



## Geirland I

### Fyrirspurn um byggingarleyfisumsókn

Kópavogi, 24. janúar 2024

**23071013/501.00 GEF**

#### Minnisblað

Undirritaðri hefur verið falið að rekja aðdraganda og efni kaupsamnings lóðarhafa Geirlands I vegna fyrirbyggjandi fyrirspurnar um byggingarleyfisumsókn.

Á fundi skipulagsráðs 15. janúar 2024 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Geirlands I þar sem óskað var eftir heimild til að rífa núverandi hesthús og byggja skemmu í þeirra stað. Fyrirhuguð skemma yrði um 518 m<sup>2</sup>. Var afgreiðslu erindisins frestað.

Með afsali, dags. 26. janúar 2022, afsalaði dánarbú Braga Sigurjónssonar lögbýlinu Geirlandi ásamt öllu því sem því fylgdi, s.s. íbúð, bílskúr, hesthús á 20 ha eignarlandi. Var kaupverð kr. 210.000.000,-. Hafði áður verið samþykkt kautilboð núverandi lóðarhafa Geirlands I um kaup á lögbýlinu sem Kópavogsbær gekk inn í með forkaupsrétti.

Í kjölfarið leitaði núverandi lóðarhafi Geirlands I til Kópavogsbæjar til viðræðna um kaup á mannvirkjunum sem standa á landi Geirlands. Úr varð að stofnuð var ný lóð úr land Geirlands, sem fékk heitið Geirland I og undirritaður kaupsamningur á milli aðila um kaup á greindum mannvirkjum. Var kaupsamningur undirritaður 22. apríl 2022, þar sem kaupandi og núverandi lóðarhafi Geirland I greiddi samtals kr. 150.000.000,- fyrir eftirfarandi mannvirki:

- Íbúð að stærð 162 m<sup>2</sup>
- Hesthús skráð 0 m<sup>2</sup>
- Bílskúr að stærð 56 m<sup>2</sup>
- Íbúð að stærð 92,4 m<sup>2</sup>

ásamt lóðarréttindum af lóð að stærð 5500 m<sup>2</sup>, byggingarrétti og öðrum kvöðum samkvæmt veðbókarvottorði.

Var lóðarleigusamningur útgefin og undirritaður 7. febrúar 2023. Um er að ræða hefðbundin 50 ára lóðarleigusamning. Er þar kveðið á um í 7. gr. Samningsins að um sé að ræða íbúðarhúsaloð til afnota fyrir lóðarhafa til eigin þarfa sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi. Þá sé leigutaka óheimilt að vera með atvinnurekstur á lóðinni nema að fengnu leyfi bæjarráðs. Í 18. gr. lóðarleigusamningsins er kveðið á um önnur atriði sem eiga aðeins við greinda lóð Geirland I. Þar er tekið fram að kvöð um forkaupsrétt Kópavogsbæjar sé á lóðinni og mannvirkjum sem á henni eru og „*kunna að rísa*“. Jafnframt er þar tekið fram að lóðin sé stofnuð úr jörðinni L117016 Geirland v/Suðurlandsveg og að ekki liggi fyrir deiliskipulag fyrir svæðið við undirritun lóðarleigusamningsins.



Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðinu lýst sem íbúðarsvæði ÍB-8 með einu íbúðarhúsi í upplandi og ekki sé gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu. Stærð svæðisins sé um 5 ha. Samkvæmt aðalskipulagi er frekari uppbygging því ekki í samræmi við aðalskipulag en hins vegar eru fordæmi fyrir því að heimila viðhald á þegar byggðum húsum á svæðum með samhljóða skipulagsákvæðum.

Virðingarfyllt,

*Guðrún Edda Finnbogadóttir*

Lögfræðingur

