



Til skipulags- og umhverfisráðs

Kópavogi, 1. júlí 2026
26011426/501.03 GEF

Efni: Vatnsendablettur. Gatnagerð og innviðir, samráð við lóðarhafa. Staða mála.

Undanfarið ár hefur umhverfissvið verið í samtali við lóðarhafa Vatnsendabletts 1b, Vatnsendabletts 510 og Vatnsendabletts 723 ásamt landeiganda Vatnsenda og umboðsmanns hans.

Upphaflega var óskað eftir samstarfi við Kópavogsbær á viðhaldi á götum og öðrum tengdum innviðum á svæðinu þar sem viðhaldspörf er orðin töluverð.

Í einhvern tíma hefur verið til umræðu að þörf sé á að koma götum, gangstéttum og öðrum innviðum í landi Vatnsenda í sambærilegt horf og í bæjarlandi Kópavogs, m.a. til að tryggja fullnægjandi umferðaröryggi. Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er vegagerð á ábyrgð landeiganda og ber landeigandi Vatnsenda því ábyrgð á veghaldi á umræddu svæði. Samkvæmt gildandi lóðarleigusamningum á svæðinu er hins vegar að finna eftirfarandi ákvæði:

8. Gatnagerð, lýsing og aðrar framkvæmdir.

Landeigandi mun ekki standa að frekari gatnagerð á svæðinu en nú er og eru frekari gatnaframkvæmdir á ábyrgð leigutaka. Landeigandi mun ekki standa að lýsingu á svæðinu og verður frekari lýsing mál leigutaka kjósi hann svo. Allar aðrar framkvæmdir sem ráðist verður í, hvort sem er á vegum leigutaka eða að frumkvæði bæjaryfirvalda í Kópavogi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka, landeiganda að kostnaðarlausu.

Hefur gatnagerðargjald því ekki verið greitt af lóðum í eignarlandi Vatnsenda, enda er gatnagerð ekki á ábyrgð Kópavogsbæjar samkvæmt framansögðu.

Þar sem gatnagerð, viðhaldi gatna og umferðaröryggi er ábótavant á svæðinu hefur verið vilji af hálfu umhverfissviðs að skoða hvaða möguleikar eru í stöðunni til að koma þessum málum í betri farveg.

Hafa eftirfarandi möguleikar komið til skoðunar:

1. Að landeigandi afsali því landi sem fer undir götur og gangstíga til Kópavogsbæjar. Lóðarhafar greiði gatnagerðargjald og Kópavogsbær sjái um kostnað og framkvæmd gatnagerðar.
2. Að lóðarhafar kosti og framkvæmi gatnagerð á svæðinu í samræmi við kröfur Kópavogsbæjar. Að framkvæmdum loknum sé gert samkomulag á milli Kópavogsbæjar og landeiganda um að Kópavogsbær taki að sér viðhald og rekstur á götum og öðrum tengdum innviðum.

Við nánari skoðun kom í ljós að fyrri leiðin er ekki tæk vegna þeirra kvaða sem fylgja erfðaskrá Vatnsendajarðarinnar. Hefur Kópavogsbær því átt samtal við lóðarhafa á svæðinu og landeiganda um seinni kostinn. Þau skilyrði hafa verið sett fram af hálfu Kópavogsbæjar að til þess að Kópavogsbær geti skoðað möguleika á að taka við rekstri og viðhaldi á götum svæðisins þyrfti að vinna hönnunar- og útboðsgögn í samræmi við kröfur Kópavogsbæjar. Hefur deildarstjóri gatnadeildar veitt lóðarhöfum ráðgjöf og gert nauðsynlegar athugasemdir við gögnin. Ekki er gert ráð fyrir að Kópavogsbær komi frekar að framkvæmdunum eða undirbúningi þeirra. Þá hefur Kópavogsbær gert þá kröfu að áður en



framkvæmdir hefjast liggi fyrir samþykki allra lóðarhafa á svæðinu þar sem gatnagerð á svæðinu er á ábyrgð lóðarhafa samkvæmt gildandi lóðarleigusamningum.

Samkvæmt upplýsingum frá lóðarhöfum liggur nú fyrir tilboð frá verktaka og fjármögnunaraðili sem er tilbúinn til að fjármagna framkvæmdina. Horfa þeir til þess að fjármagna verkefnið með sölu nýrra lóða ef skipulagsbreyting fæst samþykkt.

Í því samhengi hefur Kópavogsbær ítrekað hvatt lóðarhafa til að leita annarra leiða til þess að fjármagna verkefnið, þ.e. að þær séu ekki háðar því að skipulagsbreyting fáið samþykkt. Á fundum á milli lóðarhafa og Kópavogsbæjar hafa lóðarhafar jafnframt verið ítrekað upplýstir um að innsend skipulagsbreyting feli í sér umfangsmiklar og stefnumarkandi breytingar á skipulagi svæðisins.

Samkomulag við landeiganda um rekstur og viðhald gatna og tengdra innviða er háð því að fyrir liggi framkvæmdaráætlun og að af framkvæmdunum verði. Verði af slíku samkomulagi er það jafnframt háð samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

