Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 29. júní 2026
26051898/502.00 GEF

Efni: Vatnsendahvarf, lóðarúthlutanir. Kvörtun vegna málsmeðferðar og upplýsingaflæðis.

Á fundi 3.256. fundi bæjarráðs, þann 21. maí 2026, var erindi Fagmóts ehf. vísað til umsagnar sviðsstjóra umhverfissviðs. Í greindu erindi eru gerðar athugasemdir við fyrirkomulag lóðarúthlutana og upplýsingaflæði en jafnframt er óskað eftir svörum við sex spurningum. Eftirfarandi eru svör við athugasemdum:

Úthlutunarskilmálar – afhending lóða:

Samkvæmt úthlutunarskilmálum var lóðarhöfum gert að greiða byggingarréttargjald í samræmi við samþykkt tilboð viðkomandi lóðarhafa 30 dögum, eftir að formleg tilkynning um úthlutun barst. Var jafnframt tekið fram að lóðirnar í 2. áfanga Vatnsendahvarfs yrðu ekki byggingarhæfar fyrr en í september 2025. Var það sérstaklega tekið fram þar sem að gert var ráð fyrir greiðslu byggingarréttargjalds og undirritun lóðarleigusamnings áður en lóðir urðu byggingarhæfar og tækar til afhendingar.

Í 3. gr. lóðarleigusamningum Kópavogsbæjar er kveðið á um að lóðarhafi taki við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar, í samræmi við viðkomandi úthlutunarskilmála. Við úthlutun lóða er ekki gert ráð fyrir eiginlegri afhendingu lóðar heldur miðast hún við þegar lóð verður byggingarhæf. Miðað er við að lóð sé byggingarhæf þegar lóðir eru orðnar aðgengilegar og þær tengdar við rafmagn, vatn og fráveitu. Heimild til að hefja framkvæmdir er þó alltaf háð útgáfu byggingarleyfis.

Lóðir í 2. áfanga úthlutunar í Vatnsendahvarfi (H-hvörf) urðu ekki byggingarhæfar fyrr en í nóvember 2025 vegna tafa á framkvæmdum Veitna á svæðinu. Var eftir fremsta megni leitast við að halda lóðarhöfum upplýstum um stöðuna. Framkvæmdardeild var jafnframt reiðubúin að tryggja aðgengi að lóðum ef upp kæmi sú staða að einhver byggingarleyfi yrðu útgefin áður en framkvæmdunum væri lokið. Kom sú staða þó aldrei upp.

Undirrituð hefur orðið vör við að framangreind orðanotkun, um afhendingu lóða, hefur valdið misskilningi. Var meira um að einstaklingar túlkuðu orðanotkunina sambærilega við það verklag sem á við um hefðbundin fasteignakaup. Hefur öllum aðilum sem sent hafa spurningar varðandi afhendingu lóða, stöðu á byggingarhæfi/aðgengi eða öðrum atriðum verið svarað eins skjótt og kostur er. Hvað varðar afhendingu hafa aðilar fengið þau svör að ekki sé um formlega afhendingu að ræða en lóðir séu aðgengilegar lóðarhöfum við byggingarhæfi. Þá hefur það verið ítrekað að engar framkvæmdir eru heimilar fyrr en við útgáfu byggingarleyfis.

Vegna framangreind misskilnings hefur nú verið bætt við eftirfarandi texta í tilkynningu um lóðarúthlutanir: „Ekki fer fram formleg afhending á lóðinni en lóðarhafa er heimilt að hefja framkvæmdir við útgáfu byggingarleyfis.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hæðir húsa – svör á auglýsingartíma:

Á fyrirspurnartíma í 2. áfanga úthlutana í Vatnsendahvarfi var spurt hvort heimilt væri að byggja hús á einni hæð. Var umrædd fyrirspurn tekin til skoðunar og þar sem ekki var að finna afdráttarlaust bann við slíkum breytingum í skilmálunum var litið svo á að það gæti verið möguleiki, þ.e. að ekki væri um að ræða *kvöð* að byggja hús á tveimur hæðum, eins og spurt var um í greindri fyrirspurn. Í kjölfar úthlutunar bárust tvær fyrirspurnir um byggingu á húsum á einni hæð. Við yfirferð og ítarlega greiningu á þeim fyrirspurnum var það niðurstaða skipulagsdeildar að ekki væri heimilt að byggja hús á einni hæð. Var það rökstutt með þeim hætti að í gildandi deiliskipulagi sé lögð áhersla á hagkvæma landnýtingu og byggð sem fellur vel að landslagi. Vegna mikils landhalla á skipulagssvæðinu væri því gert ráð fyrir tveggja hæða húsum. Með því að heimila byggingu á einnar hæðum húsum myndi það hafa veruleg neikvæð áhrif á götumyndina, þar sem hæð byggðarinnar og hlutföll húsa eigi að skapa heildstæða götumynd. Þá var vísað til þess að samræmi í hæð og hlutföllum byggðar væri lykilatriði í að tryggja að hverfið héldi einkennum sínum.

Þegar í ljós kom að rangar upplýsingar höfðu verið gefnar á auglýsingartíma voru þær leiðréttar í samræmi við leiðbeiningarskyldu stjórnvalda. Fundir voru haldnir með þeim aðilum sem höfðu lagt fram fyrirspurnir um byggingu einnar hæðar húsa. Var þeim báðum boðið að skila lóðunum, enda byggðu rök þeirra á því að bygging á einnar hæðar húsi væri forsenda þess að þeir sóttust eftir lóðunum. Báðir aðilar höfnuðu því boði á sínum tíma.

Bent er á að tillaga að byggingu einnar hæða húsa hefði ávallt kallað á breytingu á gildandi deiliskipulagi. Sama hver niðurstaða á rýni skipulagsdeildar á framangreindum fyrirspurnum hefði orðið, hefði deiliskipulagsbreyting alltaf verið háð samþykki skipulagsyfirvalda, þ.e. skipulags- og umhverfisráðs og bæjarstjórnar. Líkt og að framan greinir var talið að breyting á hæðum húsanna væri ekki í samræmi við megináherslur gildandi skipulags. Jafnframt var kveðið á um það í 2. gr. úthlutunarskilmála, í öllum áföngunum, að lóðarhafar skyldu haga uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag og að ekki væri gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóða eftir sölu á byggingarrétti sem hefðu í för með sér aukinn byggingarrétt, breytingu á byggingarreit eða breyttra húsagerða. Með hliðsjón að framangreindu gátu aðilar því ekki gert ráð fyrir að deiliskipulagsbreyting yrði samþykkt, þrátt fyrir þau leiðu mistök að rangar upplýsingar hefðu verið veittar við einni fyrirspurn.

Byggingarleyfisumsóknir – málsmeðferðartími:

Eftirfarandi upplýsingar hafa verið veittar lóðarhöfum sem hafa óskað eftir upplýsingum um afgreiðslutíma byggingarleyfisumsókna:

- Almennt má gera ráð fyrir að afgreiðsla byggingarleyfisumsókna geti tekið allt að 4-6 vikur ef engar athugasemdir eru gerðar á innsendum uppdráttum (***grunnviðmið* á tímalengd**). Í þessu ferli felst eftirfarandi:
    - Hefðbundið yfirferð byggingarfulltrúa á innsendum uppdráttum
    - Yfirferð slökkviliðsins á innsendum uppdráttum
    - Fyrirtaka á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa
    - Útgáfa byggingarleyfis ef byggingaráform eru samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa.
- Ef byggingarfulltrúi þarf að fá úr því skorið hvort að innsendir uppdrættir séu í samræmi við skipulag óskar hann eftir umsögn frá skipulagsfulltrúa. Það lengir framangreint

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

grunnviðmið. Má gera við 1-4 vikum í málsmeðferð af hálfu skipulagsfulltrúa, þar sem það þarf að rýna uppdrætti í samræmi við skipulagsskilmála, gera umsögn og leggja hana fyrir embættisafgreiðslufund skipulagsfulltrúa

- Ef athugasemdir eru gerðar við uppdrætti, hvort sem það er af hálfu byggingarfulltrúa, slökkviliðsins eða skipulagsfulltrúa eru þær sendar viðkomandi lóðarhafa og/eða hönnuði og þeim gert að lagfæra uppdrætti í samræmi við athugasemdir. Eftir að búið er að skila inn uppfærðum uppdráttum tekur aftur við framangreind *grunnviðmið*.

Framangreint ferli er í samræmi við gildandi lög og reglur og er reynt að flýta því eins og kostur er. Ferlið getur einnig verið háð því hversu þung verkefnastaðan er hjá byggingarfulltrúa, slökkviliðinu og skipulagsfulltrúa en jafnframt hefur það áhrif á afgreiðslutíma hversu fljótt er brugðist við athugasemdum sem krefjast nauðsynlegra breytinga á innsendum uppdráttum. Í samráði við ÞRÓUM skrifstofu er nú í vinnslu gerð á skema þar sem þessu ferli er lýst með myndrænum hætti, með það að markmiði að lóðarhafar geta betur áttað sig á afgreiðslutíma byggingarleyfisumsókna og hvað getur haft áhrif á hann.

Spurningar lóðarhafa:

Eftirfarandi eru svör við spurningum viðkomandi lóðarhafa:

1. Skriflegri og ítarlegri skýringu á því hvers vegna afhending lóða hefur enn ekki farið fram.

   Svar: Líkt og að framan greinir er ekki um formlega afhendingu á úthlutuðum lóðum að ræða. Afhending lóða miðast við byggingarhæfi þeirra. Lóðir í 2. áfanga urðu byggingarhæfar í nóvember 2025 og eru aðgengilegar. Útgefið byggingarleyfi eða samþykkt graftrarleyfi af hálfu byggingarfulltrúa er forsenda þess að lóðarhöfum sé heimilt að hefja framkvæmdir á lóðum sínum.

2. Skýrum svörum um það hvaða upplýsingar lágu til grundvallar í útboði, sérstaklega varðandi heimildir til uppbyggingar á einni hæð

   Svar: Úthlutun lóða fór eftir úthlutunarskilmálum og reglum Kópavogsbæjar um úthlutun lóða. Í 16. gr. úthlutunarskilmála segir að með því að skila inn tilboði felst í því staðfesting á að tilboðsgjafi hafi kynnt sér ítarlega úthlutunarskilmála, deiliskipulags svæðisins og úthlutunarreglur Kópavogsbæjar og samþykki að hlíta þeim. Eins og að framan greinir kemur jafnframt fram í 2. gr. úthlutunarskilmála að lóðarhafar skuldbindi sig til þess að byggja hús í samræmi við gildandi deiliskipulagi og ekki sé gert ráð fyrir að gerðar séu breytingar á skipulaginu. Á auglýsingartíma gátu aðilar sent inn fyrirspurnir um úthlutunarskilmála og var þeim svarað innan skilgreinds fyrirspurnarfrests. Svörin voru veitt til upplýsinga og fólu ekki í sér ákvörðun í málsmeðferðinni sem leiddi til breytinga á úthlutunarskilmálum, reglum bæjarins um lóðarúthlutanir eða gildandi skipulagi. Bent er á að viðkomandi lóðarhafa var boðið að skila lóðunum á sínum tíma sem hann hafnaði.

3. Upplýsingum um formlegan og raunhæfan afgreiðslutíma aðaluppdrátta, ásamt skýringum á töfum

   Svar: Sjá framangreinda skýringu á afgreiðslutíma byggingarleyfisumsókna. Í því tilviki sem hér um ræðir þurfti bæði að leita eftir umsögn skipulagsfulltrúa og bregðast við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

athugasemdum á innsendum uppdráttum, sem eðli máls samkvæmt lengir afgreiðslutímann.

4. Raunhæfri og skriflegri tímaáætlun um afhendingu lóð og áframhaldandi afgreiðslu mála
   Svar: Sjá svar við spurningu 1. Lóðir í Vatnsendahvarfi eru byggingarhæfar og aðgengilegar viðkomandi lóðarhöfum. Heimild fyrir framkvæmdum fæst við útgáfu byggingarleyfis.

5. Upplýsingum um hvort bæjarfélagið hyggist bæta eða bregðast við því tjóni og óhagræði sem tafir og upplýsingagjöf hafa valdið, þar á meðal vegna viðbótarkostnaðar að fjárhæð 1.171.800 kr.
   Svar: Lóðarhafa hefur áður verið leiðbeint um að skila inn rökstuddri bótakröfu. Slíkri kröfu þarf að beina til lögfræðiþjónustu Kópavogsbæjar.

6. Upplýsingum um hvort og með hvaða skilyrðum okkur sé heimilt að skila lóðunum aftur til Kópavogsbæjar, ef tafir og óvissa halda áfram, ásamt afstöðu bæjarins til endurgreiðslu og vaxta í því samhengi:
   Svar: Samkvæmt 18. gr. reglna um úthlutun lóða í Kópavogsbæ er heimilt að skila lóðum með samþykki bæjarráðs. Skal lóðarhafi gera grein fyrir ástæðum beiðninnar og stöðu framkvæmda. Ef fallist er á skil lóðar er gatnagerðargjald og byggingarréttargjald endurgreitt við endurúthlutun lóðar en þó eigi síðar en 90 dögum frá tilkynningu um að heimilt sé að skila lóð. Er fjárhæð endurgreiðslu án vaxta og verðbóta.

Lokaorð:

Við úthlutun á lóðum í Vatnsendahvarfi var samþykkt að fara útboðsleiðina, sbr. 13. gr. reglna um úthlutun lóða í Kópavogsbæ. Er þetta í fyrsta skipti sem þessi leið er farin en áður var lóðum úthlutað með útdrætti úr gildum umsóknum.

Allt frá því að 1. áfangi fór í loftið hefur ferlið tekið breytingum, m.a. eftir að góðar ábendingar bárust frá áhugasömum aðilum í ferlinu. Er markmiðið að gera ferlið eins skýrt og aðgengilegt og kostur er. Almennt hefur útboðsleiðin reynst vel í framkvæmd og hefur verið reynt að bregðast við þeim athugasemdum og spurningum sem upp hafa komið eftir fremsta megni. Ferlið er í sífelldri endurskoðun og allar ábendingar um frekari úrbætur teknar til skoðunar hverju sinni.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Guðrún Edda Finnbogadóttir

Tími: 30.06.2026 14:54
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11 2026