Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 3. október 2023
23082810/005.05

Efni: Svar við fyrirspurn bæjarfulltrúa varðandi afgreiðslu samkomulags um fyrirhugaða uppbyggingu á reit 13.

1. *Óskað er aðgangs að kaupsamningi milli Vinabyggðar og Fjallasólar sem vísað er til í samkomulagi um uppbyggingu og þróun á reit 13*

    a. Sjá fylgiskjal 1 (Kaupsamningur Vinabyggðar og Fjallasólar)

2. *Hvað skýrir að kostnaðargreining á fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu sem vísað var til á fundi bæjarráðs var ekki send bæjarfulltrúum til upplýsinga með dagskrá og gögnum bæjarstjórnarfundarins? Við köllum eftir kostnaðargreiningunni án tafar.*

    a. Ljóst er að fjölgun íbúða fylgir aukin innviðauppbygging. Í því sambandi má nefna almenningssamgöngur og leik- og grunnskóla. Kostnaður við innviðauppbyggingu var reiknaður miðað við hlutfallslega aukningu íbúða á Kársnesi. Þ.e. að reiturinn standi straum af áætluðum kostnaði miðað við hlutfallslega aukningu. Aukning íbúða á Kársnesi með nýju deiliskipulagi reits 13 er um 11%. Samkvæmt samkomulagi um uppbyggingu á reitnum er gert ráð fyrir kostnaðarþátttöku uppbyggingaraðila á reit 13 vegna aukinnar innviðauppbyggingar. Með það til hliðsjónar voru sett samningsmarkmið sem var í samræmi við greinda kostnaðarþátttöku uppbyggingaraðila með tilliti til jafnræðis og meðalhófs. Var litið svo á að greind samningsmarkmið gæfu nægjanlegar upplýsingar um kostnaðargreiningu á kostnaðarþátttöku lóðarhafa/uppbyggingaraðila í innviðauppbyggingunni.

    b. Eftirfarandi innviðauppbygging er áætluð á svæðinu:
        - Gert er ráð fyrir stofnstíg sem er hluti af samgöngusáttmála og verður því kostnaður við þá framkvæmd hluti af því verkefni.
        - Gert ráð fyrir leiksvæði sem telst opið svæði.
        - Gatnagerð í tengslum við umræddan reit felst í aðlögun Borgarholtsbrautar að Borgarlínu og gerð nýrrar götu, Bryggjuvarar. Kostnaður við aðlögun Borgarholtsbrautar verður fjármagnað með samgöngusáttmála en Kópavogsbær mun fjármagna gerð Bryggjuvarar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

- Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir aðlögun hafnarkants, landfyllingu og niðursetningu stálþils. Hönnun liggur ekki fyrir og mun endilega útfærsla ráðast af hönnun hafnarinnar.

Kostnaðaráætlun liggur fyrir í ofangreindum verkefnum og endurspeglar uppgefin gjöld í fylgiskjali 2 með samkomulaginu kostnaðarþátttöku uppbyggingaraðila á reit 13 með tilliti til meðalhófs og jafnræðis eins og áður greinir.

3. *Hvernig varð söluverð fyrir lóðir Kópavogsbæjar að Bakkabraut 4, Bryggjuvör 2, Þinghólsbraut 91 og bæjarland sem tilheyrir Bryggjuvör 10, ákveðið?*

   a. Verð á landi í eigu Kópavogsbæjar miðast við markaðsvirði. Það verð sem Fjallasól greiddi Vinabyggð fyrir lóðir í maí 2022 var notað til grundvallar enda gefur það góða sýn á hvað markaðsvirði byggingarréttarins er í dag. Einnig var gerð könnun á byggingarréttargjaldi á markaði undanfarið. Byggingarréttargjald á lóðir í eigu Kópavogsbæjar er samkvæmt samkomulagi 121 þúsund kr. á fermetra og er í takt við verð á markaði í dag á höfuðborgarsvæðinu. Þá er gatnagerðar- og byggingarréttargjald 140 þúsund kr. á byggðan fermetra.

4. *Er það réttur skilningur að samningsákvæði 7. gr. tryggi Fjallasól að Kópavogsbær beri allan viðbótarkostnað, ef kostnaður fer umfram áætlanir?*

   a. Lóðarhafi mun greiða því sem nemur þeirra hlutdeild í kostnaðarþátttöku af innviðauppbyggingu á svæðinu að fullu í formi byggingarréttargjalds sem er vísitölutengt. Að auki munu lóðarhafar greiða gatnagerðargjöld sem og annan kostnað sem tilgreindur er í samkomulaginu samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar og er jafnframt vísitölutengt. Ef verið er að vísa til lokamálsgreinar 6. mgr. 7. gr. samkomulagsins þar sem kveðið er á um að Kópavogsbær mun ekki leggja á „ný sértæk gjöld á skipulagssvæðinu á framkvæmdartíma“ er verið að vísa í gjöld/skattheimtu sem ekki liggja nú þegar fyrir eða er ekki til staðar í gjaldskrá. Er aðeins verið að árétta að óvænt og óútskýrð gjöld verða ekki lögð á.

5. Hversu mikil skerðing verður á byggingarlandi á reit HSSK vegna lagningar Borgarlínu?

   a. Skerðing Bakkabrautar 4 og Bryggjuvarar 2 vegna Borgarlínu er, samkvæmt deiliskipulagi, samtals 607,3 m^2.

6. Miðað við heimilað byggingarmagn í deiliskipulaginu hver verður heildargreiðsla Fjallasólar þegar búið er að taka tillit til allra frádráttarliða?

   a. Heildarfjárhæðir ásamt frádráttarliðum má finna í fylgiskjali 2 með samkomulaginu. Gatnagerðargjald á að standa straum á kostnaði við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

gatnagerð með tilheyrandi lögnum, yfirborðsfrágangi gatna, stíga og opinna svæða eins og kveðið er á um í skipulagi hverju sinni. Gjöld er eins og áður segir umsamin greiðsla vegna kostnaðarþátttöku við innviðauppbyggingu á svæðinu. Samtals 1.519.560 þús kr. miðað við verðlag í júlí 2023.

7. *Hver er greiðsla Fjallasólar fyrir þau lóðarréttindi sem tilheyrt hafa Hjálparsveit skáta í Kópavogi? Hver er heildarkostnaður Kópavogsbæjar af því að leysa til sín mannvirki HSSK, þ.m.t. uppbygging nýrrar björgunarmiðstöðvar í Tónahvarfi, lóðarréttindi í Tónahverfi, bátaskýli við hafnarsvæðið og áætlaður kostnaður Kópavogsbæjar vegna þessa samnings, sem gert er ráð fyrir að bærinn fjármagni með lánum?*

   a. Samkvæmt samningi sem Kópavogsbær gerði við HSSK, sem samþykkt var á fundi bæjarráðs 1. júní 2023 að veita bæjarstjóra heimild til undirritunar, er heildarkostnaður við innlausn á húsnæði HSSK að Bryggjuvör 2 og Bakkabraut 4 ásamt kostnaði við úthlutun og framkvæmdir við nýja aðstöðu hjálpasveitarinnar að Tónahvarfi 8 samtals 796 m.kr. Inni í þeirri upphæð er eingreiðsla að fjárhæð 100 m.kr. vegna bátaskýlis. Samningsforsendur, þ.á.m. umsamið kaupverð var samþykkt á fundi bæjarstjórnar 13. september 2022 með öllum greiddum atkvæðum. Sjá feril málsins í fylgiskjali 2.

   b. Heildargreiðsla samkvæmt samkomulaginu fyrir byggingarrétt á Skátareitnum er samtals 657 m.kr. á verðlagi í júlí 2023 (gatnagerðargjald+byggingarréttargjald). Þá er lóðarskerðing vegna Borgarlínu óverðmetin

   c. Þá má einnig benda á að Þinghólsbraut 81-89 verður boðin út og liggur ekki fyrir hversu miklar tekjur fást í bæjarsjóð af þeirri úthlutun.

8. *Hver er forsenda þeirrar afstöðu að nauðsyn hafi borið til að ganga frá samkomulagi við Fjallasól fyrir auglýsingu og gildistöku nýs deiliskipulags? Hefur það áhrif á þessa afstöðu að deiliskipulagið lá fyrir og var unnið af arkitekt sem kostaður var af fjárfestunum og til grundvallar lögð arkitektasamkeppni, sem einnig var skilgreind og kostuð af fjárfestunum?*

   a. Í stærri uppbyggingarverkefnum innan Kópavogsbæjar hefur það verið almenn verklagsregla að ganga frá samkomulagi um uppbyggingu á viðkomandi skipulagssvæði. Eru þar settar fram ákveðnar verklagsreglur, framkvæmdartími skilgreindur sem og framkvæmdarsvæði, gjöld og greiðsluflæði útlistuð sem og kvaðir. Hefur vinna við slík samkomulög hafist á lokametrum skipulagsvinnu þegar endanlegar skipulagstillögur liggja fyrir, enda breytt eða nýtt deiliskipulag ávallt forsenda fyrir gerð samkomulaga um uppbyggingu. Hefur sá háttur verið hafður á að ljúka við gerð og undirritun slíkra samkomulaga áður en nýtt eða breytt deiliskipulag er auglýst til gildistöku enda ekki hægt að sækja um bygginga- og framkvæmdaleyfi fyrr en

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

við gildistöku nýs/breytts deiliskipulags. Skal það áréttað að þetta verklag hefur verið viðhaft í öllum uppbyggingarverkefnum í Kópavogsbæ á undanförnum árum en ekki aðeins í tilviki reits 13.

b. Samkomulag um uppbyggingu eru skipulagsferlinu óviðkomandi nema að því leyti að nýtt/breytt deiliskipulag, þ.e.a.s. endanleg tillaga, er forsenda fyrir uppbyggingarsamkomulagi. Hvað varðar skipulagsferlið er ekkert sem er óvenjulegt í tilviki reits 13 enda almennt verið viðurkennt og í samræmi við ákvæði skipulagslaga að lóðarhafar geti lagt inn ósk um breytingar á skipulagi, unnið af þriðja aðila, sem háð er samþykki Kópavogsbæjar sem fer með skipulagsvaldið og ber alla ábyrg á undirbúningi og meðferð deiliskipulagstillagna lögum samkvæmt.

9. *Hver eru rökin fyrir því að sameina allar lóðir á reit 13 í eina lóð með deiliskipulaginu? Hvað felst í orðalagi 4. gr. „... til skoðunar að stofna nýjar lóðir fyrir hvern byggingarreit til að útgáfa lóðarleigusamninga og greiðslur skv. 7. gr. taki mið af fyrirhugaðri uppbyggingu og áfangaskiptingu framkvæmda“?*

a. Umrædd orðalaga 4. gr. samkomulagsins var hugsað til að halda þeim möguleika opnum að skipta upp lóðunum úr þeirri sameiginlegri lóð sem nú er gert ráð fyrir í samþykktu skipulagi. Bæði til hagræðingar við álagningu gjalda í takt við áfangaskiptingu á framkvæmdinni en jafnframt til að geta stofnað nýja og sjálfstæða lóð Þinghólsbraut 81-89 sem verður að taka út úr greindri sameiginlegri lóð til að hægt sé að bjóða hana út.

10. *Í samkomulaginu er heimilað að Fjallasól stofni nýjar lóðir fyrir hvern byggingarrétt. Af hverju ákvað bæjarstjóri að Kópavogsbær skyldi ekki bjóða óráðstöfuðum lóðum bæjarins út í samræmi við úthlutunarreglur bæjarins?*

a. Sjá svar við spurningu 9. Umrætt orðalag var m.a. sett inn til þess að hægt væri að bjóða út lóðina Þinghólsbraut 81-89 sem sjálfstæða lóð í samræmi við úthlutunarreglur bæjarins. Samkvæmt deiliskipulagi sem fékk lögbundna meðferð skipulagsyfirvalda og var á endanum samþykkt var gert ráð fyrir að húsin á viðkomandi lóðum yrðu samtengd húsum á lóðum í eigu Fjallasólar. Til að gæta samræmis og skilvirkni við uppbyggingu á þeim lóðum var ákveðið að Fjallasól myndi kaupa byggingarréttinn á þeim lóðum sem áður voru á hendi Kópavogsbæjar. Er litið m.a. til að samræmis sé gætt í hönnun húsanna en jafnframt að framkvæmdum verði hraðað eins og kostur er.

11. *Hvernig, og með hvaða aðgerðum, á að uppfylla markmið aðalskipulags Kópavogs um fjölbreytt framboð íbúða og mismunandi búsetuform fyrir alla félagshópa og húsnæði á viðráðanlegu á reit 13?*

a. Við meðferð deiliskipulagsins hjá skipulagsyfirvöldum lágu fyrir forsendur aðalskipulag Kópavogs og það afgreitt með þær til hliðsjónar og gætt að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

innbyrðis samræmis milli aðalskipulags og deiliskipulag. Í umræddu samkomulagi er gert ráð fyrir að tiltekið hlutfall íbúða á svæðinu verðir eyrnamerkt til kaupa á félagslegu húsnæði, nánar tiltekið 4,5% af heildarfjölda íbúða en jafnframt sett kvöð um að 10% af heildarfjölda íbúða á skipulagssvæðinu verði ætlað fyrir mismunandi búsetuform, s.s. leiguhúsnæði, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir fyrstu kaupendur og/eða aldraða.

12. *Gerir bæjarstjóri ráð fyrir að Kópavogsbær neyti kaupréttar á markaðsverði á allt að 4,5% af heildarfjölda íbúða á reit 13 undir félagslegt leiguhúsnæði?*

    a. Líkt og orðalag 8. gr. samkomulagsins gefur til kynna er stefnt að því að Kópavogsbær nýti kauprétt sinn að allt að 4,5% fyrir félagslegt húsnæði. Hvort greint hlutfall verði nýtt að fullu verður metið þegar að því kemur að tilkynna um nýtingu á kauprétti bæjarins og miðast þá við þær forsendur sem liggja fyrir á þeim tíma.

13. *Óskað er afhendingar á greiðsluáætlun, framkvæmdaáætlun og afmörkun framkvæmdasvæðis sem eiga að vera fylgiskjöl með samkomulaginu.*

    a. Samningsaðili mun afhenda greind skjöl innan við 90 dögum frá undirritun samkomulagsins.

14. *Telur bæjarstjóri þetta mál hafa verið upplýst með þeim hætti sem bæjarfulltrúar eiga tilkall til samkvæmt 15.gr. sveitarstjórnarlaga?*

    a. Öll nauðsynleg gögn og forsendur fyrir samkomulaginu lágu fyrir við framlagningu málsins fyrir bæjarráð þar sem bæði bæjarlögmaður og lögfræðingur umhverfisviðs fylgdu málinu eftir og voru til svara. Fylgigögn sem eru enn í vinnslu fela aðeins í sér útfærslu og tímasetningar á greiðslu gjaldanna, en fjárhæð þeirra liggur nú þegar fyrir. Þá er um að ræða ítarlegri útlistun á fyrirkomulagi framkvæmda á framkvæmdartíma, en upphaf og lok framkvæmdartíma liggur nú þegar fyrir.
    b. Dagskrá bæjarstjórnar er ákveðin af forsætisnefnd sbr. 10. gr. bæjarmálasamþykktar Kópavogs. Dagskrá bæjarstjórnarfundar skulu fylgja afrit fundargerða, tillagna og annarra gagna sem forsætisnefnd eða bæjarstjóri telur nauðsynlegt til að bæjarfulltrúar geti undirbúið sig fyrir fundinn. Undirrituð telur að nauðsynleg gögn hafi verið til staðar og er ekki kunnugt um að athugasemdir hafi verið gerðar í forsætisnefnd um annað. Fyrir fundinn bárust ekki beiðnir frá öðrum bæjarfulltrúum eða málshefjanda um að viðbótargagna yrði aflað fyrir bæjarstjórnarfund þann 22. ágúst sl.

Varðandi fjarveru undirritaðrar og formanns bæjarráðs á fundi bæjarstjórnar er rétt að árétta að undirrituð sat ásamt formanni bæjarráðs fund bæjarráðs þar sem samkomulagið var fyrst kynnt og svaraði þá, ásamt embættismönnum, öllum spurningum bæjarfulltrúa. Til að svara spurningum sem kunnu að koma upp á fundi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

bæjarstjórnar voru á fundinum bæjarritari sem er staðgengill minn þegar kemur að framkvæmdarstjórnarhlutverki bæjarstjóra, ásamt formanni skipulagsráðs. Boðun forfalla og varafulltrúa bæði mín og formanns bæjarráð var að lokum í fullu samræmi við 24. gr. bæjarmálasamþykktar Kópavogs. Með vísan til ofangreinds tel ég þrátt, fyrir forföll mín, mig hafa uppfyllt þá skyldu sem á mér hvílir sem framkvæmdastjóra bæði samkvæmt sveitarstjórnarlögum og bæjarmálasamþykkt, sem er að sjá til þess að fundur bæjarstjórnar sé vel undirbúinn og mál sem þar eru afgreidd séu vel upplýst. Svo var sannanlega í þessu tilviki þar sem umræður í bæjarstjórn stóðu yfir í hátt í þrjár klukkustundir og allir viðstaddir fundarmenn tóku afstöðu til málsins eins og atkvæðagreiðsla ber með sér.

BÆJARSTJÓRINN KÓPAVOGI

Virðingarfyllst,

ÁSDÍS KRISTJÁNSDÓTTIR

Ásdís Kristjánsdóttir
Bæjarstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026