls

J/A1

Fsky 4

Fylgiskjal 1.

Fannborgarreitur B1-1

Greiðsla lóðgjalda á verðlagi 1.10.2021

Bv 157,2

Útreikningur miðað við samkomulag dags. 3.september 2019

Lóð	Grunnfl.	Lóðir	Íbúðir	Íbúðir/bílast.	Stærð	Gggl. íb	Bílast.	Atvinnuh.	Gggl. At	Byggingarr.	Allis G+B
Verð kr/m2	m2	m2	m2/lb	stk	m2	þkr.	m2	m2	þkr.	þkr.	þkr.
Fannborg 2,4,6	1.939	1.939	0	0	5.254	-63.278	5.223	10.473	20.893	41.891	-283.354
B 1-1 Íbúðir	3 654	8.827	40	270	10.747	129.440				450.185	579.625
B 1-1 Atvinnuhúsnæði				20	2.000				41.787	20.946	62.733
B1-1 bílaskjallari					13.424	70.119					70.119
Opið svæði	5.173										
Allis		8.827				66.162				230.109	429.123

ATH - Útreikningur gjalda er ekki endanlegur þar sem eftir stendur samkomulag um almenn svæði

[Handwritten signature]

Skjal sótt af '000000000000' dags: 19.08 2026



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 Kópavogsbæja- um árábil 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 annar- á hugasamra aðila var fjallað um að samhliða sölu umræddra fasteigna myndi Kópavogsbær skoða möguleika á að byggja nýtt húsnaði 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 „þróunarreitir“ 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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 5 myndar ekki gjaldskyldu byggingarréttargjalds enda þar byggingar fyrir sem verða eign Árkórs ehf. Á hinna 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 fermetur fyrir fermetur. 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 viðhaft 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 Kópavogsbæ 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 gæð 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 fram selja öll réttindi sín sem og skyldur samkvæmt samkomulagi þessu án sérstaks samþykkis Kópavogsbæjar.

Reykjavík, 10. maí 2018

f.h. Kópavogsbæjar

f.h. Árkórs ehf.

Bæjarstjórinn í Kópavogi

frámkvæmdastjóri

formaður bæjarráðs

formaður stjórnar

Vottar að rétttri dags. og undirskrift:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

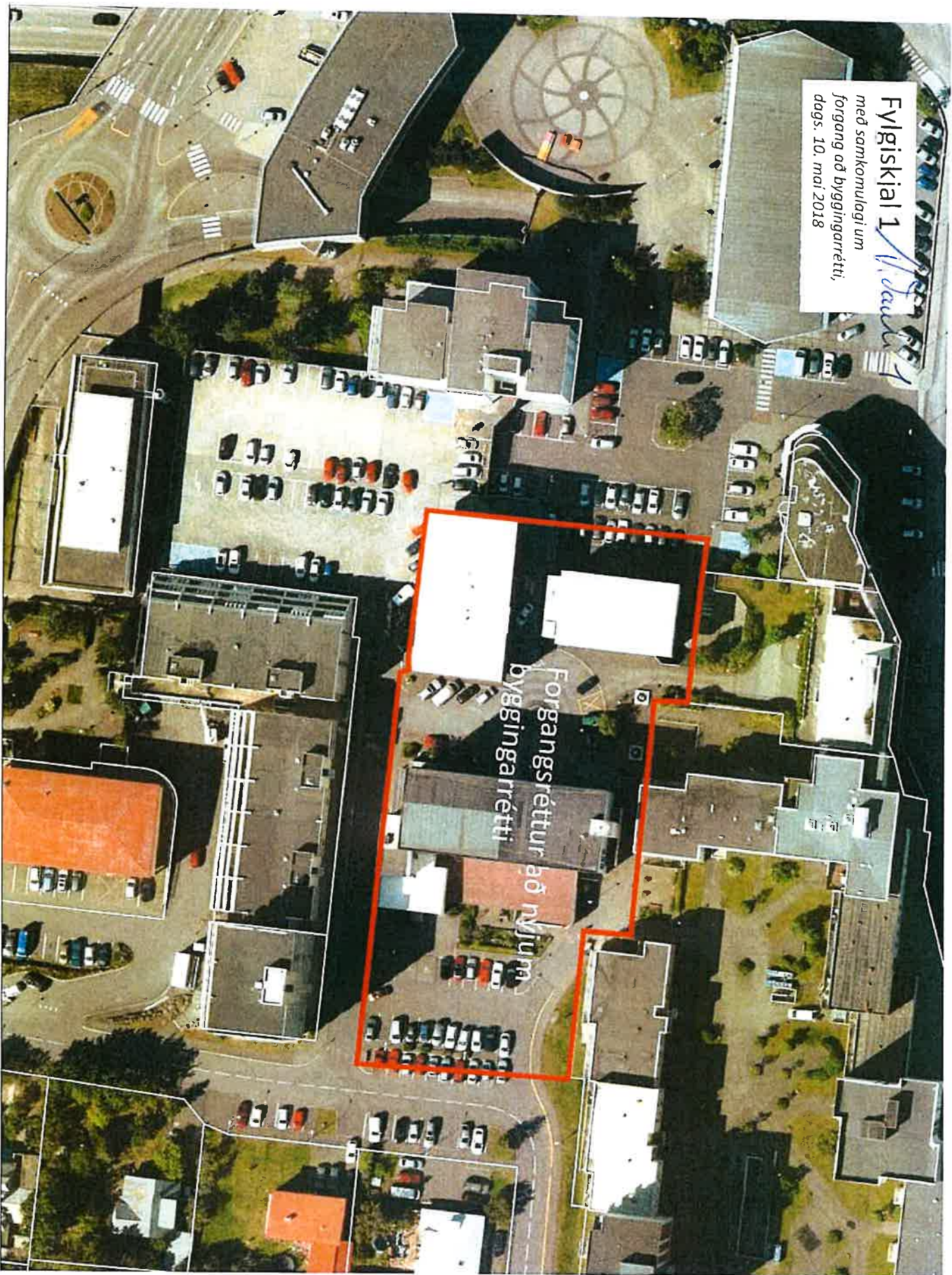
Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Fylgiskjal 1
með samkomulagi um
forgang að byggingarrétti,
dags. 10. maí 2018

Forgangsréttur að nýju
byggingarrétti



SAMKOMULAG

Kópavogsbær, kt. 700169-3759, og Stólpar ehf., kt. 530104-3380, gerðu með sér samkomulag (hér eftir „samkomulagið“), dags. 10. maí 2018, varðandi uppbyggingu í Fannborg 2-6 í Kópavogi. Stólpar ehf. hafa framselt réttindi sín sem og skyldur samkvæmt samkomulaginu til Árkórs ehf., kt. 530318-0440, í samræmi við heimild í 7. gr. samkomulagsins. Í 6. gr. samkomulagsins er samið um gjaldskyldu. Þar segir m.a. orðrétt:

„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 Stólpa 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, greiða Stólpar 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 Stólpum ehf. verði heimilt að færa byggingu/ar eða sameina, innan þróunarreitsins og greiðist þá hvorki byggingarréttargjald né gatnagerðargjald af fermetur fyrir fermetur. Aukning byggingarmagns ber gatnagerðargjald skv. almennum reglum en um nýtt byggingarréttargjald gildir 2. mgr. þessarar greinar.“

Í samræmi við framangreint, í þeim tilgangi að besta deiliskipulagshönnun svæðisins, eru aðilar sammála um að Árkór ehf. beri að greiða byggingarréttar- og gatnagerðargjöld vegna uppbyggingar á skipulagsreit B1-1 sem auðkenndur er í meðfylgjandi uppdrætti PKdM (hér eftir „uppdrátturinn“) dags. maí 2019 sem er hluti samkomulags þessa í samræmi við eftirfarandi:

Skipulagsreitur B1-1 þar sem Fannborg 2 (F2060378), 4 (F2060424 og F2060425) og 6 (F2060426) standa í dag hefur heildarbyggingarmagn 5227,5 m² samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Tillaga að nýju skipulagi sem hefur verið kynnt Skipulagsráði Kópavogs, sbr. uppdráttinn, gerir ráð fyrir fimm nýjum megin kjörnum á skipulagsreit B1-1 ásamt tengibyggingum, þ.e. byggingum auðkenndum F04, F06 og F02a, F02b og F02c, alls áætlað u.þ.b. 3.000 m² að grunnfleti.

Aðilar eru sammála um að einungis gatnagerðargjald verði greitt af byggingarfermetrum fyrir byggingar sem samtals eru að grunnfleti 2000 fermetrum, skv. tilvísun Árkórs ehf. Byggingarréttargjald leggst á byggingarfermetra vegna bygginga sem eru utan tilvitnaðra 2000 fermetra.

Kópavogi, 3. september 2019

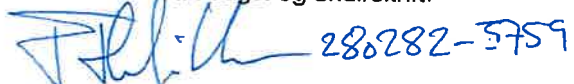
f.h. Kópavogsbæjar


bæjarstjórinn í Kópavogi

f.h. Árkórs ehf.


framkvæmdastjóri

Vottar að rétti dags. og undirskrift:

 280282-5759
 0902384609



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



NEW PLOTS	
Lot	Size, m ²
F04	425.20
F02B	1435.20
F04	1565.41
F05	518.74
total inside plots 1 944.55 m ²	
total outside plots 1 095.49 m ²	

Handwritten signature

Handwritten initials/signature

PKdM

Farnborg 2-4-6



Tilaga Maí 2019

Afstöðumynd B1-1 (new plots) 1:1000, 1:2



HAMBORG - MIDBAER

ADGENGI Á FRAMKVÆMDATÍMA

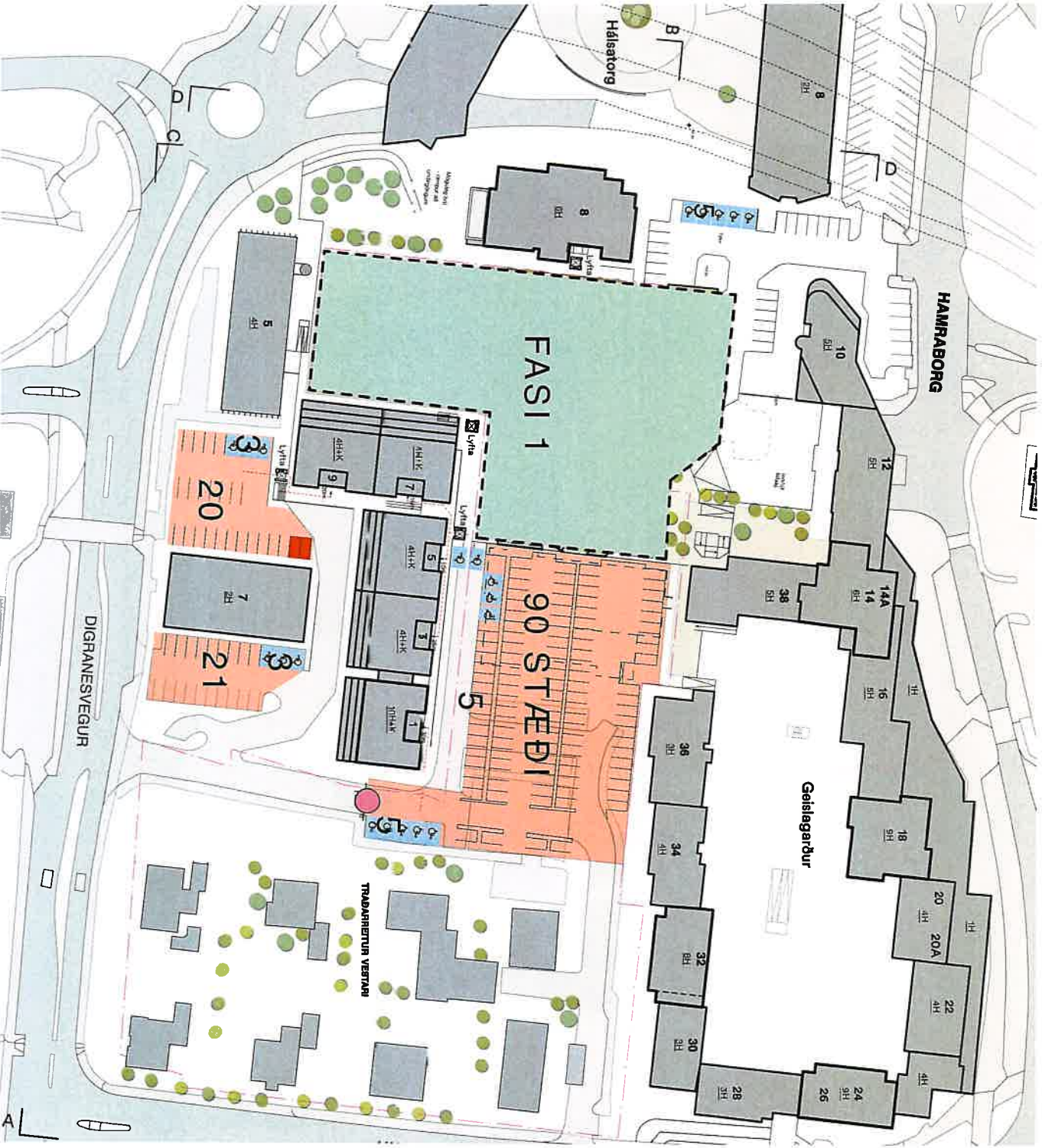
25. febrúar 2021



FRAMKVÆMDAFASI 1

- STIGLAUST ADGENGI AD GJÁBKAKKA TRYGGT EINS OG ER Í DAG
- STIGLAUST ADGENGI AD DIGRANESVEGI 5 TRYGGT
- STIGLAUST ADGENGI AD JARÐHÆÐUM FANNBORGAR 1-9 TRYGGT
- ADGENGI AD VINNUSTOFUM Í KJALLARA FANNBORGAR 7-9

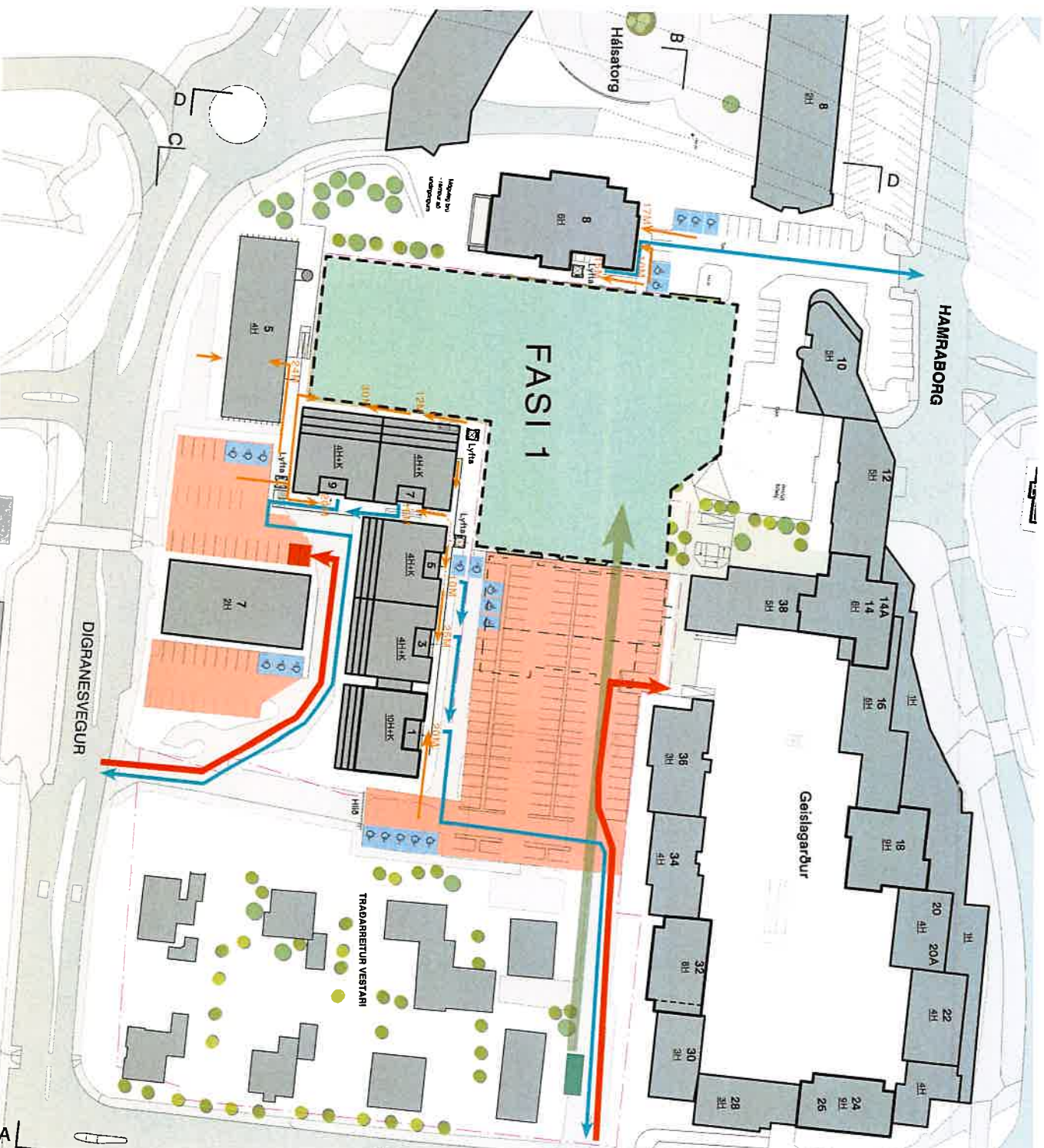
ÓBREYTT



FRAMKVÆMDAFASI 1 BÍLASTÆÐI

- FRAMKVÆMDASVÆÐI
- 220 STÆÐI AFLÖGD
- 131 BÍLASTÆÐI
- 21 BÍLASTÆÐI
- HREYFIHAMLAÐRA
- NEYÐARBÍLAR
- HLÍÐ -
- ADGANGSSTÝRÐ
- LOKUN FYRIR
- NEYÐARAKSTUR

Handwritten signature in blue ink.

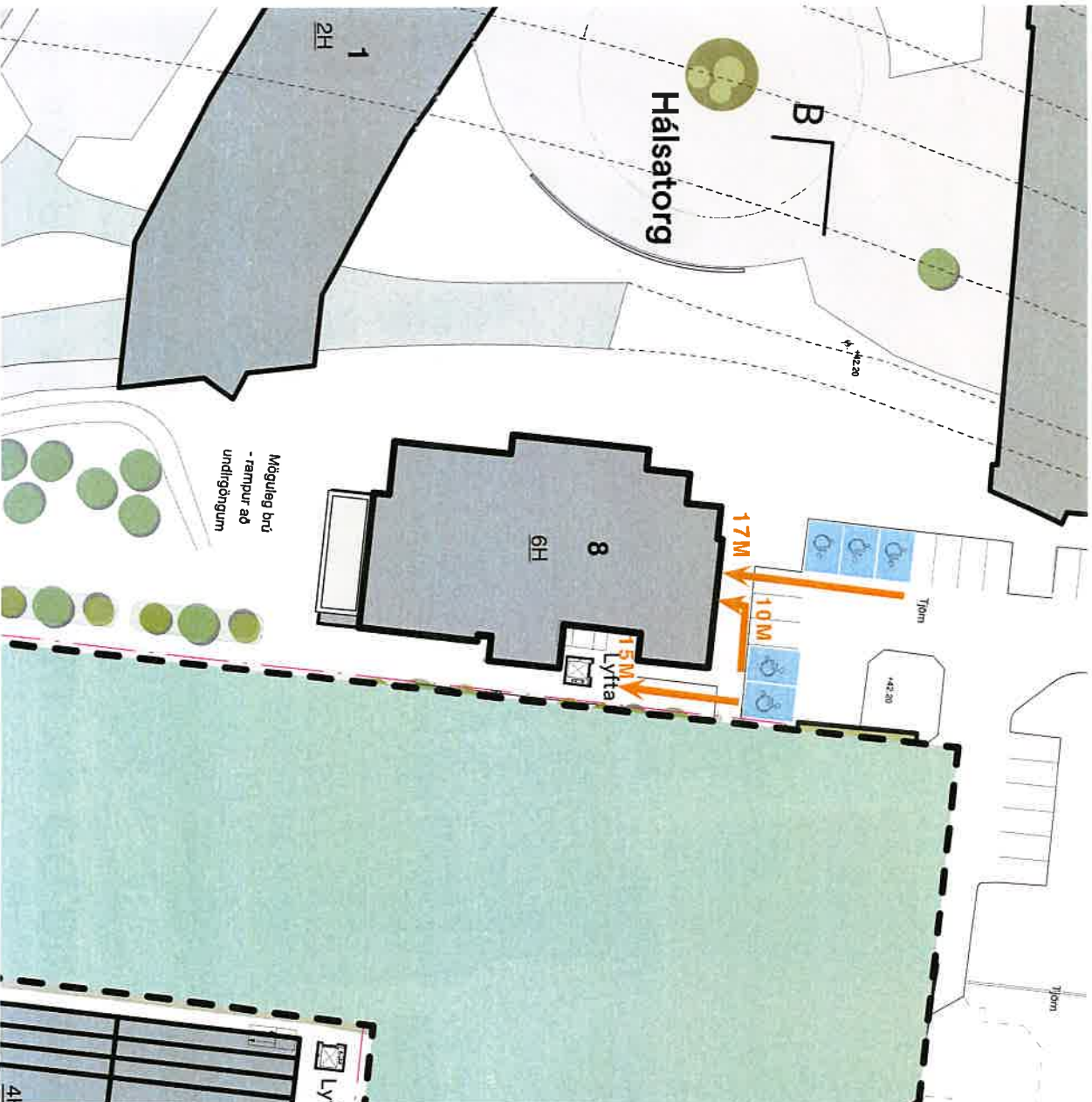


FRAMKVÆMDAFASI 1 ADGENGI

- FRAMKVÆMDASVÆDI
- BÍLASTÆDI
- BÍLASTÆDI
- HREYFIHAMLAÐRA
- STIGLAUST
- ADGENGI
- SORPTÆMING
- NEYÐARBÍLAR
- EFNISFLUTNINGAR
- PVOTTASTÖÐ
- STEYPUBÍLA

[Handwritten signature]

ADGENGI AD GJÁBAKKA



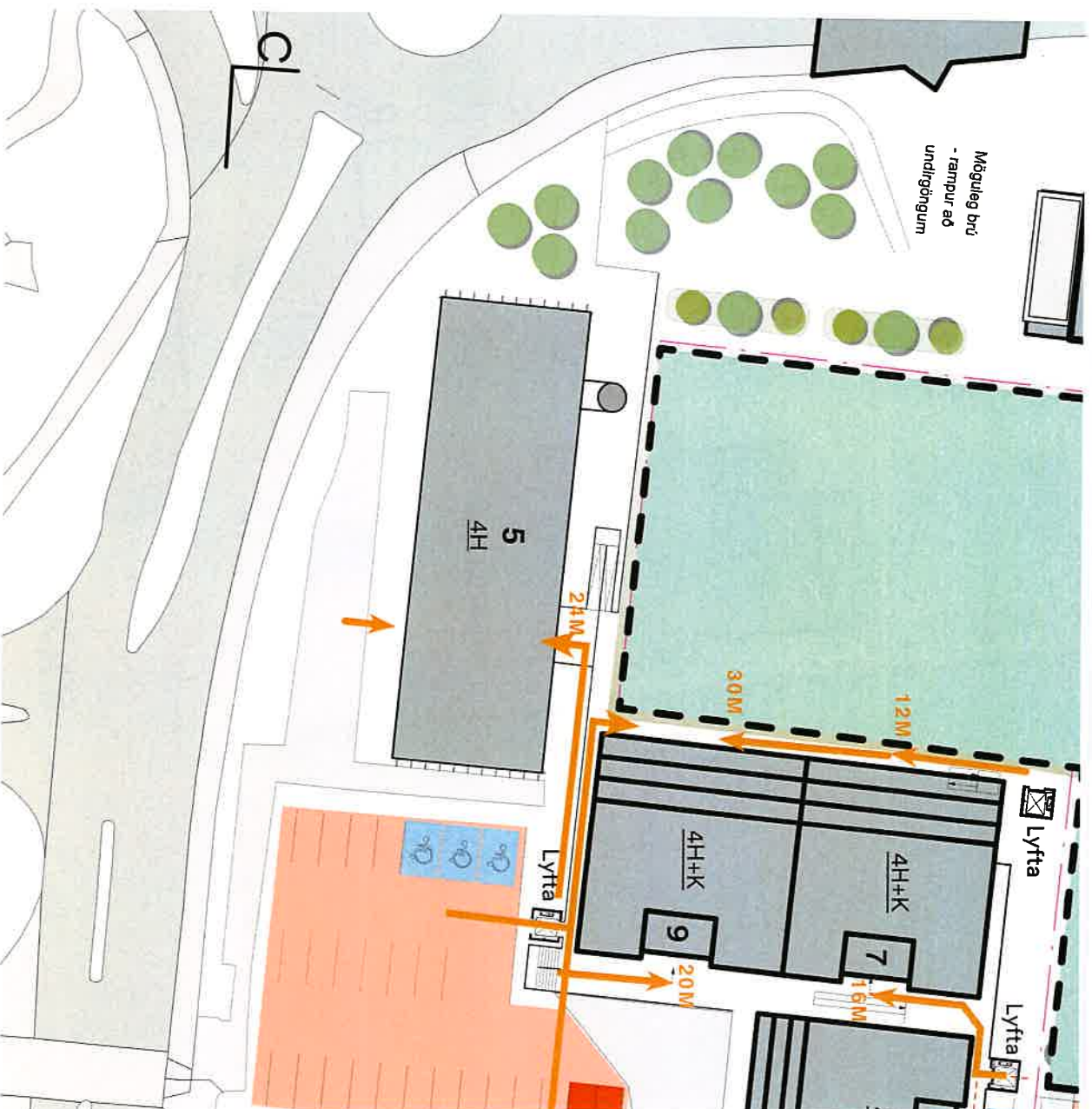
[Handwritten signature]

FRAMKVÆMDAFASI 1

ADGENGI AD GJÁBAKKA ÓBREYTT

Handwritten signature in blue ink.

ADGENGI AD FANNBORG 7-9 OG DIGRANESVEGI 5



FRAMKVÆMDAFASI 1

ADGENGI AD FANNBORG 7-9
TRYGGT MED LYFTUM

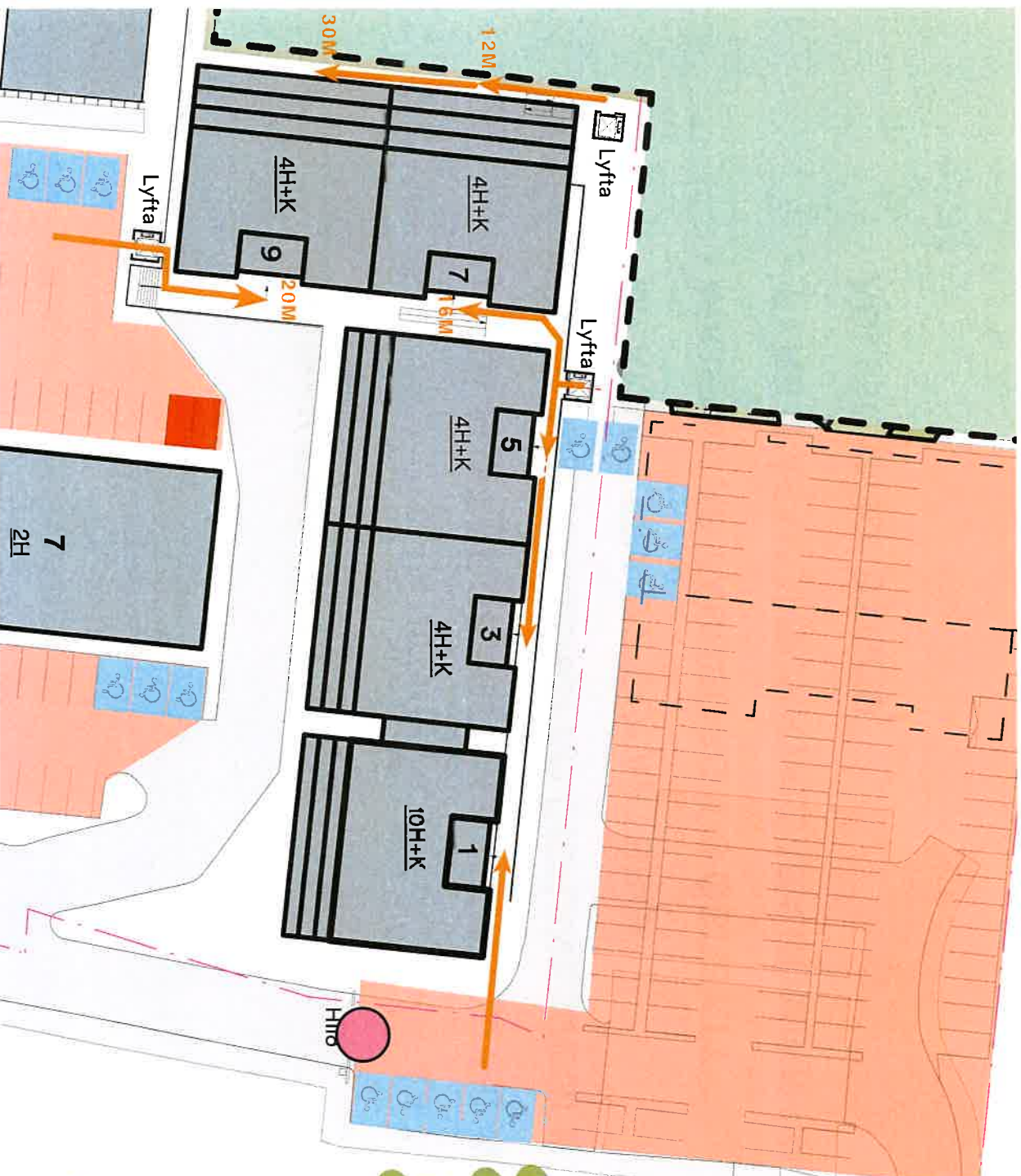
ADGENGI AD DIGRANESVEGI
5 TRYGGT SUNNAN MEGIN Á
BÁÐUM HÆÐUM

ADGENGI AD FANNBORG 1-9



FRAMKVÆMDAFASI 1

ADGENGI AD FANNBORG 1-9
TRYGGT FRÁ BRÁÐABIRGÐA
BÍLASTÆÐUM OG MED LYFTUM



 ADGANGSSTÝRÐ
LOKUN FYRIR
NEYDARAKSTUR



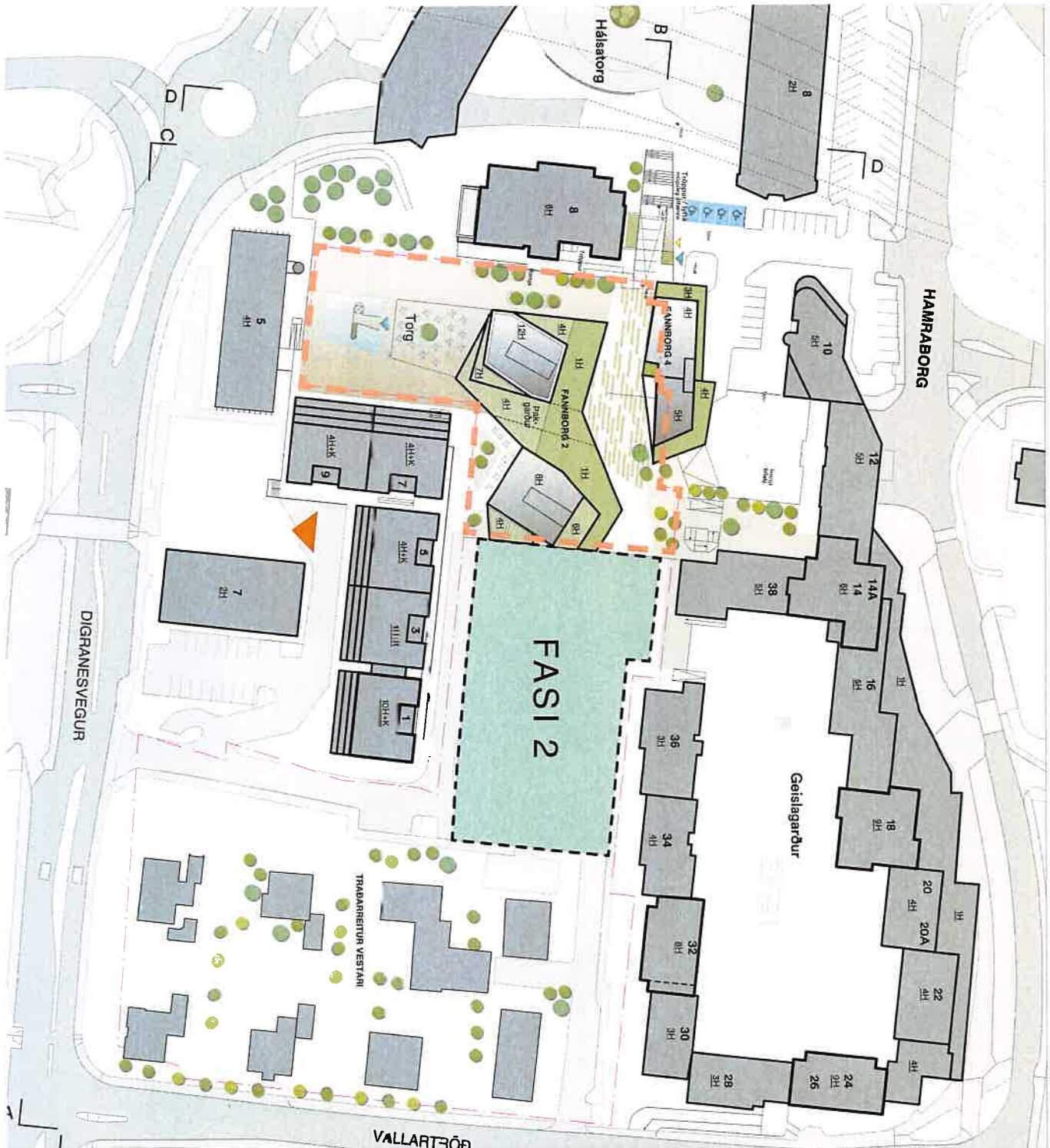
FRAMKVÆMDAFASI 2

- STIGLAUST AÐGENGI UM NÝTT ANDDYRI GJÁBAKKA (VIÐBYGGING)
- STIGLAUST AÐGENGI AÐ DIGRANESVEGI 5 TRYGGT FRÁ
BÍLAKJALLARA OG SÓLARTORGI
- AÐGENGI AÐ FANNBORG 1-9 ÓBREYTT
- FYRSTI ÁFANGI BÍLAKJALLARA KOMINN Í NOTKUN OG ÞJÓNUSTAR
AÐLIGGJANDI BYGGÐ

Handwritten signature

FRAMKVÆMDAFASI 2
BÍLASTÆDI

- FRAMKVÆMDASVÆDI
- 250 BÍLASTÆDI Í
KJALLARA
- 16 BÍLASTÆDI
HREYFIHAMLADRA
Í KJALLARA



Handwritten initials: *SS* and *OR*



FRAMKVÆMDAFASI 2 ADGENGI

- FRAMKVÆMDASVÆDI
- BÍLASTÆDI
- BÍLASTÆDI
- HREYFIHAMLADRA
- STIGLAUST
- ADGENGI
- ADKOMA
- NEYDARBÍLA
- INNKEYRSLA



FRAMKVÆMDAFASI 3

- AÐGENGIS - OG BÍLASTÆDAFYRIRKOMULAGI Á FANNBORGARREIT
LOKID
- UPPBYGGING TRADARREITS VESTUR HEFST



1998

FASI 3





FRAMKVÆMDUM LOKID

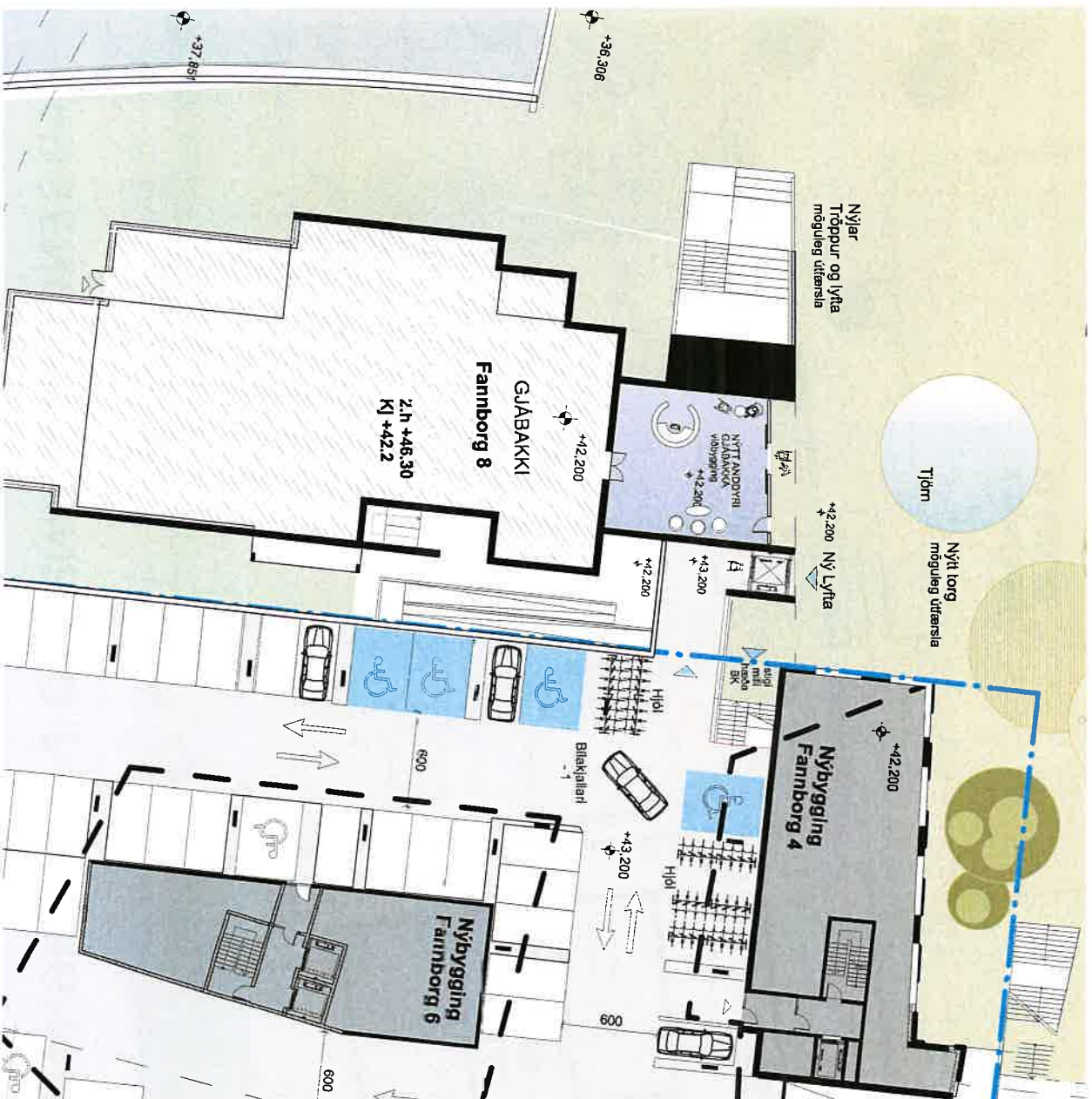
- AÐGENGI TRYGGT FRÁ BÍLAKJALLARA -1 OG -2, MED LYFTU OG TRÖPPUM Á PREMUR STÖÐUM
- STIGLAUS AÐKOMA AÐ GJÁBKAKKA TRYGGÐ FRÁ BÁÐUM HÆÐUM BÍLAKJALLARA OG TORGUM



FRAMKVÆMDUM LOKIÐ



ADGENGI AÐ GJÁBAKKA



FRAMKVÆMDUM LOKID

STIGLAUST ADGENGI UM NÝTT ANDDYRI
GJÁBAKKA (VIÐBYGGING)

ADGENGI FRÁ BÍLASTÆÐUM TRYGGT
MED RAMPA OG LYFTU FRÁ BÁÐUM
HÆÐUM BÍLAKJALLARANS

BÍLASTÆÐI HREYFIHAMLAÐRA ERU
FJÖGUR NÆRRÍ INNGANGI

ADGENGI FRÁ TORGI ER Í SÖMU HÆÐ
OG NÚVERANDI GÓLF GJÁBAKKA

ADGENGI AD FANNBORG 7-9 OG DIGRANESVEGI 5



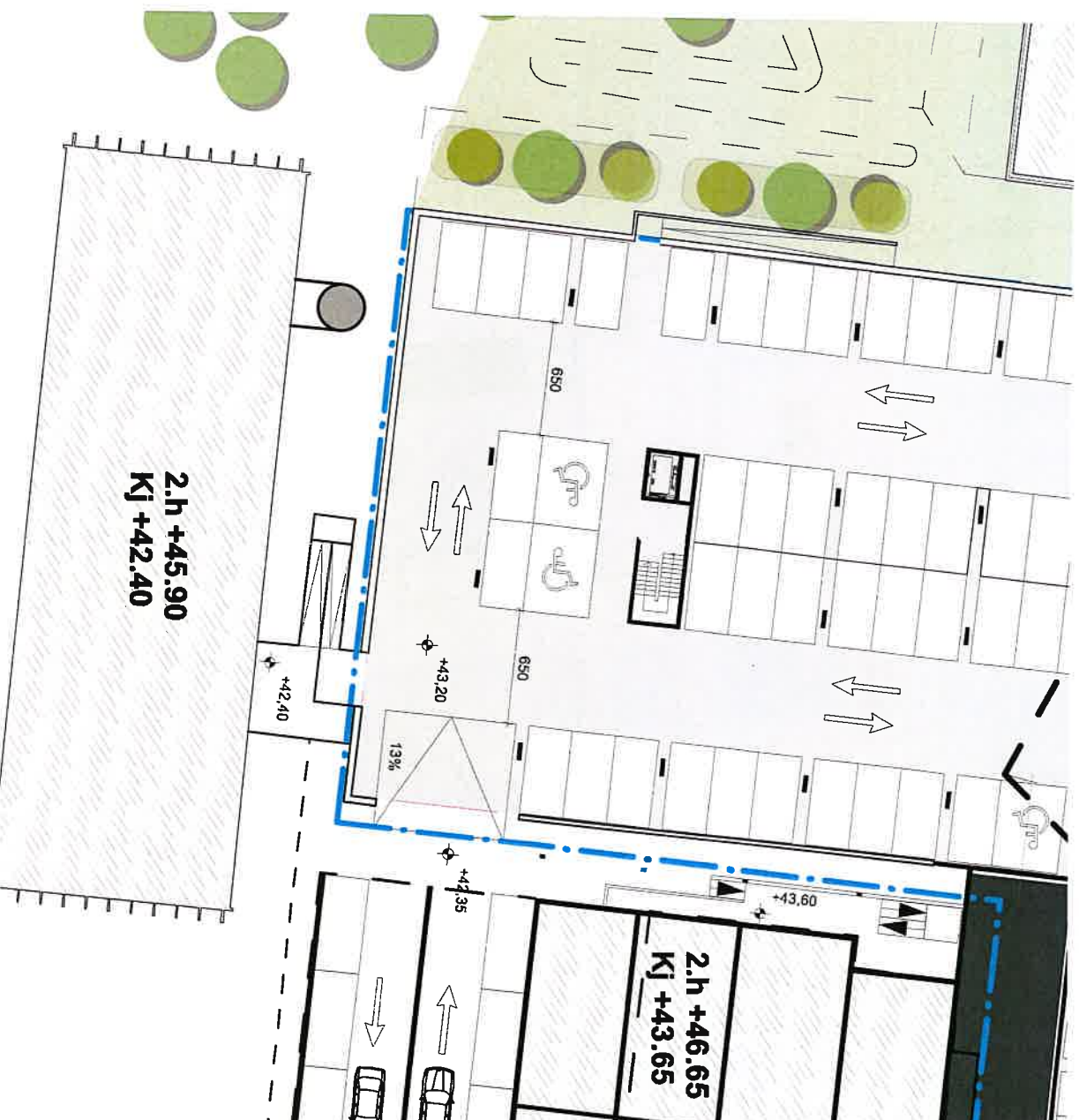
FRAMKVÆMDUM LOKID

ADGENGI AD FANNBORG 7-9

VINNUSTOFUR Í KJALLARA

TRYGGT Á SAMANÁTT OG ER Í DAG

STIGLAUST ADGENGI AD DIGRANESVEGI
5 TRYGGT MED SKÁBRAUT FRÁ BÁÐUM
HÆÐUM BÍLAKJALLARA OG SÓLARTORGI



ADGENGI AD FANNBORG 1-9



FRAMKVÆMDUM LOKID

STIGLAUST ADGENGI AD FANNBORG
1-9 TRYGGT FRÁ BÁÐUM HÆÐUM
BÍLAKJALLARA UPP Á YFIRBORD MED
LYFTUM

STIGLAUST ADGENGI FRÁ YFIRRÓRDI
Í ÍKT OG ER Í DAG

