



Til bæjarráðs

Kópavogi, 4. nóvember 2024
2201231/511.10 ÁAK

Efni: Umsögn lögfræðideildar vegna afturköllunar á úthlutun lóðar við Urðarhvarf 12

Lóðinni Urðarhvarfi 12 í Kópavogi var úthlutað til Módis ehf. á fundi bæjarstjórnar 23. janúar 2018. Teikningar voru samþykktar hjá byggingarfulltrúa í október 2019 en framkvæmdir hófust aldrei og byggingarleyfið rann út. Samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 30. ágúst 2018 eru tímamörk á húsi fullgerðu að utan, 1. ágúst 2021.

Á fundi bæjarráðs þann 9. nóvember 2021 var samþykkt að afturkalla lóðarúthlutunina. Í ljós kom að eigendaskipti höfðu orðið á félaginu og nýr forsvarsmaður lóðarhafa, Haukur Óskarsson, hafði ekki fengið tækifæri til að koma að andmælum. Að tillögu undirritaðrar var ákvörðunin því endurupptekin.

Málið var tekið fyrir í bæjarstjórn að nýju 8. mars 2022 og lá þá fyrir bréf frá lögmanni lóðarhafa dags. 21. febrúar 2022 þar sem afturköllun var mótmælt. Þar kom fram að lóðarhafi vildi semja um vanskil og að fyrstu drög að byggingaráformum lægju fyrir. Gert væri ráð fyrir að hönnunarvinnu yrði lokið í ágúst 2022 og að framkvæmdir hæfust í september 2022. Miðað væri við að fullgert hús yrði risið á lóðinni tveimur árum seinna eða í september 2024. Farið var fram á að úthlutunarskilmálar yrði endurskoðaðir í samræmi við framangreind byggingaráform. Niðurstaða bæjarstjórnar var að fela bæjarstjóra afgreiðslu málsins. Bæjarstjóri fól undirritaðri að innheimtu vanskila og eftirfylgni málsins.

Lóðarhafi fór fram á breytingu á deiliskipulagi með erindi dags. 12. október 2022, erindið var afgreitt og breytt deiliskipulag lá fyrir 23. október 2023. Lóðarhafi gerði samhlíða upp vanskil vegna gatnagerðar- og byggingarréttargjalda 12. október 2023.

Byggingarfulltrúi Kópavogs hefur staðfest að engin framvinda hefur orðið á framkvæmdum á lóðinni en lóðarhafi var inntur eftir framkvæmdaáætlun með tölvupósti í nóvember og desember 2023. Í tölvupósti til skrifstofustjóra umhverfissviðs þann 6. desember 2023 kveðst forsvarsmaður lóðarhafa vera í fríi fram í janúar 2024 og verða í sambandi eftir fríið.

Undirrituð sendi lóðarhafa bréf með stefnuvotti dags. 9. október sl., birt 18. október. Þar var lóðarhafa tilkynnt um að lagt verði til við bæjarráð og bæjarstjórn Kópavogs að lóðarúthlutunin verði afturkölluð. Var lóðarhafa gefinn 14 daga frestur frá móttöku bréfsins til að koma á framfæri andmælum.



Lögmaður lóðarhafa sendi undirritaðri andmæli lóðarhafa í tölvupósti 4. nóvember. Þar segir

„ Vegna aðstæðna sem hafa verið á fjármálamarkaðinum og þess hávaxtaumhverfis sem umbj. m. hefur búið við líkt og aðrir landsmenn, hafa ekki skapast aðstæður fyrr en nú til að hefja framkvæmdir. Það virðist sem hið sama gildi um lóðina að Urðarhvarfi 10 en þar eru framkvæmdir heldur ekki hafnar.

Umbj. minn hefur átt við ræðum við aðila sem hafa áhuga flytja starfsemi sína í Urðarhvarf. Hér er um að ræða væntanlega leigutaka, sem ekki er hægt að nafngreina að svo stöddu. Um er að ræða leigutaka sem hyggjast flytja starfsemi sína vegna tímabundna aðstæðna og hafa gefið umbj. m. grænt ljós að hefja framkvæmdir. Hinn væntanlegi leigutaki hefur komið með breytingartilögur á þeirri hönnun sem farið var af stað með og hafa þær breytingartillögur tafið hönnunarvinnu enda hefur umbj.m. leitast við að koma til móts við þær tillögur.

Í dag vinnur umbj. m. með leigutaka og arkitekt eftir þessari neðangreindri áætlun:

Hönnunarvinnu verður lokið í mars 2025

Framkvæmdir hefjast í mars 2025

Bygging verður fókheld í nóvember 2025

Framkvæmdum verður lokið í júní 2026

Með vísu til framangreinds er óskað eftir að fallið verði frá fyrirhugaðri afturköllun á lóðarúthlutun á Urðarhvari 12, Kópvogi og gefnir nýjir frestir í samræmi við ofangreint til að hefja framkvæmdir.“

Í lóðarleigusamningi sem dags. er 30. ágúst 2018 kemur fram að eigi síðar en 1. ágúst 2021 skuli hús fullgert að utan og lóð jöfnuð í rétta hæð. Lagt var til að lóðin yrði afturkölluð fyrir rúmlega tveim árum. Á fundi bæjarstjórnar þann 8. mars 2022 var ákveðið að afturkalla ekki lóðarúthlutunina þar sem lóðarhafi lofaði að semja um vanskil gatnagerðargjalda og lagði fram drög að framkvæmdaáætlun sem miðaði við að fullgert hús yrði risið á lóðinni í september 2024. Það gekk ekki eftir og óskar lóðarhafi nú aftur eftir lengri frest og að framkvæmdir geti hafist í mars 2025.

Kópavogsbær hefur nú þegar komið til móts við lóðarhafa og framlengt frest hans til að skila af sér fullbúnu húsi. Engin framvinda varð á þeim tíma, teikningum var ekki skilað inn og ekki sótt um byggingarleyfi. Að mati undirritaðrar er ekki ástæða til þess að verða við ósk lóðarhafa um frekari frest.

Tillaga

Bæjarlögmaður leggur til að úthlutun lóðarinnar Urðarhvarfs 12 til Módis ehf. frá 23. janúar 2018 verði afturkölluð.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

