



Til bæjarritara.

Kópavogi, 23. mars 2026
2602348/005.05 GEF

Efni: Fyrirspurn að því er varðar lóðina að Nýbýlavegi 1 í máli .

Vísa til beiðni þinnar um umsögn að því er varðar fyrirspurn um lóðina að Nýbýlavegi 1.

Málavextir:

Málið á sér langa forsoðu sem má rekja allt til ársins 1970. Í því ljósi og til að átta sig á þróun málsins er nauðsynlegt að gera grein fyrir helstu málavöxtum, sem eru eftirfarandi:

- **8. október 1974:** Samkomulag gert á milli Kópavogsbæjar og Olíuverzlunar Íslands (hér eftir Olís hf.) þar sem Kópavogsbær skuldbatt sig til að úthluta Olís hf. lóð undir bensínstöð úr landi Lundar, í samræmi við ákvörðun skipulagsnefndar frá 11. mars 1970 um stærð og legu hennar. Þá skuldbatt Olís hf. sig til þess að greiða Kópavogsbæ eignarnámsmatsverð fyrir 7752² lóð þegar mat lægi fyrir.
- **Mars 1977:** Olís hf. greiðir andvirði eignarnámsbóta kr. 2.386.394,- samkvæmt samkomulagi milli aðila.
- **Janúar 1990:** Bæjarskipulag leggur fram tillögu að umferðartengingum og staðsetningu bensínstöðvarinnar norðan Nýbýlavegar.
- **23. Maí 1990:** Bæjarráð felur skipulagsstjóra að kanna leiðir til að leysa vegtengingar Nýbýlavegur og Hafnarfjarðarveg og gera tillögu að lögun lóðarinnar og aðkomu.
- **Október 1990:** Skipulagsstjóri leggur fram fimm tillögur. Málið fer ekki áfram í ferlinu. Þokaðist málið ekki áfram þar sem beðið var eftir útfærslum Vegagerðarinnar á tengingum Nýbýlavegs við Hafnarfjarðarveg. *Má geta þess að umræddar tengingar lágu ekki endanlega fyrir fyrr en árið 2007.*
- **31. janúar 1995:** Olís hf. óskar eftir viðræðum við skipulagsyfirlönd Kópavogsbæjar um útfærslu á aðstöðu og aðgengi fyrir þjónustustöð á lóðinni. Jafnframt var óskað eftir upplýsingum og útfærslu á aðstöðu á gatnamótum Nýbýlavegar og tengingar við Hafnarfjarðarveg og afhendingu á lóðarblaði fyrir lóðina. Af gögnum málsins virðist erindinu ekki hafa verið svarað.
- **14. desember 2004:** Deiliskipulag Lundar tók gildi þar sem gert er ráð fyrir lóð fyrir þjónustumiðstöð/bensínstöð að stærð 3959 m².
- **15. september 2009:** Á fundi skipulagsráðs var lagt fram erindi frá Olís hf. þar sem óskað er eftir breytingum á hæðarsetningu lóðarinnar til að ná ásættanlegum halla á inn- og útkeyrslum á lóðinni. Þá lögð til staðsetning á bensíndælum. Var erindinu vísað til umsagnar bæjarlögmanns, bæjarskipulags og tæknideildar.
- **13. október 2009:** Málið tekið fyrir að nýju á fundi skipulagsráðs þar sem umbeðnar umsagnir voru lagðar fram. Í umsögn bæjarlögmanns, dagsett sama dag, kemur fram að ekki léki vafi á að Olís hf. ætti lóðarréttindi lóðarinnar fyrir byggingu bensínstöðvar. Þá var í umsögn bæjarlögmanns



jafnframt farið yfir mögulega skaðabótaskyldu Kópavogsbæjar ef bærinn myndi leysa lóðina aftur til sín til annarra nota.

- **3. nóvember 2009:** Á fundi skipulagsráðs var lagt fram erindi skipulagsstjóra þar sem farið var yfir stöðu mála en jafnframt lagt til að lóðarhafi fengi heimild til að vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina, þar sem kæmi m.a. fram staðsetning fyrirhugaðrar bygginga, bensínsdæla. Var málinu frestað.
- **17. desember 2009:** Þáverandi bæjarstjóri ásamt skipulagsfulltrúa funda með fyrirvarsmönnum Olís hf. þar sem ræddir eru möguleikar á að Kópavogsbær myndi kaupa lóðina til baka.
- **14. janúar 2010:** Á fundi bæjarráðs var lagt fram erindi Olís hf., dags. 8. janúar 2010, þar sem tillögu Kópavogsbæjar um kaup á lóðinni er hafnað. Í erindi Olís hf. kemur einnig fram að félagið hafi ekki átt kost á að nýta lóðina í nokkra áratugi. Þá er einnig bent á að upphaflega var samið um stærri lóð en Olís hf. hafi síðan á endanum fengið samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- **16. mars 2010:** Á fundi skipulagsráðs var lagt fram erindi Olís hf., dags. 25. febrúar 2010, þar sem erindi félagsins sem lagt var fyrir í september 2009 er ítrekað. Var samþykkt að lóðarhafi ynni tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina.
- **19. október 2010:** Á fundi skipulagsráðs var lagt fram erindi Olís hf. um fjölorkustöð. Var málið lagt fram til kynningar en fékk ekki frekari afgreiðslu.
- **6. desember 2012:** Á fundi bæjarráðs var lagt fram erindi Olís hf., dags. 29. nóvember 2012, þar sem lögð eru fram áform um byggingu þjónustustöðvar. Var erindinu vísað til sviðsstjóra umhverfissviðs til úrvinnslu.
- **14. mars 2013:** Á fundi bæjarráðs voru lögð fram umsögn sviðsstjóra umhverfissviðs, dags. 12. mars 2013. Í umsögninni er upplýst um að óskað var eftir gögnum frá Olís hf. sem staðfesti eignarhald lóðarinnar. Þá var í umsögninni staðfest að Olís hafi afhent umbeðin gögn og eignarhald lóðarinnar yrði ekki dregið í efa. Af þeim sökum væri ekkert því til fyrirstöðu að gefa út lóðarleigusamning ásamt mæliblaði. Samþykkti bæjarráð að fela bæjarstjóra að gera drög að bréfi til lóðarhafa á grundvelli umsagnar sviðsstjóra umhverfissviðs.
- **23. maí 2013:** Á fundi bæjarráðs voru lögð fram drög að bréfi. Í bréfinu staðfestir Kópavogsbær eignarhald Olís hf. á lóðinni.
- **30. maí 2013:** Svarbréf berst frá Olís hf., dags. 29. maí 2012, þar sem óskað er eftir viðræðum við skipulagsyfirlöfd um uppbyggingu á lóðinni. Fékk málið ekki frekari afgreiðslu hjá Kópavogsbæ.
- **18. júlí 2016:** Á fundi skipulagsráðs var lögð fram byggingarleyfisumsókn Olís hf. um sjálfsafgreiðslustöð. Var erindinu vísað til úrvinnslu umhverfissviðs.
- **26. september 2016:** Barst Kópavogsbæ erindi frá íbúum Lundar, dags. 19. september 2016, þar sem staðsetning á fyrirhugaðri bensínstöð er mótmælt. Fékk erindi Olís hf. ekki frekari umfjöllun í skipulagsráði.
- **16. mars 2017:** Á fundi bæjarráðs var lagt fram bréf dags. 28. febrúar 2017, frá CATO lögmönnum f.h. Olís hf. þar sem krafist er tafalausrar afgreiðslu á erindi Olís, sem lagt var fyrir skipulagsráð í júlí 2016. Var erindinu vísað til umsagnar bæjarlögmanns.
- **23. mars 2017:** Á fundi bæjarráðs var lagt fram minnisblað lögfræðideildar þar sem kemur fram að ekki sé mælt með að samþykkja fyrirliggjandi byggingarleyfisumsókn í óbreyttri mynd, m.a. í ljósi afstöðu Vegagerðarinnar á vegtengingum inn á lóðina. Í greindu minnisblaði er lagt til að gerðar verði viðeigandi breytingar á deiliskipulagi og aðaluppdrætti. Í erindi starfsmanns



Vegagerðarinnar, sem barst með tölvupósti til sviðsstjóra umhverfissviðs, var m.a. tekið fram að það hafi alltaf verið skýr krafa Vegagerðarinnar að innkeyrsla inn á lóðina yrði á vestari tengingu en útkeyrsla á þeirri austari. En jafnframt lagt til að lóðin yrði felld niður.

- **19. apríl 2017:** Á fundi bæjarráðs var lögð fram ítrekun, dags. 7. apríl 2017, frá CATO lögmonnum f.h. Olís hf. um afgreiðslu á fyrirliggjandi byggingarleyfisumsókn en að öðrum kosti myndi Olís hf. höfða mál á hendur Kópavogsbæjar vegna tjóns sem tafir á afgreiðslu hefðu valdið lóðarhafa. Bæjarráð vísaði málinu til afgreiðslu umhverfissviðs.
- **20. september 2018:** Þáverandi bæjarstjóri varð við beiðni Olís hf. um fund til þess að ræða framvindu á málefnum lóðarinnar að Nýbýlavegi 1.
- **28. september 2018:** Með bréfi þáverandi bæjarstjóra voru lagðar fram tvær tillögur til að þoka málinu áfram. Annars vegar að gefa út lóðarleigusamning á grundvelli gildandi deiliskipulags, en var þess getið að það væru annmarkar á þeirri tillögu þar sem mikil andstaða væri á meðal íbúa á svæðinu við byggingu bensínstöðvar. Hins vegar að gefinn yrði út lóðarleigusamningur á grundvelli breyttrar notkunar lóðarinnar undir verslunar/þjónustustarfsemi en án bensínafgreiðslu og að fundin yrði önnur staðsetning fyrir bensínafgreiðslu sem tæki yfir bensínafgreiðslu í Hamraborg og Nýbýlavegi.
- **30. mars 2022:** Gefinn út lóðarleigusamningur til Olís hf.
- **7. júlí 2022:** Á fundi bæjarráðs var lögð fram umsögn lögfræðideildar, dags. 28. júní 2022, um beiðni Olís hf. þar sem óskað var eftir framsali á lóðinni til dótturfélags í eigu Haga, BBL 178 ehf.. Í umsögn lögfræðideildar var lagt til að framlögð beiðni yrði samþykkt. Var beiðnin lögð fyrir bæjarráð í kjölfar samruna Haga hf., Regins hf. og Klasa ehf. en Olís hf. er í eigu Haga hf. Bæjarráð samþykkti að vísa málinu til úrvinnslu bæjarstjóra.
- **20. júlí 2022:** Framsal á lóðunum til BBL 178 ehf. samþykkt.
- **20. nóvember 2023:** Á fundi skipulagsráðs var lagt fram erindi Klasa ehf., dags. 15. nóvember 2023, þar sem óskað var eftir samtali við Kópavogsbæ um þróun lóðarinnar. Var erindinu frestað og óskað eftir minnisblaði um forsögu og stöðu málsins.
- **18. desember 2023:** Var málið tekið aftur fyrir á fundi skipulagsráðs þar sem umbeðið minnisblað var lagt fram. Lagði skipulagsráð til að hafið yrði samtal við lóðarhafa um framtíðarþróun lóðarinnar.
- **2. desember 2024:** Á fundi skipulagsráðs var tekið fyrir erindi lóðarhafa um upphaf vinnu að breyttu aðal- og deiliskipulagi fyrir lóðina. Samþykkti skipulagsráð að hefja vinnu að breyttu aðal- og deiliskipulagi.
- **17. nóvember 2025:** Skipulagsfulltrúi lagði fyrir skipulags- og umhverfisráð tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir lóðina sem í fólst að landnotkun yrði breytt úr verslun og þjónustu í íbúðabyggð. Skipulag- og umhverfisráð frestaði málinu.
- **19. janúar 2026:** Á fundi skipulags- og umhverfisráðs var tekin fyrir tillaga skipulagsfulltrúa fyrir breytingu á aðalskipulagi fyrir lóðina sem í fólst að landnotkun yrði breytt úr verslun og þjónustu í íbúðabyggð. Samþykkt var að kynna tillöguna skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- **16. mars 2026:** Skipulags- og umhverfisráð ákvað að heimila ekki frekari vinnu við gerð breytingar á aðalskipulagi á grundvelli skipulagslýsingarinnar.

Fyrirspurn bæjarfulltrúa:

Í erindi bæjarfulltrúa er óskað eftir svörum við eftirfarandi spurningum:



1. **Á hvaða fundi bæjarstjórnar Kópavogs var lóðinni úthlutað?**

Svar: Kópavogsbær gerði samkomulag um úthlutun lóðarinnar árið 1974. Að virtum málsatvikum liggur fyrir að Olís hf. hefur staðfest eignarhald sitt á lóðinni í að minnsta kosti tvö skipti frá gerð hins upphaflega samkomulags um úthlutun lóðarinnar og afhent því til stuðnings.

2. **Á hvaða heimild byggði bæjarstjóri Kópavogs þegar hann gerði lóðarleigusamning við Olíuverzlun Íslands?**

Svar: Með samkomulagi dags. 8. október 1974 skuldbatt Kópavogsbær sig til að úthluta Olís hf. lóð undir bensínstöð úr landi Lundar. Olís hf. greiddi fyrir landspilduna í mars 1977. Í maí 1980 samþykkti Kópavogsbær að kaupa landspildu landeiganda að Lundi til vegaframkvæmda og til að reisa bensínstöð. Um var að ræða dómsátt þar sem aðilar féllu frá dómkröfum í undangengnu dómsmáli fyrir Hæstarétti Íslands.

Í umsögn sviðsstjóra umhverfissviðs, dags. 12. mars 2013, var tekið fram að ekkert væri því til fyrirstöðu að gefa út lóðarleigusamning til lóðarhafa, þar sem eignarhald Olís hf. á lóðinni lægi fyrir. Þá voru á fundi bæjarráðs 23. maí 2013 samþykkt drög að bréfi þar sem staðfest var eignarhald Olís hf. á lóðinni. Ekki er að finna skýringar í gögnum málsins af hverju skriflegur lóðarleigusamningur var ekki gefinn út á sínum tíma. Þá átti þáverandi bæjarstjóri viðræður við lóðarhafa árið 2018 þar sem lagt var til að ekki yrði byggð bensínstöð á lóðinni, sem síðar var samþykkt af lóðarhafa. Virðist þetta hafa verið niðurstaða sáttaviðræðna til að koma til móts við umfangsmikil mótmæli íbúa Lundar við byggingu bensínstöðvar á lóðinni og athugasemda Vegagerðarinnar vegna vegtengingar inn á lóðina. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki annað ráðið en að greind gögn og fyrri staðfestingar bæjaryfirvalda á eignarhaldi lóðarinnar hafi legið til grundvallar við útgáfu skriflegs lóðarleigusamningsins.

3. **Hafði bæjarráð verið upplýst um nýjan lóðarleigusamning þegar beiðni um framsal var lögð fyrir bæjarráð til afgreiðslu í júní 2022?**

Svar: Samningur um lóðina milli Kópavogsbæjar og Olís hf. hafði verið í gildi í áratugi þegar hann var loks útgefinn í mars 2022. Samningur var fram til þess tíma gildandi þó hann hafi ekki verið skriflegur. Bæjarráð var síðast upplýst í mars og apríl 2018 að Olís hf. krefðist afgreiðslu byggingarleyfis sem ekki færi saman við athugasemdir Vegagerðarinnar og afstöðu íbúa á svæðinu. Bæjarráð fól umhverfissviði að leysa málið þann 19. apríl 2017 og leiddi það til samkomulags um breytingar á lóðarleigusamningi og loks skriflegrar útgáfu hans í mars 2022. Mál sem varða breytingar á lóðarleigusamningum hjá sveitarfélaginu hafa almennt ekki verið lögð fyrir bæjarráð nema um sé að ræða framsal eða veðsetningu á lóð. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að upplýsingar um gildandi lóðarleigusamning hafi verið lagðar fyrir bæjarráð áður en beiðni um framsal var lögð fyrir bæjarráð til afgreiðslu í júní 2022.

4. **Hvernig hefur bæjarráði verið gert kleift að sinna því samningsbundna hlutverki sínu samkvæmt 4. gr. samningsins að fylgjast með að framkvæmdum og frágangi á lóðinni ljúki innan tilskilins tíma, þ.e. „eigi síðar en 30. mars 2025“?**



Svar: Embætti byggingarfulltrúa annast eftirlit með mannvirkjagerð skv. 4. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, þ.á.m. þeim framkvæmdum sem lýst er í 4. gr. lóðarleigusamnings. Á fundi skipulagsráðs 18. desember 2023 var samþykkt að hefja samtal við lóðarhafa um framtíðarþróun lóðarinnar. Þar sem Kópavogsbær samþykkti að hefja umrætt samtal við lóðarhafa um þróun lóðarinnar og jafnframt að hefja vinnu að breyttu aðal- og deiliskipulagi fyrir lóðina, verður ekki annað ráðið en að í því felist jafnframt samþykki um að fresta uppbyggingu þar til því samtali er lokið.

5. **Á grunni hvaða heimildar er ákvæði 18. gr. lóðarleigusamningsins um að á lóðinni skuli ekki rísa bensínstöð eins og kveðið var á um í fyrri samningum?**

Svar: Umrætt ákvæði er byggt á samkomulagi milli Kópavogsbæjar og lóðarhafa, sbr. bréf bæjarstjóra 28. september 2018. Frá því að lóðarhafi gerði samkomulag um úthlutun lóðarinnar hefur hann gert ítrekaðar tilraunir til þess að hefja uppbyggingu á lóðinni án þess að það hafi gengið eftir. Vegna verulegrar andstöðu íbúa í Lundi við fyrirhugaða byggingu bensínstöðvar var farin sú leið að gera við lóðarhafa samkomulag um aðra nýtingu lóðarinnar með það að markmiði að koma málinu í farsælan farveg.

Meðfylgjandi þessari umsögn er minnisblað dags. 28. nóvember 2023 ásamt fylgiskjöllum þess minnisblaðs.

{Undirritað rafrænt}
Guðrún Edda Finnbogadóttir
Skrifstofustjóri umhverfissviðs

