Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 28. nóvember 2023
23052181/501.00 GEF

M I N N I S B L A Ð

Til: Skipulagsráðs

Frá: Guðrúnu Eddu Finnbogadóttur, lögfræðingi og Auði D. Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúa.

Efni: Nýbýlavegur 1 – Forsaga máls og staða.

Á 153. fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Nýbýlavegur 1 þar sem óskað var eftir samtali um þróun lóðarinnar. Frestaði skipulagsráð málinu og óskaði eftir minnisblaði um forsögu málsins og stöðu.

Með samkomulagi, dags. 8. október 1974, milli Kópavogsbæjar og Olís hf. skuldbatt Kópavogsbær sig til að úthluta Olís lóð undir bensínstöð úr landi Lundar, en stærð og lega lóðarinnar fór eftir ákvörðun skipulagsnefndar frá 11. mars 1970. Olís skuldbatt sig til þess að greiða Kópavogsbæ eignarnámsmatsverð fyrir 7752 m^2 landspildu þegar mat lægi fyrir. Í mars 1977 greiddi Olís umsamda greiðslu fyrir landspilduna, samtals kr. 2.386.394,-. Í maí 1980 var gerður samningur milli Kópavogsbæjar og landeiganda Lundar þar sem aðilar falla frá dómkröfum í undangengnu dómsmáli fyrir Hæstarétti og komast að samkomulagi um kaup Kópavogsbæjar á landspildu landeiganda, samtals 12.720 m^2, til vegaframkvæmda og til að reisa bensínstöð.

Allt frá upphafi virðist hafa gengið erfiðlega að finna viðunandi vegtengingar við lóðina. Í janúar 1990 lagði bæjarskipulag fram tillögu að umferðartengingum og staðsetningu bensínstöðvarinnar norðan Nýbýlavegar. Í bæjarráði 23. maí 1990 var skipulagsstjóra falið að kanna leiðir til að leysa vegtengingar Nýbýlavegur og Hafnarfjarðarvegar og gera tillögu að lögun lóðar og aðkomu. Voru fimm tillögur skipulagsstjóra lagðar fram í október 1990. Þá virðist heldur ekki hafa tekist að fá niðurstöðu frá Vegagerðinni um framtíðar tengingu og málinu þokaði því ekkert áfram.

Með bréfi 8. ágúst 1994 óskaði forstjóri Olís eftir afriti af gögnum er varðaði lóðarréttindi félagsins undir þjónustustöð við Nýbýlaveg 1 og með bréfi 31. janúar 1995 óskaði Olís eftir viðræðum við skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar um útfærslu á aðstöðu og aðgengi fyrir þjónustustöð á lóðinni. Jafnframt var óskað eftir upplýsingum um útfærslu á gatnamótum Nýbýlavegar og tengingar við Hafnarfjarðarveg og að lóðablað fyrir lóðina yrði afhent félaginu. Verður ekki séð af gögnum málsins að greindu erindi hafi verið svarað.

Árið 2004 tók í gildi deiliskipulag Lundar þar sem gert er ráð fyrir lóðinni sem þjónustumiðstöð/bensínstöð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Á fundi skipulagsnefndar 15. september 2009 var lagt fram erindi Olís er varðaði hæðarsetningu lóðarinnar. Með erindinu fylgdi minnisblað Eflu, dags. 25. maí 2009, þar sem lagðar eru til breytingar á hæð lóðarinnar, til að ná ásættanlegum halla á inn- og útkeyrslu en jafnframt er lögð til staðsetning á bensíndælum með tilliti til inn- og útkeyrslu. Á greindum fundi skipulagsnefndar var samþykkt að óska eftir umsögn bæjarlögmanns, bæjarskipulags og tæknideildar um erindið. Á fundi skipulagsnefndar 13. október 2009 var erindið lagt fram að nýju ásamt greindum umsögnum. Í umsögn bæjarlögmanns, dagsett sama dag kemur fram að ekki leiki vafi á rétti Olís til að nota lóðina undir bensínstöð og ef Kópavogsbær tæki lóðina til annarra nota myndi án vafa vera gerð skaðabótakrafa á hendur bænum. Í framhaldi af ítrekunarbréfi forstjóra Olís, dags. 25. febrúar 2010, þar sem óskað er eftir að erindið yrði afgreitt sem fyrst var á fundi skipulagsnefndar 16. mars 2010 samþykkt að lóðarhafa væri heimilt að vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar í samráði við skipulags- og umhverfissviðs. Bent er á að í ítrekunarbréfi forstjóra Olís kemur fram að þáverandi bæjarstjóri hafi leitast eftir því hvort lóðin væri til sölu og var því hiklaust svarað neitandi. Þann 2. nóvember 2017 er merkt inn í málið að enginn framvinda hafi verið af hálfu lóðarhafa og málinu því lokið.

Með bréfi til bæjarstjóra, dags. 11. október 2012, óskaði Olís eftir að greind deiliskipulagsvinna yrði endurvakin. Með bréfi til bæjarráðs, dags. 29. nóvember 2012, tilkynnti Olís um áform sín til að byggja þjónustustöð og óskaði eftir skjótri umfjöllun bæjaryfirvalda á erindinu. Á fundi bæjarráðs 6. desember 2012 var erindinu vísað til úrvinnslu sviðsstjóra umhverfissviðs. Á fundi skipulagsnefndar 18. desember 2012 var lögð fram áform um byggingu þjónustumiðstöðvar. Í kjölfarið fór af stað atburðarrás þar sem óskað var eftir gögnum til þess að sannreyna greiðslu Olís á landspildunni á sínum tíma. Voru gögn um greiðsluna afhend Kópavogsbæ í byrjun árs 2013 og óskaði Olís með bréfi, dags. 5. mars 2013, að erindið þeirra yrði tekið til formlegrar umfjöllunar og til afgreiðslu hjá skipulagsyfirvöldum. Með bréfi sviðsstjóra umhverfissviðs, dags. 12. mars 2013, var það staðfest að Olís hafi greitt umsamda greiðslu en hins vegar hafi farist fyrir að ganga frá lóðarleigusamningi og lagt til að gengið yrði frá því. Með bréfi frá forstjóra Olís, dags. 29. maí 2013 var erindið ítrekað að nýju og óskað eftir samvinnu við skipulagsyfirvöld um tillögu að uppbyggingu á lóðinni, samanber erindið félagsins sem lagt var fyrir skipulagsnefnd í desember 2012. Í nóvember 2017 var líkt og í málinu frá 2009 merkt að engin framvinda væri í málinu og því lokað.

Í júlí 2016 barst byggingarfulltrúa umsókn Olís um leyfi til að koma fyrir sjálfsafgreiðslustöð á lóðinni. Þá var jafnframt lagt fram áhættumat Eflu vegna nýrrar þjónustustöðvar. Var erindinu vísað til skipulagsnefndar. Var erindið tekið fyrir á fundi skipulagsnefndar 18. júlí 2016 þar sem það var lagt fram og kynnt og samþykkt að vísa málinu til umsagnar umhverfissviðs. Var bókað við afgreiðslu málsins þar sem m.a. er lagst gegn því að á lóðinni yrði byggð bensínstöð og það talið vera *tímaskekkja* en jafnframt að nauðsynlega þyrfti að leysa úr eignarhaldi Olís á lóðinni og finna henni vistvænan tilgang. Þá var jafnframt bókað á móti að það hafi legið fyrir í áratugi í skipulagi að þarna ætti að koma fyrir bensínstöð og eðlilegt að málið yrði skoðað af umhverfissviði í samráði við lóðarhafa. Með bréfi, dags. 19. september 2016, bárust mótmæli frá íbúum í Lundi. Var erindi Olís ekki lagt aftur fyrir skipulagsnefnd.

Á fundi bæjarráðs 16. mars 2017 var erindi Cato lögmanna f.h. Olís lagt fram þar sem krafist var tafalausrar afgreiðslu á byggingarleyfisumsókninni. Var erindinu vísað til umsagnar bæjarlögmanns. Á fundi bæjarráðs 23. mars 2017 var minnisblað lögfræðideildar lagt fram. Þar kom fram að athugasemdir hafi borist frá Vegagerðinni sem lagðist gegn fyrirhugaðri byggingu og talið að þrátt fyrir að byggingarleyfið samræmdist gildandi skipulagsáætlunum væri ekki hægt að samþykkja byggingarleyfið í óbreyttri mynd og nauðsynlegt væri að skoða aðra möguleika á vegtengingu. Þá er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

jafnframt bent á að einnig væri mikilvægt að meta hvort að forsendur gildandi skipulagsáætlana fyrir lóðina ættu ennþá við. Á fundi bæjarráðs 19. apríl 2017 var málinu vísað til afgreiðslu umhverfissviðs. Var erindið ekki tekið aftur fyrir í bæjarráði.

Í maí 2017 hófst vinna við gerð lóðarleigusamnings fyrir Nýbýlaveg 1. Með bréfi forstjóra Olís, dags. 25. júlí 2017, var óskað eftir að bóka eftirfarandi vegna undirritunar á lóðarleigusamningi fyrir lóðina: ***„Lóðarleigusamningur þessi er gerður til að efna loforð Kópavogsbæjar samkvæmt samningi við leigutaka, dags. 8. október 1974. Samkvæmt umræddum samningi skuldbatt Kópavogsbær sig til að úthluta Olís umræddri lóð undir bensínstöð. Með vísan til þessa áskilur Olís sér rétt til að hafa uppi bótakröfur samkvæmt almennum reglum, verði skipulagi breytt þannig að notkun lóðarinnar breytist, án samþykkis leigutaka“***. Með bréfi bæjarstjóra til forstjóra Olís, dags. 9. október 2018, eru lagðar til tvær sviðsmyndir um framvindu málsins. Annars vegar að gefinn yrði út lóðarleigusamningur á grundvelli gildandi skipulags, sem mikil andstaða væri á meðal íbúa í Lundi. Hins vegar að gefinn yrði út lóðarleigusamningur á grundvelli breyttrar notkunar lóðarinnar undir verslunar/þjónustustarfsemi en án bensínafgreiðslu og fundinn yrði önnur staðsetning fyrir bensínafgreiðslu sem tæki yfir bensínafgreiðslu í Hamraborg og á Nýbýlavegi. Með erindinu óskaði bæjarstóri eftir því að unnið yrði með síðari sviðsmyndina með það að markmiði að hún geti leitt af sér jákvæða framvindu fyrir Olís í góðri sátt við íbúa.

Þann 30. mars 2022 var lóðarleigusamningur fyrir Nýbýlaveg 1 undirritaður. í greindum lóðarleigusamningi er eftirfarandi tekið fram: *„Aðilar samnings þessa hafi komist að því samkomulagi að lóðarhafi muni ekki reisa á lóðinni bensínstöð. Lóðarhafi mun óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar“.* Ekki er að finna sérstakt samkomulag umfram það sem kemur fram í gildandi lóðarleigusamningi en ekki verður annað séð en að aðilar hafi sammælst um ofangreinda sviðsmynd 2 þar sem gert yrði ráð fyrir verslunar/þjónustustarfsemi án bensínafgreiðslu.

Á fundi bæjarráðs 7. júlí 2022 var lögð fyrir beiðni um heimild til að framselja lóðina Nýbýlaveg 1 til dótturfélags Haga hf., BBL 178 ehf. Má rekja greinda framsalsbeiðni til samruna Haga hf., Regins hf. og Klasa ehf. og tilfærslu á eignarhaldi frá Olís ehf. til dótturfélags í eigu Haga hf. (BBL 178 ehf.). Á fundi bæjarráðs 7. júlí 2022 samþykkti bæjarráð að vísa málinu til úrvinnslu bæjarstjóra. Samkvæmt fasteignaskrá er BBL178 ehf. þinglýstur eigandi lóðarinnar.

Samkvæmt Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 stendur Nýbýlavegur 1 á landnotkunarsvæði verslun og þjónusta VÞ-5, Lundur; Óbyggð verslunar- og þjónustulóð. Stærð 3863 m^2. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Lund frá árinu 2004, sem nú er verið að óska eftir breytingu á, er lóðin skilgreind sem Þjónustustöð/bensínstöð þar sem gert er ráð fyrir einnar hæðar byggingu með kjallara með hámarksbyggingarmagni 1000 m^2.

Með bréfi, dags. 2. júlí 2023, barst erindi frá samtökum húsfélaga í Lundi þar sem óskað er eftir að Kópavogsbær haldi íbúum upplýstum um hvað sé framundan í nýtingu lóðarinnar og ekki verði farið í samningaviðræður um nýtingu lóðarinnar án aðkomu stjórnar Lundahverfis. Í erindinu kemur jafnframt fram að íbúar líti á það sem alvarlegan forsendubrest ef það eigi að heimila margra hæða íbúðarhús í stað lágreistrar bensínstöðvar.

Virðingarfyllst,

Auður D. Kristinsdóttir *Guðrún Edda Finnbogadóttir*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsfulltrúi Lögfræðingur

Fylgiskjöl:

1. Úr fundargerð 1970
2. Stofnskjal lóðar
3. Minnisblað Eflu, dags. 25.5.09
4. Nýbýlavegur 1, hæðarsetning. Umsögn Tæknideildar, dags. 12.10.09
5. Minnispunktar skipulagsstjóra, dags. 2.11.09
6. Umsögn bæjarlögmanns, dags. 13.10.09
7. Fylgigögn með umsögn bæjarlögmanns, dags. 13.10.09
8. Erindi forstjóra Olís. Lóð Olíuverslunar Íslands hf., dags. 8.1.10
9. Ítrekuð ósk um afgreiðslu erindis, dags. 25.2.10
10. Erindi Olís ásamt fylgigögnum, dags. 11.10.12
11. Áform um byggingu þjónustustöðvar við Nýbýlaveg. Erindi Olís, dags. 29.11.12
12. Erindi til lóðarhafa um afgreiðslu skipulagsnefndar, dags. 2.1.13
13. Til bæjarráðs frá sviðsstjóra umhverfissviðs, dags. 12.3.13
14. Staðfesting aðalbókara Olís v. greiðslu, dags. 13.2.13
15. Staðfesting á greiðslu,móttekið 7.3.13
16. Bréf Olís, skýring á innborgun v. lands, dags. 5.3.13
17. Ferill máls varðandi Nýbýlaveg 1, dags. 8.3.13
18. Bréf Olís um uppbyggingu á lóðinni, dags. 29.5.13
19. Umsókn um byggingarleyfi 2016
20. Áhættumat Eflu vegna bensínstöðvar. Júní 2016
21. Nýbýlavegur 1. Aðalteikningar, dags. 29.6.2016
22. Byggingarleyfisumsókn vísað til skipulagsnefndar, dags. 14.7.16
23. Mótmæli íbúa Lundar, dags. 19.9.16
24. Vegna lóðarleigusamnings.Umboð stjórnar Olís, dags. 25.7.17
25. Bréf bæjarstjóra til Olís v. lóðarleigusamnings, dags. 9.10.18
26. Kaupsamningur Olís ehf og BBL 179 ehf., dags. 16.6.22
27. Erindi til bæjarráðs. Beiðni um heimild til framsals, dags. 28.6.2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026