

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 28.10.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir engar athugasemdir við tillöguna.

Höfundur: Anna María Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 24.11.2025 , **Fyrir hönd:** Garðabær

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 08.12.2025 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

3.1.1431_2025 Nónhæð, Nónsmári 1-17.pdf

Breyting á deiliskipulagi

Umsögn Vegagerðarinnar



Móttakandi:

Sveitarfélag: Kópavogsbær
Nafn: Karlotta Helgadóttir
Netfang:

Nýtt deiliskipulag:

Nafn Nónhæð. Nónsmári 1-17
skipulags:
Hönnuður: Basalt arkitektar
Dags. gagna: 29.06.2023
Málsnúmer á 1431/2025
skipulagsgátt:

Síða 1/2

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	Arnarnesvegur
Númer-kaflí:	411-04
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A22
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir:

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Arnarnesvegur er stofnvegur og því er veghelgunarsvæði hans 30m breitt frá miðlínu. Hluti af reitnum er innan veghelgunarsvæðis Arnarnesvegar eins og sjá má á Mynd 1. Sækja þarf því um framkvæmdaleyfi til Vegagerðarinnar áður en framkvæmdir hefjast.

Vegagerðin
Suðurláun 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Hvað með aukningu á bílastæðum?, miðað við aukningu á íbúðum.

Höfundur: Unnar Már Magnússon

Sent inn þann: 16.12.2025

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

1. Málsmeðferð og ólögmæt endurupptaka

Ákvörðun bæjarráðs frá 17. júlí 2025 um að heimila endurupptöku máls sem hafnað var 12. mars 2024 brýtur gegn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

- Skortur á samþykki:** Þar sem meira en þrír mánuðir voru liðnir frá ákvörðun var endurupptaka óheimil án samþykkis nágretta (hagsmunaaðila). Samþykki okkar liggur ekki fyrir; þvert á móti voru afhent formleg mótmæli allra íbúa Foldarsmára 8–22 þann 1. mars 2025.
- Tímastrestir:** Þar sem 16 mánuðir voru liðnir þurftu „veigamiklar ástæður“ að vera fyrir hendi. Engar slíkar ástæður liggja fyrir.
- Nýjar hugmyndir arkitekta:** Breyttar áherslur nýs arkitekts eða nýjar hönnunartillögur teljast ekki „rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um málsatvik“ í skilningi laga.
- Vanræksla fulltrúa:** Meirihluti bæjarráðs viðurkenndi að gögn hefðu legið fyrir við fyrri afgreiðslu en meirihlutinn ekki kynnt sér nægilega. Það telst ekki lögmæt ástæða fyrir endurupptöku að kjörnir fulltrúar hafi ekki kynnt sér fyrirbyggjandi gögn nægilega vel.

2. Framkvæmdatími og „grænn gímaldsveggur“

Íbúar hafa mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmda frá því í maí 2018.

- Svikið samkomulag:** Samkomulag Kópavogsbæjar við lóðarhafa frá 2018 kvað á um verklok í síðasta lagi í árslok 2022.
- Áratugur í ónæði:** Íbúar hafa búið við svokallaðan „grænan gímaldsvegg“ frá upphafi og útlit er fyrir að framkvæmdasvæðið standi í yfir áratug - m.v. núverandi framkvæmdahraða.
- Óviðunandi vinnubrögð:** Lóðarhafi virðist hafa stöðvað framkvæmdir um langan tíma til að knýja bæinn til að skipta um skoðun, sem telst óviðunandi þrýstingur á stjórnsýslu og nágretta.

3. Efnislegar athugasemdir við tillöguna

Tillagan felur í sér verulega aukningu á byggingarmagni sem rýrir hagsmunum nágretta:

- Lóð B (Nónsmári 11-17):** Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,92 í 1,01 og flatarmál eykst úr 4.840 m² í 5.330 m².
- Lóð C (Nónsmári 1-9):** Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,94 í 1,10 og flatarmál eykst úr 5.960 m² í 7.200 m².
- Hækkun bygginga:** Hús 11 (B) og hús 1 (C) hækka úr 2 hæðum í 3 hæðir yfir kjallara, sem eykur skuggavarp og innsýn.
- Garðstofur:** Heimild er veitt fyrir allt að 30 m² garðstofum á þökum sem ná út fyrir byggingarreit.

Niðurstaða

Krafist er höfnunar tillögunnar. Málsmeðferðin er ólögmæt og hin efnislega tillaga felur í sér óviðunandi þéttingu sem þjónar hagsmunum eins verktaka á kostnað íbúa sem þegar hafa þolað áralangar tafir. Vísað er til meðfylgjandi mótmæla íbúa frá 1. mars 2025.

Höfundur: Friðjón Guðjohnsen

Sent inn þann: 04.01.2026

Viðhengi:

5.1.motmaeli.pdf

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

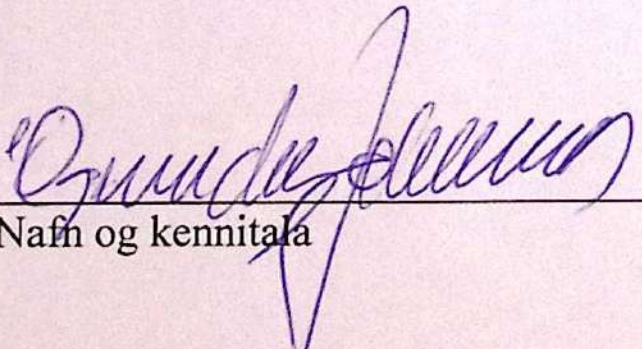
Foldarsmára, 1. mars 2025

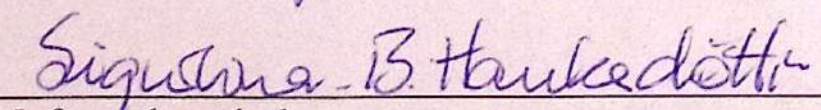
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 8** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskipulagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum tífum.

 250558-3179
Nafn og kennitala

 180860-3559
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 10** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur ekki fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Omar Örn Jónsson 121273-3819

Nafn og kennitala

Nanna K. Skúladóttir 270575-3749

Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

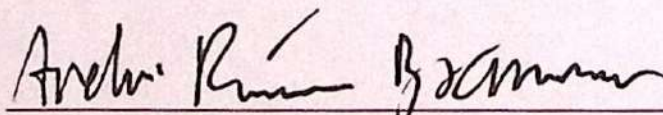
Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 12** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

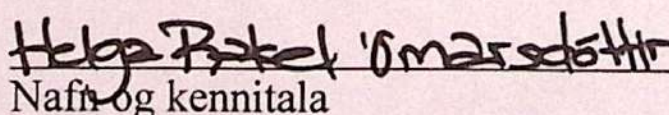
Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur ekki fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

 12119-3389

Nafn og kennitala

 030194-3069

Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

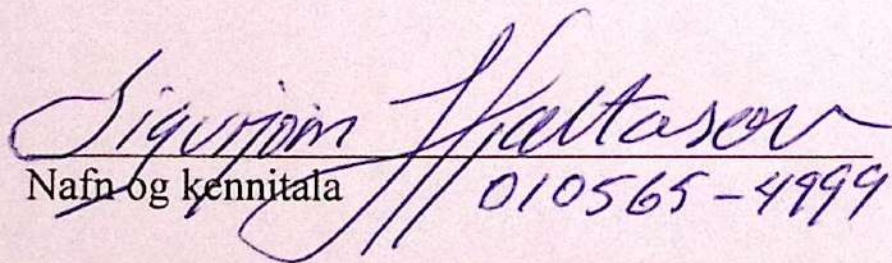
Foldarsmára, 1. mars 2025

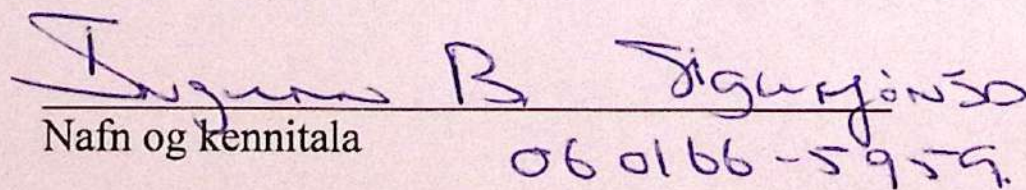
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 14** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur ekki fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.


Nafn og kennitala 010565-4999


Nafn og kennitala 060166-5959

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 16** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Yvar Gestsson 220579-3449
Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Audur Thannsdóttir 1904775444

Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

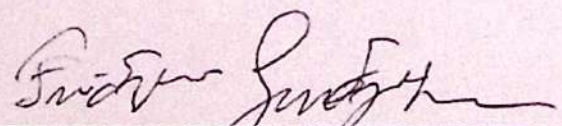
Foldarsmára, 1. mars 2025

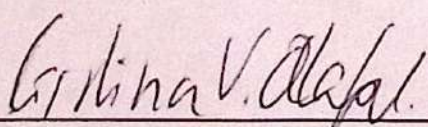
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 18** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskipulagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur ekki fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

 021267-4819
Nafn og kennitala

 181164-4689
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

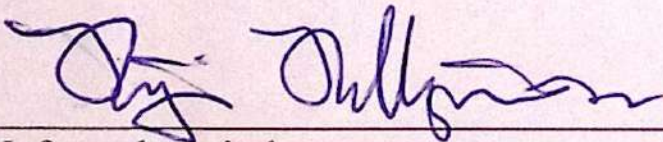
Foldarsmára, 1. mars 2025

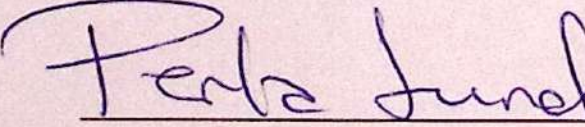
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 20** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskipulagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

 121073-5879
Nafn og kennitala

 280476-3749
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 22** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þeim 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Rósa Geirsdóttir 240561-8169
Nafn og kennitala

Tommas J. Gudnason 161060-3729
Nafn og kennitala

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Við tökum undir allar athugasemdir Friðjóns. Það er ekki boðlegt að verktaki komi sífellt fram með nýjar kröfur um aukið byggingarmagn.
Sérstaklega gagnvart hækkun húsanna.
Einnig hefur hann alls ekki staðið við tímarammann.
Minnum einnig á fyrri athugasemdir/mótmæli frá okkur í Foldarsmára 22.
Rósa Geirsdóttir og Tómas J. Gestsson

Höfundur: Tómas Jennþór Gestsson

Sent inn þann: 14.01.2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð

Höfundur: Sigurður Þór Kristjánsson

Sent inn þann: 15.01.2026

Viðhengi:

7.1.Athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-17.pdf

Athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1 – 17

F. h. 42 íbúa að Nónsmára 11, 13 og 15 og 19 íbúa að Arnarsmára 36 – 40 og með vísun til áður innsendra undirskriftalista og bréfs til bæjarstjóra ásamt fylgiskjölum er hér með lýst yfir fullum stuðningi við tillöguna. Telja íbúar að ásýnd húsanna við Nónsmára myndi batna til muna við þær breytingar sem í tillögunni felast auk þess, sem með breytingunum verði tryggt að það sjái fyrir endann á uppbyggingun svæðisins. Þá stuðlar tillagan að auknum fjölbreytileika í framboði íbúða auk betri nýtingar byggingarlands sem hvort tveggja þjónar almannahagsmunum auk hagsmuna Kópavogsbæjar sem hlýtur að vega þungt þegar ákvörðun verður tekin í málinu.

Ég er búinn að skoða vel síðan ég flutti inn í Nónsmárann umhverfi Nónsmára og teikningar húsanna. Meðfylgjandi eru loftmyndir sem sýna á mismuandi tímum hvernig skuggi fellur á nágrenni frá húsunum við Nónsmára. Á þeim kemur fram að það fellur enginn skuggi á húsin í Foldasmára og því ekkert skuggavarp.

Kópavogi 10. janúar 2026

Sigurður Þór Kristjánsson,

Nónsmára 11, Kópavogi.

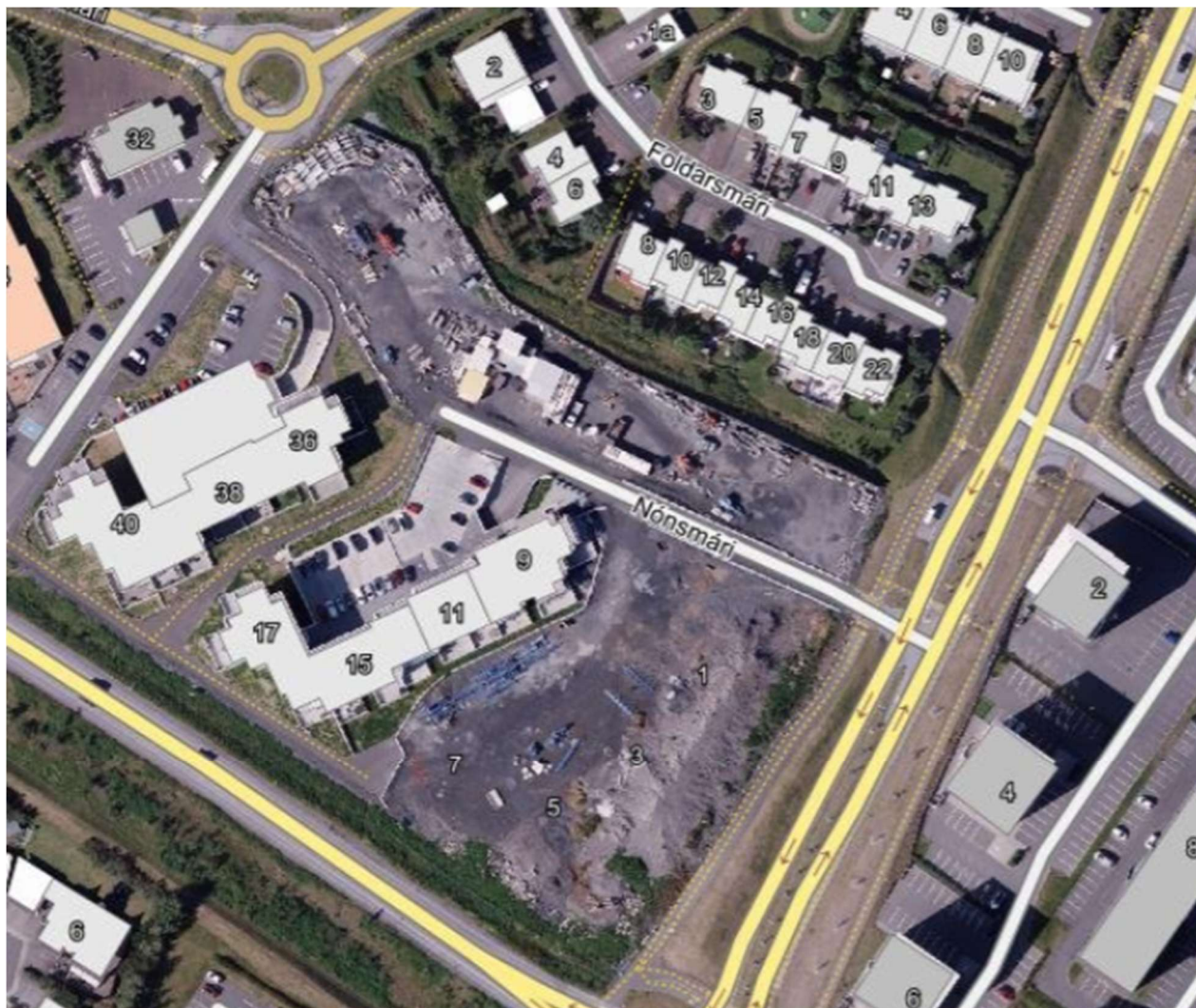
Loftmynd á bls. 2 er af Nónhæð. Mynd tekin frá "Google Earth" Myndin er tekin 30. ágúst 2023. Inn á myndina eru teiknaðar nokkrar fjarlægðir milli húsa og frá Foldasmára inn á miðjar götur.

Eins og sést á myndinni fellur enginn skuggi frá Nónsmára á önnur hús, og alls ekki á húsin við Foldasmára.



Mynd frá 30. apríl 2023 „Google Earth“





Mynd tekin frá kortasjá Kópavogs. Hér sést skuggavarp frá þriggja hæða húsinu við Arnarsmára. Það er augljóst að það verður ekki skuggavarp frá þriggja hæða norðausturenda húsanna við Nónsmára.

Tölvugerð mynd af Nónhæð fullbyggðri. Búið er að ganga frá garðinum.

Húsin við Nónsmára 3. og 4.hæða.



Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Við gerum alvarlega athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 1 - 17 við Nónsmára.

Árið 2018 fór fram ítarlegt samráð við íbúa og varð að lokum samkomulag sem allir aðilar,íbúar,bæjaryfirvöld og verktaki sættust á. Verði það samkomulag virt að vettugi og breytt að ósk verktakans þýðir það í raun að slíkar samþykktir og samráð eru einskis virði og myndar fordæmi sem kemur í veg fyrir að samráðsferli í Kópavogi geti talist trúverðug til framtíðar.

Högni Hallgrímsson
Perla Lund Konráðsdóttir

Höfundur: Högni Hallgrímsson

Sent inn þann: 15.01.2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Undirrituð mótmæla framkominni tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðunum Nónsmári 1-17. Breytingin felur í sér hækkun tveggja húsa, verulega auknu byggingarmagni (meira en 7.200 m2 skv auglýsingu) og stækkun lóðar. Öll þessi atriði voru efnislega meginatriði í deilum um núverandi deiliskipulag. Þar sem íbúar á Nónhæð vildu lægri byggingar og minna bygginarmagn en verktakinn hærri byggingar og meira byggingarmagn. Þar af leiðandi er framkomin tillaga algjörlega óásættanleg. Jafnframt tókum við undir athugasemdir Friðjóns Guðjohnsens frá 4.jan. 2026. Niðurstaða: Undirrituð fara fram á að tillaga að breyttu skipulagi á lóðunum Nónsmári 1-17 verði ekki samþykkt og vísað frá. Guðmundur Tryggvi Ólafsson
Guðlaug Harpa Gunnarsdóttir
Eyktarsmára 10.
Kópavogur 15.janúar 2026

Höfundur: Guðmundur Tryggvi Ólafsson

Sent inn þann: 15.01.2026