



Til bæjarráðs.

23. mars 2026
2602348/005.05 SSF

Efni: Svör til bæjarfulltrúa um úthlutun lóðarinnar á Nýbýlavegi 1 og um ráðstöfun lóðarleiguréttinda.

Á fundi bæjarráðs 5. febrúar 2026 var erindi bæjarfulltrúanna Bergljótar Kristinsdóttur, Helgu Jónsdóttur, Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur og Theódóru S. Þorsteinsdóttur, vísað til umsagnar bæjarritara.

Í erindi sínu óska bæjarfulltrúarnir upplýsingum um úthlutun lóðarinnar á Nýbýlavegi 1 til Olíuverzlunar Íslands og um ráðstöfun lóðarleiguréttinda. Óskað er eftir því að sex tilgreindum spurningum yrði svarað.

Umhverfissvið hefur í tvígang unnið ítarleg minnisblöð um málið og óskaði bæjarritari því eftir umsögn sviðsins um erindið. Meðfylgjandi þessari greinargerð er umsögn skrifstofustjóra umhverfissviðs, sem hefur að geyma svör við fyrstu fimm spurningum bæjarfulltrúanna. Bæjarritari hefur yfirfarið og staðfest svörin og vísar til þeirra vegna fyrstu fimm spurninganna.

Síðasta spurning bæjarfulltrúanna varðar það hvort bæjarráð hefði heimild samkvæmt 3. og 4. gr. lóðarleigusamnings um Nýbýlaveg 1, til að afturkalla úthlutun lóðarinnar vegna vanefnda „sem við blasa“.

Í 3. gr. lóðaleigusamningsins eru skilmálar er varða afhendingu lóðar og skilmála. Segir þar að lóðarhafi taki við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar og að lóðarhafa sé skylt að hlíta þeim skilmálum er um lóðina gilda, sem Kópavogsbær setur. Í 4. gr. samningsins er svo fjallað um tímamörk, en þar segir að eigi síðar en 30. mars 2025 skuli hús fullgert að utan auk skilmála um frágang lóðar. Ennfremur er kveðið á um að lóðarhafa beri að halda framkvæmdum áfram með eðlilegum hraða. Vanefni lóðarhafi þessi tímamörk eða skilmála skv. 3. gr. sé bæjarráði heimilt að afturkalla lóðina. Þá kemur fram í 18. gr. samningsins að aðilar hafi komist að samkomulagi um að lóðarhafi muni ekki reisa á lóðinni bensínstöð og að lóðarhafi muni óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.

Frá undirritun lóðarleigusamningsins hafa lóðarhafar verið í samtali við Kópavogsbæ um uppbyggingu á lóðinni um breytingar á deiliskipulagi og samþykkti skipulagsráð á fundi sínum þann 2. desember 2024 að hefja vinnu að breyttu aðal- og deiliskipulagi (sjá 2411677). Þar lagði lóðarhafi fram erindi um upphaf skipulagsvinnu vegna breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi dags. 27. nóvember 2024. Í breytingunni fólst að á lóðinni yrði reist íbúðarhús í stað þjónustustöðvar/bensínstöðvar sem gert var ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 19. janúar 2026 var samþykkt að kynna nýja tillögu fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Eftir kynningu ákvað skipulags- og umhverfisráð á 26. fundi þann 16. mars sl., að heimila ekki frekari vinnu við gerð



breytingar á aðalskipulaginu á grundvelli skipulagslýsingar dags. 14. nóvember 2025, uppf. 22. janúar 2026.

Í ljósi þessa verður ekki talið að lóðarhafar hafi vanefnt ákvæði 3. og 4. gr. lóðaleigusamningsins. Lóðarhafar hafa í samræmi við 18. gr. lóðarleigusamnings lagt til breytingar á skipulagi lóðarinnar sem Kópavogsbær hefur ekki fallist á. Ákvörðun skipulags- og umhverfisráðs um að halda ekki áfram vinnu við breytingar eins og þeim er lýst í skipulagslýsingu, felur ekki í sér vanefnd af hálfu lóðarhafa sem réttlætir afturköllun á lóðinni skv. 4. gr.

Meðfylgjandi þessu bréfi er umsögn skrifstofustjóra umhverfisviðs ásamt fylgiskjölum.

F.h. bæjarritara

{Undirritað rafrænt}
Steinn Finnbogason
Yfirlögfræðingur

