



Til bæjarráðs

Kópavogi, 18. febrúar 2025
2502881/501.00 ÁAK

Efni: Umsögn bæjarlögmanns vegna tillögu þess efnis að auglýst verði eftir áhugasömum aðilum um þróun lóðarinnar að Dalvegi 1.

Í íslenskum lögum er ekki að finna heildarlöggjöf um úthlutun sveitarfélaga á lóðum og hefur úthlutun lóða því ekki tilheyrt þeim lögbundnu verkefnum sem sveitarfélögum er skylt að sinna. Hefur því réttarsviðið verið mótað á grundvelli meginreglna stjórnsýslu- og eignaréttar og fordæmum dómstóla. Lengi hefur sú meginregla gilt að þegar stjórnvöld úthluta takmörkuðum gæðum beri þeim að tryggja jafnræði og að málefnaleg sjónarmið liggi til grundvallar ákvörðun hvað það varðar. Til að gæta að framangreindum forsendum og markmiðum hefur því venjan verið að auglýsa slík gæði til umsóknar og veitt þar með öllum sem áhuga hafa á tækifæri til að eiga kost á úthlutun lóða. Þá er í sveitarstjórnslögum nr. 138/2011 kveðið á um að sveitarfélögum sé skylt að ráðstafa eignum sínum og öðrum fjármunum með ábyrgum hætti, sem þarf jafnframt að hafa í huga við úthlutun á lóðum í eigu sveitarfélags.

Í reglum Kópavogsbæjar um úthlutun lóða í Kópavogsbæ sem samþykktar voru 13. febrúar 2024 er fjallað um í 4. gr. regnanna að bæjarráði sé heimilt sé að gera tillögu að lóðarvilyrði í sérstökum undantekningartilvikum sem skal sérstaklega rökstudd. Í lóðarvilyrði felst skuldbinding til að úthluta lóð að ákveðnum skilyrðum uppfylltum sem gera skal grein fyrir í samkomulagi sem hljóta skal staðfestingu bæjarstjórnar. Bæjarstjórn er heimilt að ákveða gildistíma lóðarvilyrðis í allt að 24 mánuði. Endanleg úthlutun fer því ekki fram fyrr en að skilyrðum lóðarvilyrðisins uppfylltum.

Fyrir bæjarráði liggur nú tillaga frá bæjarstjóra um að auglýst verði eftir hugmyndum um nýtingu lóðarinnar Dalvegs 1 og að skipuð verði valnefnd til að fara yfir þær hugmyndir sem berast. Þá eru lögð fram drög að auglýsingu frá sviðsstjóra umhverfissviðs. Í auglýsingunni er leitað eftir hugmyndum um nýtingu lóðarinnar. Skulu þær hugmyndir falla að landnotkun í gildandi aðalskipulagi sem og ásýnd Kópavogsdalsins. Aðilar skulu skila inn upplýsingum um fyrirhugaða starfsemi á lóðinni, áætlað byggingarmagn, hvernig lóðin verði fjármögnuð og tilboð í verð á hvern fermetra byggingarréttar. Við mat á vænleika verkefnisins verður litið til framantalinna atriða auk rekstrarsögu og fjárfestingargetu. Í boði verður að semja við þann aðila sem á þá hugmynd sem verður fyrir valinu að þróa, um lóðarvilyrði til tveggja ára. Innan þess tímaramma skal lóðarvilyrðishafi vinna deiliskipulag fyrir lóðina í taks við sínar hugmyndir



sem og hugmyndir Kópavogsbæjar sem settar hafa verið fram í skýrslu um heildarsýn fyrir Kópavogsdalinn frá 12. apríl 2024.

Það að bjóða út byggingarrétt er aðferð sem sveitarfélög eru í auknu mæli að tileinka sér og Kópavogsbær er þar ekki undanskilinn. Þrátt fyrir að sú aðferð fylgi lögmálum útboðsréttar er hér ekki um eiginlegt útboð í skilningi laga um opinber innkaup og gilda lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 og lög um opinber innkaup nr. 120/2016 ekki um þá útboðsskilmála sem sveitarfélögin semja.

Undirrituð gerir ekki athugasemd við þá fyriráætlanir að auglýsa eftir hugmyndum til nýtingar lóðarinnar á Dalvegi og skipun valnefndar til að fara yfir hugmyndir og velja áfram til frekari þróunar. Svo lengi sem samkomulag um lóðarvilyrði er lagt fyrir bæjarstjórn til staðfestingar er aðferðin í samræmi við reglur Kópavogsbæjar um veitingu lóðarvilyrða og þau sjónarmið sem hafa ber í hávegi við úthlutun takmarkaðra gæða, að jafnræði sé tryggt og að málefnaleg sjónarmið liggi til grundvallar ákvörðunum.

Virðingarfyllt,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

