Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 25. mars 2021
**2011091**/510.03

# MINNISBLAÐ

**Til:** Skipulagsráðs

**Frá:** Guðrúnu Eddu Finnbogadóttur, lögfræðingi, lögfræðideild.

**Efni:** Vatnsendablettur 1b. Staða mála .

## Verkefnið:

Undirritaðri hefur verið falið að taka saman minnisblað um stöðu mála er varðar lóðina Vatnsendablett 1b og hvaða heimildir eru til staðar til að fara í breytingar á skipulagi lóðarinnar.

## Málavextir:

Lóðin Vatnsendablettur 1b er staðsett í þeim hluta Vatnsendalands sem er í einkaeigu. Með lóðarleigusamningi, dags. 9. maí 2005, var lóðin Vatnsendablettur 1b leigð Byggingarfélaginu Gusti. Samkvæmt greindum samningi var leigutaka heimilað að hefja vinnu að skipulagi þar sem gert væri ráð fyrir sjö íbúðarhúsum. Fékk byggingarfélagið heimild frá landeiganda til að veðsetja lóðina. Árið 2014 missti Byggingarfélagið Gustur lóðina og var hún seld Hildu ehf. á nauðungaruppboði, 29. september 2014. Árið 2018 seldi Hilda ehf. lóðina til Jakobssona ehf. og var afsal gefið út 5. október 2018.

Að sögn núverandi leigutaka ríkir óvissa um hvort að uppboðsbeiðninni hafi verið beint að lóðinni og lóðarréttindum Byggingarfélagsins Gusts í Vatnsendabletti 1b, eða eingöngu lóðarréttindum félagsins. Telur Hilda ehf. að lóðinni ásamt lóðarréttindum hafi verið afsalað en ekki aðeins lóðarréttindum. Hefur núverandi leigutaki, Jakobssynir ehf., gert tilraunir til að fá þinglýstan nýjan lóðarleigusamning til þriðja aðila, sem félagið sjálft hefur gefið út. Að sögn leigutakans hefur sýslumaður ekki fallist á að þinglýsa þeim samningi þar sem ekki liggur fyrir hver raunverulegur eigandi lóðarinnar er. Lóðarleigusamningurinn frá 2005, útgefinn af

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

ábúanda á Vatnsenda, er því sá lóðarleigusamningur sem enn er í gildi í dag, skv. þinglýstum heimildum .

Samkvæmt upplýsingum frá núverandi leigutaka, Jakobssonum ehf., er verið að vinna að tillögu deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 25 íbúða byggð á lóðinni Vatnsendabletti 1b.

**Niðurstaða:**

Með hliðsjón af þinglýstum gögnum verður ekki annað ráðið en að lóðin Vatnsendablettur 1b sé í eigu dánarbús Þorsteins Hjaltested, fyrrum ábúanda á Vatnsenda.

Samkvæmt greindum lóðarleigusamningi er lóðin Vatnsendablettur 1b *„...leigð til leigutaka til íbúðarhúsabyggingar fyrir allt að 7 einbýlishús og þeirra afnota í hans eigin þarfir, sem eðlilega fylgja íbúðar og heimilishaldi.“*
Þá er settur sá fyrirvari að uppbygging á lóðinni sé háð endanlegu samþykki bæjaryfirvalda í Kópvogi en jafnframt er þess getið að ef leigutaki hyggst auka við byggingarmagn sé það háð samþykki landeiganda. Einnig er tekið fram að gert sé ráð fyrir að leigutaki láti vinna tillögu að skiptingu lóðarinnar í sjö lóðir, í samráði við landeiganda, og landeigandi geri þá nýja leigusamninga fyrir hverja lóð.

Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2021-2024 er lóðin Vatnsendablettur 1b staðsett á skilgreindu opnu svæði. Lóðin er hins vegar skráð sem íbúðarhúsalóð í fasteignaskrá. Með hliðsjón af því sem kveðið er á um í gildandi lóðarleigusamningi sem og skráningu í fasteignaskrá telur undirrituð að skipulagsyfirvöldum sé heimilt að verða við beiðni leigutaka lóðarinnar Vatnsendabletts 1b, um að breyta landnotkun lóðarinnar úr opnu svæði í íbúðabyggð. Væri það í samræmi við heimildir samkvæmt greindum lóðarleigusamningi.

Hvað varðar vinnu að nýju eða breyttu deiliskipulagi þá er í skipulagslögum gert ráð fyrir að landeigandi geti óskað eftir gerð deiliskipulags á sinn kostnað, sbr. 2. mgr. 38. gr. laganna. Jafnframt er kveðið á um að ef landeigandi óskar eftir því að land í hans eigu verði gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi sé honum skylt að láta af hendi allt að 1/3 hluta viðkomandi lands til sveitarfélags þar sem samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir svæði til almannaþarfa, s.s. götur, leikvelli og opin svæði, sbr. 1. mgr. 39. gr. sömu laga. Með hliðsjón af greindum ákvæðum er það óhjákvæmilegt að samráð sé haft við landeiganda um gerð og vinnu við deiliskipulag lóðarinnar. Skipulagsyfirvöld geta því ekki hafið deiliskipulagsvinnu nema með samþykki landeiganda. Jafnframt er það háð samþykki landeiganda ef leigutaki lóðarinnar ætlar sér að auka byggingarmagn á lóðinni, sem verið er að stefna að líkt og fyrirliggjandi upplýsingar frá núverandi leigutaka gefa til kynna.

Á meðan samþykki landeiganda, samkvæmt opinberum gögnum, liggur ekki fyrir eða ágreiningur um raunverulegt eignarhald viðkomandi lóðar hefur ekki verið borið undir dómstóla til úrlausnar er ekki hægt að hefja deiliskipulagsvinnu á lóðinni Vatnsendabletti 1b.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Ef breytingar verða á stöðu mála og þá mögulegt að hefja deiliskipulagsvinnu telur undirrituð að heppilegast væri að nýta heimild skipulagslaga um að auglýsa breytt aðalskipulag og deiliskipulag samhliða, sbr. 2. mgr. 41. gr. laganna. Telur undirrituð því ekki tímabært að hefja vinnu að breyttu aðalskipulagi vegna breyttrar landnotkunar að svo stöddu.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogad.

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026