Athugasemdir og spurningar fulltrúa minnihlutans í bæjarráði vegna svars bæjarstjóra, dags. 3. október 2023, við fyrirspurn um samning bæjarstjóra við Fjallasól ehf

Bæjarstjóri lætur hjá líða að svara einstökum spurningum í fyrirspurn undirritaðra. Þess í stað er farið um víðan völl í textanum. Óhjákvæmilegt er að kalla aftur á svör við fyrri spurningum og spyrja nokkurra nýrra í ljósi "svars" bæjarstjóra. Verður hér brugðist við fyrirliggjandi svari í númeraröð.

1. Kaupsamningurinn milli einkahlutafélaganna Vinabyggðar og Fjallasólar frá 13. maí 2022 er fróðlegur og þakkað er fyrir afhendingu hans. Samningurinn felur í sér sölu bygginga Vinabyggðar til niðurrifs og nýbyggingarheimildir á grunni deiliskipulagstillögunnar sem þá lá fyrir á reit 13. Gert er ráð fyrir allt að 98 íbúðum á þeim hluta reitsins sem samningurinn tekur til og er hver fermetri byggingarmagns metinn á 126,828 kr. **Hver er afstaða bæjarstjóra til þess að þetta framsal hafi átti sér stað meðan samráð skipulagsyfiryfirvalda við íbúa um deiliskipulagstillöguna var í miðjum klíðum?** Opinn kynningarfundur var með íbúum 23. júní 2022. Fresti til að gera athugasemdir við deiliskipulagstillöguna sem búið var að selja lauk 22. ágúst 2022. Þá voru meira en þrír mánuðir síðan fjárfestarnir höfðu selt nýbyggingarheimildir á grunni deiliskipulagstillögu sinnar. Það vekur athygli að verðmat þessa samnings er síðan lagt til grundvallar í viðskiptum Kópavogsbæjar við Fjallasól. **Hefði ekki mátt ætlast til að verðmætin yxu þegar niðurstaða var fengin úr lögbundnu samráði og bæjaryfirvöld höfðu samþykkt deiliskipulagið formlega?**

2. **Spurningunni** um af hverju kostnaðargreining var ekki send bæjarfulltrúum **er ekki svarað**. **Enn hefur engin kostnaðargreining borist**. Svar bæjarstjóra vekur á hinn bóginn margar nýjar spurningar t.d.
   - Hver setti samningsmarkmið og hvenær, hver voru þau og hvernig var þeim fylgt eftir?
   - Hvernig var meðalhófs gætt?
   - Gagnvart hverjum og með hvaða hætti var jafnræðis gætt? Hvernig hafði hlutfallsleg þátttaka í innviðakostnaði verið reiknuð út og innheimt í samningum við uppbyggingaraðila á þegar byggðum reitum á þróunarsvæðinu?
   - Ber að skilja tilvísunina í að *"greind samningsmarkmið gæfu nægjanlegar upplýsingar*"svo, að kostnaðargreining hafi aldrei legið fyrir?
   - Óskað er aðgangs að kostnaðaráætlun en fram kemur í svarinu að slík áætlun liggi fyrir í tilgreindum innviðaverkefnum.

3. **Spurningu** um **hvernig** söluverð **var ákveðið** er **ekki svarað.** Hver tók ákvörðun um að verðleggja byggingarrétt á óljósum „markaðsforsendum" en ekki á grundvelli reglna bæjarins? Samkvæmt þeim hefði markaðsverð verið leitt í ljós með útboði á óráðstöfuðum lóðum bæjarins. Þar með væri gætt að samkeppni og jafnræði og ekki yrði eftirmarkaður með framsali milli fjárfestingafélaga. Með því að elta verð í viðskiptum fjárfestingafélaga, sem innleysa hagnað við hvert framsal, tekur Kópavogsbær þátt í að útiloka samkeppni, spenna upp lóðaverð og torvelda aðgang almennings að húsnæði á viðráðanlegu verði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4. Í **svarinu** felst staðfesting á því að hvað sem valda kann óvæntum og óútskýrðum gjöldum vegna uppbyggingar á reitnum, er öll áhættan hjá bæjarsjóði.

5. **Svarið** er ófullnægjandi því að deiliskipulag fyrir Borgarlínu liggur ekki fyrir? Nauðsynlegt er að fá upplýst hvaðan fermetratalan 607,3 fm er fengin og hvaða útreikningur liggur þar að baki?

6. **Svarið** miðast við að gatnagerðargjald standi straum af kostnaði við gatnagerð með tilheyrandi lögnum, yfirborðsfrágangi gatna, stíga og opinna svæða eins og kveðið er á um í skipulagi hverju sinni. Gjöld til viðbótar eru umsamin greiðsla vegna kostnaðarþátttöku við innviðauppbyggingu á þróunarsvæðinu. Samtals 1.519.560 þús kr. miðað við verðlag í júlí 2023.
   Skipting fjárhæðarinnar er eftirfarandi:
   Verð fyrir lóðir Kópavogsbæjar 734.400 kr.
   Gatnagerðargjöld (Kóp 127.655+Vinab 229.204) 356.859 kr.
   Byggingarréttargjald (Kóp 75.175+Vinab 436.443) 511.618 kr.
   Samtals 1.602.877 kr.
   Frádráttarliðir -83.316
   Niðurstaða 1.519.560

   Þeirri spurningu er ósvarað hvernig greiðsla vegna innviðauppbyggingarinnar skiptist. Áætlun um kostnað við innviði hefur ekki fengist afhent en ljóst má vera að óvenjulega hár kostnaður liggur í landfyllingu út í Kópavogshöfn. Hækka þarf land um allt að 1,5 metra, færa hafnarkant/grjótgarð til vesturs um allt að 4 metra og reka niður stálþil fyrir landfyllingu upp á 500 fm. Auk þess er reiknað með hágæða almenningssamgöngum sem kalla á mikinn innviðakostnað reikna verður með leikskólum, stærri grunnskóla og opnu almenningssvæði/leiksvæði.

7. **Svar er ófullnægjandi** Samkvæmt fyrirliggjandi skjölum greiddi bærinn HSSK 657 m.kr. fyrir lóðir sem falla inn í Reit 13 og 139 m kr. fyrir uppbyggingu og nýja lóð undir aðstöðu hjálparsveitarinnar að Tónahvarfi 8. Skerðing lóða HSSK á Reit 13 vegna Borgarlínu er miðað við nýjustu upplýsingar um 35% sem þýðir 330 m. kr. lækkun á verðmati lóðarinnar og væntanlega fækkun íbúða á reitunum sem nemur skerðingunni. Bærinn þarf að taka lán til að standa við samning við HSSK og borga af því vexti og verðbætur sem og verðbætur af samningsgreiðslunni þar til hún fer fram.
   Ekki er ljóst í gögnunum hvort samningur við Fjallasól tekur mið af 35% skerðingu lóðarinnar og hvort búið er að uppfæra gögn um fjölda íbúða sem má byggja á reitnum.
   Hvernig sér bæjarstjóri fyrir sér að bærinn nái að vinna upp það tap sem orðið er með þessum gjörningi?. **Hvað gera áætlanir ráð fyrir að það taki mörg ár að endurheimta útlagðan kostnað og með hvaða hætti verður það gert? Liggur fyrir áætlun um hvaða fasteignagjöld hefðu verið greidd af Tónahvarfi 8, ef þar hefði risið venjulegt atvinnuhúsnæði?**

8. **Spurningunni er ekki svarað.** Lýst er **almennri verklagsreglu,** sem væntanlega er skráð og er **óskað aðgangs** að skjalinu. Athygli vekur að samkomulagið við Fjallasól fullnægir ekki þeim skilyrðum sem sagt er að felist í verklagsreglunni. Afmörkun framkvæmdasvæðis, sem Kópavogsbær þarf að samþykkja, á samkvæmt textanum að vera fylgiskjal samkomulagsins en veittur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

er 90 daga frestur til afhendingar þess. Framkvæmdaáætlun, sem Kópavogsbæ ber líka að samþykkja, til að tryggja að ónæði og raski verði haldið í lágmarki fær viðsemjandinn 90 daga til að útfæra þótt hún sé hluti samkomulagsins. Hið sama á við um útlistun gjalda og greiðsluflæðis. Greiðsluáætlun, sem aðilar eiga eftir að koma sér saman um, er eftir sem áður talin fylgiskjal samkomulagsins.
Fylgiskjöl eru óaðskiljanlegur hluti samnings og eiga að liggja fyrir við undirritun. Fram hefur komið hjá bæjarstjóra að nauðsynlegt hafi verið að ganga frá samkomulagi við Fjallasól fyrir auglýsingu deiliskipulagsins, ella hefði bærinn misst samningsstöðu sína.
Hvert er þá mat bæjarstjóra á samningsstöðunni nú eftir auglýsingu deiliskipulagsins?. Grundvallarþáttum sem lúta að vernd íbúa gegn ónæði og raski sem framkvæmdum fylgir er vísað inn í framhaldsviðræður, þegar bærinn er sagður hafa misst samningsstöðu sína. Hið sama á við viðræður til að tryggja að greiðslur í bæjarsjóð samræmist sem best þörfum hans fyrir tekjuflæði.

Engin tilraun er gerð til að svara spurningunni um hvort og þá hvaða áhrif það hafi haft i þessari samningagerð að fjárfestingarfélagið Vinabyggð, sem seldi Fjallasól réttindi sín á reitnum, hafði unnið deiliskipulagstillögu fyrir heildarreitinn þ.m.t. fyrir óráðstafaðar lóðir bæjarins og fyrir lóð HSSK án þess að hafa til þess umboð frá hjálparsveitinni. Óhjákvæmilegt er að benda á opinberan rökstuðning bæjarstjóra fyrir því að lóðir bæjarins voru ekki boðnar út: *"Það var nauðsynlegt vegna skörunar hluta bæjarlands og fasteigna í eigu félagsins.*" Með því að bílakjallari verður samfelldur undir landinu var metið ómögulegt að fara að reglum bæjarins um úthlutun einstakra lóða. Deiliskipulagstillagan sem kom frá Vinabyggð fól þetta í sér og hún var samþykki hjá Kópavogsbæ. Bæjarstjóri segir í svarinu að ekkert sé óvenjulegt í deiliskipulagsgerð fyrir reit 13. Samt hefur ekki verið bent á nokkurt annað dæmi um að einkaaðili hafi fengið heimild til að deiliskipuleggja reit, sem hann hefur ekki á valdi sínu nema að hluta. Um þetta hefur verið fjallað í athugasemdum Skipulagsstofnunar og innviðaráðuneytis. Jafnframt hafa eftirlitsaðilarnir bent á að sveitarstjórn hafi ekki samþykkt deiliskipulagstillöguna eins og lög gera ráð fyrir. Vonandi er ekki rétt þegar fullyrt er að ekkert sé óvenjulegt í tilviki reits 13.

9. **Ekkert svar** er við spurningunni um hver rökin hafi verið fyrir sameiningu allra lóða á reit 13 í eina lóð með deiliskipulaginu. Einungis er lýst kostunum við að skipta lóðinni vegna uppbyggingar á **reitnum.** Af hverju var ekki hugsað fyrir því áður en deiliskipulag með þessum afleiðingum var samþykkt?

10. Fróðlegt verður að fylgjast með útboði lóðarinnar Þinghólsbrautar 81-89 og hvort hún verður nýtt til þess að geta boðið fjölbreytta búsetukosti á viðráðanlegu verði.

11. Óhjákvæmilegt er að minna þá stefnumótun sem Kópavogsbær er bundinn af í húsnæðismálum. **Í Aðalskipulagi** segir**:** *"Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.* ***Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði.*** *Grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu og markmið 5.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um fjölbreyttan húsnæðismarkað sem* ***uppfylli þarfir íbúa"***.
Markmið 5.2 í **svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins**: *"Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði* ***á viðráðanlegu verði.***
Lögð verði áhersla á að fjölga valkostum um íbúðagerðir og eignarform á nýjum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

uppbyggingarsvæðum"
Heimsmarkmið 11 - Sjálfbærar borgir og samfélög: Aðalmarkmið þar er að eigi síðar en árið 2030 *geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði* ***á viðráðanlegu verði***.
Í húsnæðisáætlun Kópavogsbæjar er greining á þörfum ólíkra hópa og þar kemur fram: *Alls eru 35% skattgreiðendur sveitarfélagsins undir tekju- og eignamörkum í Kópavogi.*
Telur bæjarstjóri að kvöð um að 10% af heildarfjölda íbúða sé ætlað undir *"mismunandi búsetuform svo sem leiguhúsnæði, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir fyrstu kaupendur og/eða aldraða"* uppfylli ákvæði aðalskipulagsins um að **allir geti orðið sér úti um húsnæði á viðráðanlegu verði.**

12. **Svar um kauprétt Kópavogs á 4,5% íbúða fyrir félagslega leiguíbúðakerfið er óskýrt og ófullnægjandi.** Ríflega 30 m.kr. meðalkostnaður leggst sem grunngjald á hverja íbúð t í formi uppkaupskostnaðar og innviða- og gatnagerðargjalda áður en niðurrif og bygging bílakjallara hefst.. ,Því verða íbúðir á þessum stað í hæsta verðflokki. Sú spurning vaknaði strax í umræðum í bæjarstjórn, hvort bærinn ráðstafi fjármunum bæjarbúa skynsamlega með því að kaupa félagslegt leiguhúsnæði á þessum stað. Það er óásættanlegt í samningnum að Kópavogsbær þarf að ákveða hvort hann nýtir kauprétt sinn áður en fokheldisvottorð er gefið út. Verð á tilbúnum íbúðum getur tekið töluverðum breytingum á byggingartímanum. **Hvað útskýrir að gerður hafi verið samningur um þetta?**

13. Vísað er til umfjöllunar undir tl.8 Fylgiskjöl eru óaðskiljanlegur hluti samnings og eiga að liggja fyrir við gerð hans.

14. Því er mótmælt að öll nauðsynleg gögn og forsendur fyrir samkomulaginu hafi legið fyrir við framlagningu þess í bæjarráði. Dæmi:
    - Í bæjarráði kom fram hjá starfsmönnum að kostnaðargreining að baki framkvæmda sem falla undir innviðagjald lægi fyrir á umhverfissviði. Fulltrúar minnihlutans óskuðu eftir að fá aðgang að henni til undirbúnings umræðu í bæjarstjórn. Enn hefur hún ekki borist.
    - Forsætisnefnd var ókunnugt um forföll bæjarstjóra og formanns bæjarráðs á þeim bæjarstjórnarfundi sem málið var tekið fyrir á og höfðu því ekki forsendur til að gera athugasemdir við að málið yrði á dagskrá. Rétt hefði verið að fresta málinu þar til bæjarstjóri hefði tök á að vera viðstödd til upplýsingagjafar og andsvara áður en bæjarstjórn tæki ákvörðun um hvort aflétta bæri fyrirvaranum sem gerður var við undirritun samnings.

Að lokum

Spurningunni um hvaða lögmætu forföll hafi komið í veg fyrir að bæjarstjóri sæti fund bæjarstjórnar þar sem samningurinn var afgreiddur er ekki svarað. Í sveitarstjórnarlögum eru fyrirmæli um hvernig bregðast eigi við foröllum. *"Þegar aðalmaður getur ekki mætti til fundar eða þarf að víkja af fundi af heilbrigðisástæðum eða af öðrum óviðráðanlegum ástæðum tekur varamaður hans sæti…" " Aðalmaður skal tilkynna foröll eins fljótt og auðið er og óska eftir því að varamaður verði boðaður."* Forsætisnefnd var ekki upplýst um fjarvistir bæjarstjóra og formanns bæjarráðs þegar fundarboð og dagskrá voru send út, og fékk ekki vitneskju um fjarvistirnar fyrr en á bæjarstjórnarfundinum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mæting sveitarstjórnarmanna á sveitarstjórnarfund er ekki aðeins skylda heldur einnig réttur. Með því gefst öllum færi á að taka þátt í umræðu um ákvarðanir sem aðeins er heimilt að taka á fundum. Dagskrá bæjarstjórnarfundar eiga að fylgja þau gögn sem forsætisnefnd eða bæjarstjóri telja nauðsynleg til að bæjarfulltrúar geti undirbúið sig fyrir fundinn. Skylda allra bæjarfulltrúa er sú að taka upplýsta ákvörðun á grunni fyrirliggjandi gagna og upplýsinga. Í þessu tilviki hafði bæjarstjóri þegar undirritað skuldbindingu bæjarins fyrir hönd sveitarstjórnarinnar, þó með fyrirvara um samþykki bæjarráðs, sem ekki aflétti fyrirvaranum. Því var ljóst fyrirfram að á bæjarstjórnarfundinum yrði umræða um hvort aflétta ætti fyrirvaranum og samþykkja samning bæjarstjóra. Allir bæjarfulltrúar áttu rétt á að kalla eftir svörum um samninginn og skyldan til svara var hjá bæjarstjóra sem fyrir hönd stjórnsýslunnar hafði undirritað samninginn með fyrirvara. Í svari bæjarstjóra segir: *"Til að svara spurningum sem kunnu að koma upp á fundi bæjarstjórnar voru á fundinum bæjarritari sem er staðgengill minn þegar kemur að framkvæmdastjórnarhlutverki bæjarstjóra, ásamt formanni skipulagsráðs".* **Þeirri spurningu er nú beint til bæjarstjóra hvort hún hafi búið bæjarritara sem staðgengil sinn undir það að fylgja samningnum úr hlaði í bæjarstjórn og svara spurningum bæjarfulltrúa um efni hans og aðdraganda. Óskað er svars við þeirri spurningu.** Jafnframt er bent á að bæjarfulltrúar eiga hvorki tilkall til þess að formaður skipulagsráðs hafi betri innsýn í málið en aðrir kjörnir fulltrúar né að formaðurinn svari spurningum bæjarfulltrúa um undirbúning stjórnsýslunnar í málinu..

Það er rétt að umræður um samninginn við Fjallasól stóðu lengi í bæjarstjórn. Ástæðan var sú að svo mörgum spurningum var ósvarað og enginn var til svara af hálfu stjórnsýslu bæjarins. Því er óskiljanlegt og ámælisvert að meirihlutinn hafi hafnað tillögu um frestun málsins og frekari athugun þess í bæjarráði.

Bergljót Kristinsdóttir

Helga Jónsdóttir

Sigurbjörg Erla Egilsdóttir

Theodóra S. Þorsteinsdóttir

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026