



Nónhæð-Nónsmári 1-17

Breytt deiliskipulag

Fylgiskjöl umsagnar.
Athugasemdir, ábendingar og umsagnir hagsmunaaðila.

Kópavogi, 30. janúar 2026



Yfirlit yfir fylgiskjöl

- Erindi frá Veitum.
- Erindi frá Garðabæ.
- Umsögn frá Vegagerðinni.
- Athugasemd frá Unnari Má Magnússyni.
- Athugasemd frá Friðjóni Guðjohnsen.
- Athugasemd frá Tómasi J. Gestssyni.
- Athugasemd frá Sigurði Þ. Kristjánssyni.
- Athugasemd frá Högna Hallgrímssyni.
- Athugasemd frá Guðmundi Tryggva Ólafssyni.
- Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi.
- Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.
- Uppdrættir og skuggavarpsgreiningar dags. í febrúar 2024.
- Endurupptökubeiðni dags. 29. janúar 2025.
- Áskorun frá íbúum í Arnarsmára og Nónsmára.
- Umsögn bæjarlögmanns dags. 20. febrúar 2025.
- Undirskriftalisti frá íbúum í Foldarsmára 8-22.
- Auglýsingar í Morgunblaðinu, Lögbirtingarblaðinu og Kópavogspóstinum.
- Dreifibréf.
- Andmæli f.h. lóðarhafa dags. 26. janúar 2026.
- Andmæli f.h. lóðarhafa dags. 28. janúar 2026.
- Uppfærður uppdráttur dags. 30. janúar 2026

Mál nr. 1431/2025 í Skipulagsgátt

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

Mál nr. 1431/2025 í Skipulagsgátt

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

Mál nr. 1431/2025 í Skipulagsgátt

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: Basalt arkitektar
Hönnuður: 29.06.2023
Dags. gagna: 1431/2025
Málsnúmer á skipulagsgátt:

Síða 1/2

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	Arnarnesvegur
Númer-kafli:	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
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026



Mynd 1: Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar við Nónsmára.

Vegagerðin bendir á að liður b í 18. grein Vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er skal sveitarfélag bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða eða mengun.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði

Mál nr. 1431/2025 í Skipulagsgátt

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 hagsmuni 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.

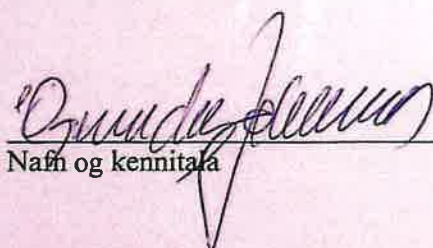
Foldarsmára, 1. mars 2025

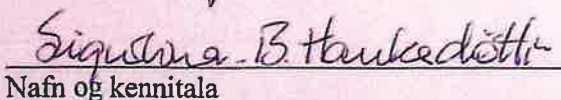
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 8** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð 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 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 tölum.

 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 móttfallin 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.

Omar Örn Jónsson 121273-3819

Nafn og kennitala

Nannak Skuladóttir 276575-3749

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 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 vírðist 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 umframt það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum tötum.

Andri Rún Björnsson 121190-3389
Nafn og kennitala

Helga Róbertsdóttir 030194-3069
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

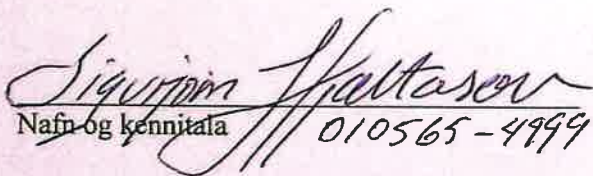
Foldarsmára, 1. mars 2025

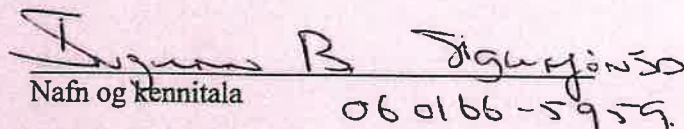
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 14** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð 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 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 þeir 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 tölum.


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 stíaganga.

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 viðist 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.

Ívar Gestsson 220579-3449

Nafn og kennitala

Audur Johannsdóttir 1904795444

Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

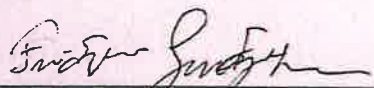
Foldarsmára, 1. mars 2025

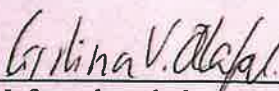
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 18** lýsum því yfir að við erum móttfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar 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 sinu 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 tölum.

 021267-4819
Nafn og kennitala

 181164-4689
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

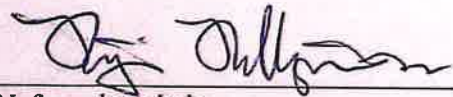
Foldarsmára, 1. mars 2025

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 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.



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 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 tölum.

Rósa Geirsdóttir 240561-8169
Nafn og kennitala

Áimur 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.

Mínum 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

Mál nr. 1431/2025 í Skipulagsgátt

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 fylgiskjöllum 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 veða þungt þegar ákvörðun verður tekin í málinu.

Ég er búinn að skoða vel síðan ég flutti inn í Nónsmaránn 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 húsinn í Foldasmára og því ekkert skuggavarp.

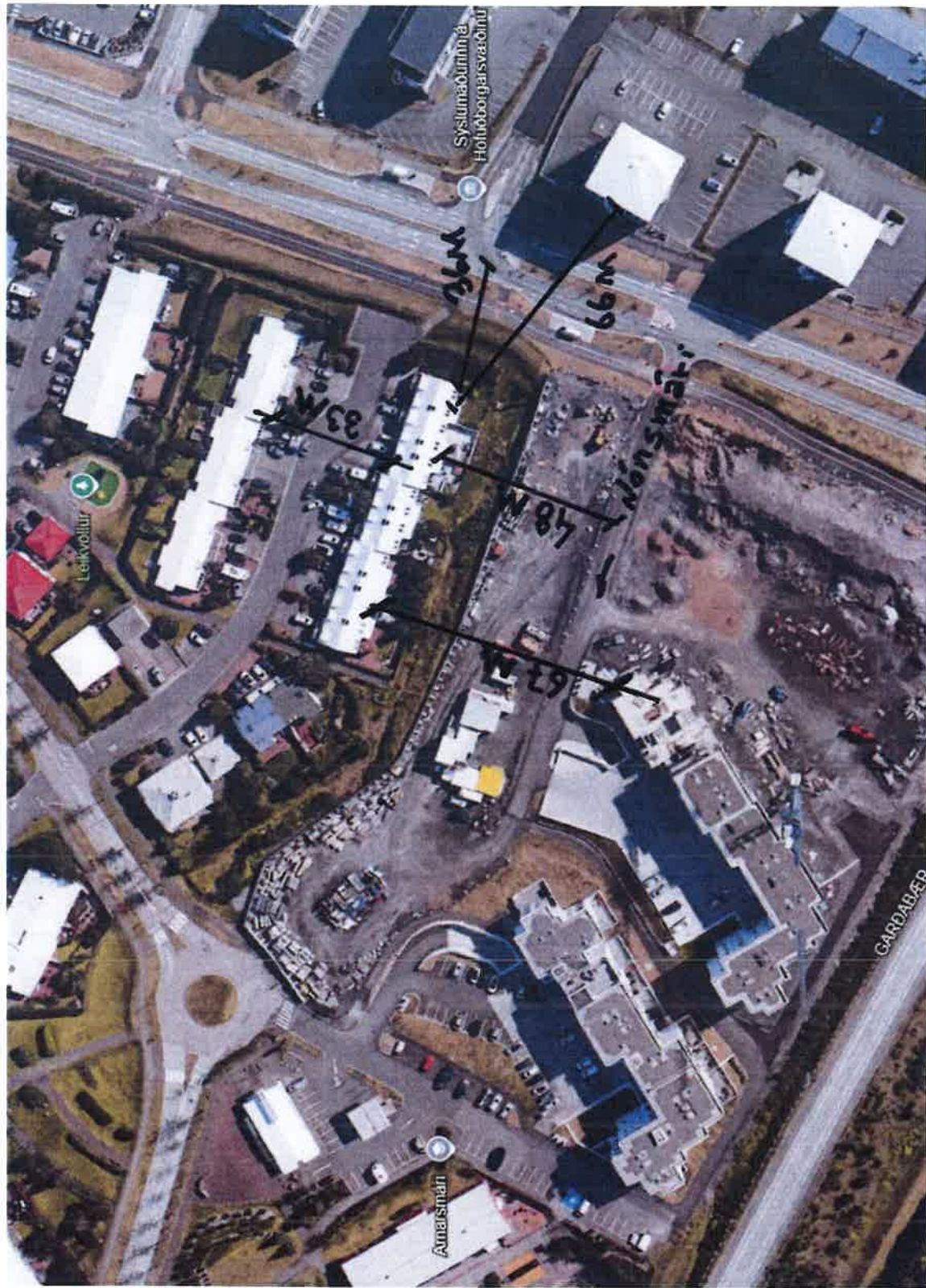
Kópavogi 10. janúar 2026

Sigurður Þór Kristjánsson,

Nónsmára 11, Kópavogi.

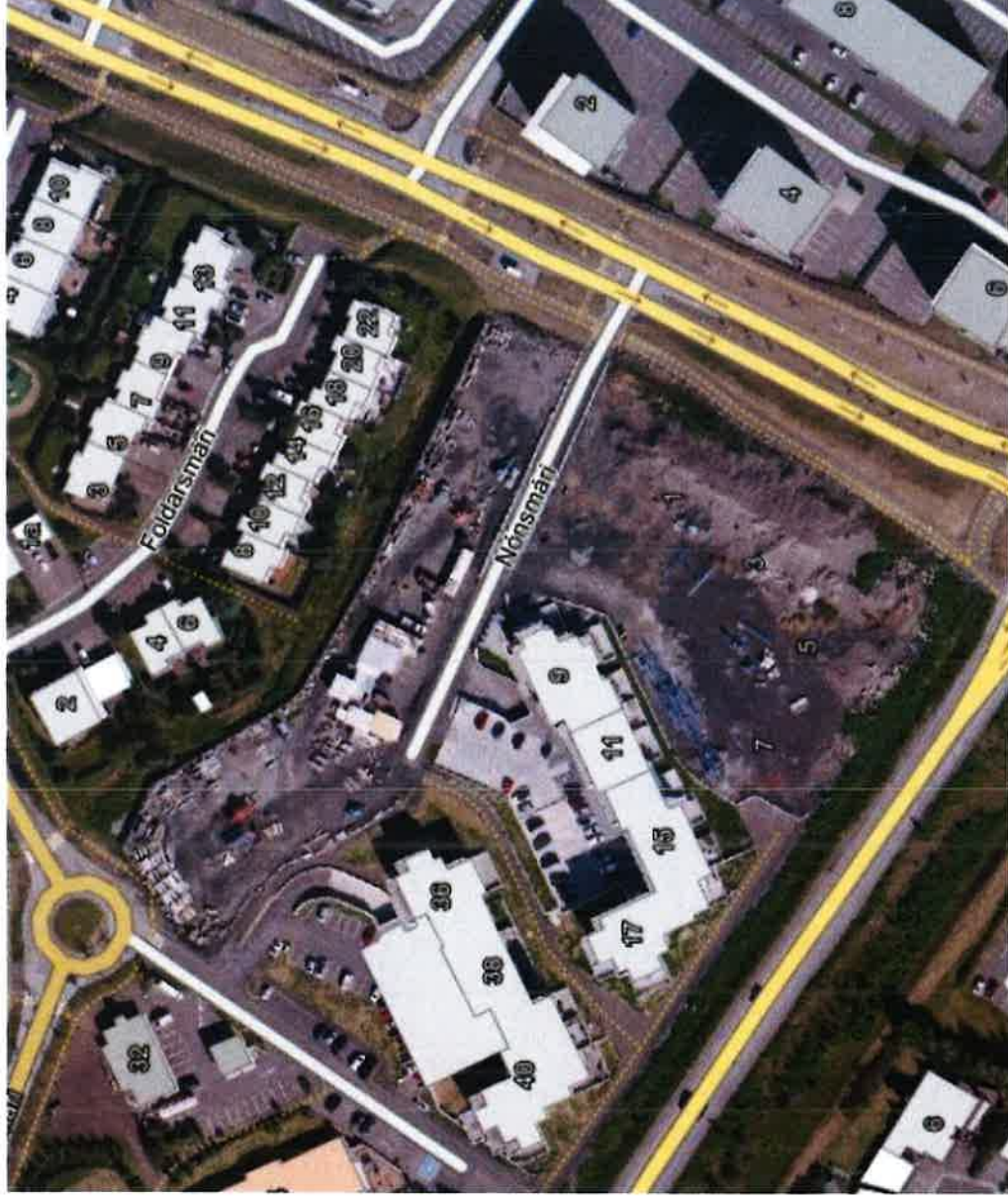
Loftmynd á bls. 2 er af Nónhæð. Mynd tekin frá "Google Earth" Myndin er tekin 30. ágúst 2023. Inn á myndina eru teiknaðar nokkrar fjarlægðir milli húsa og frá Foldasmára inn á miðjar götur.

Eins og sést á myndinni fellur enginn skuggi frá Nónsmára á önnur hús, og alls ekki á húsinn 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

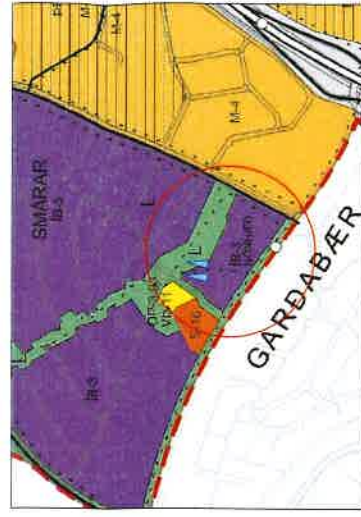
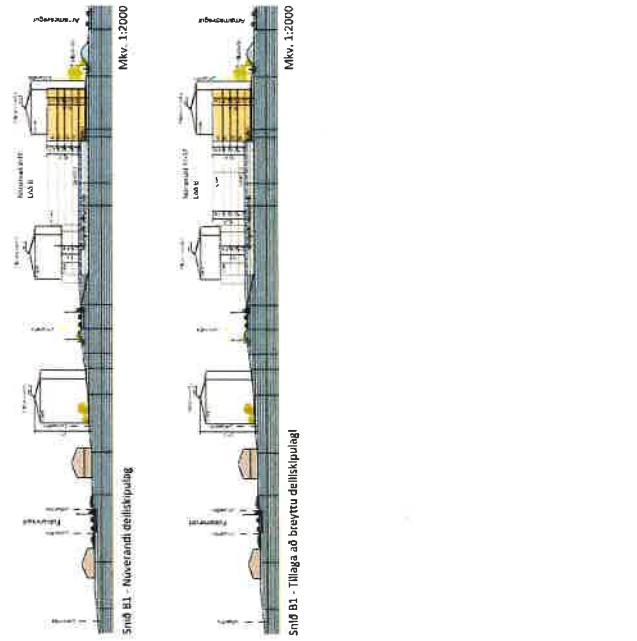
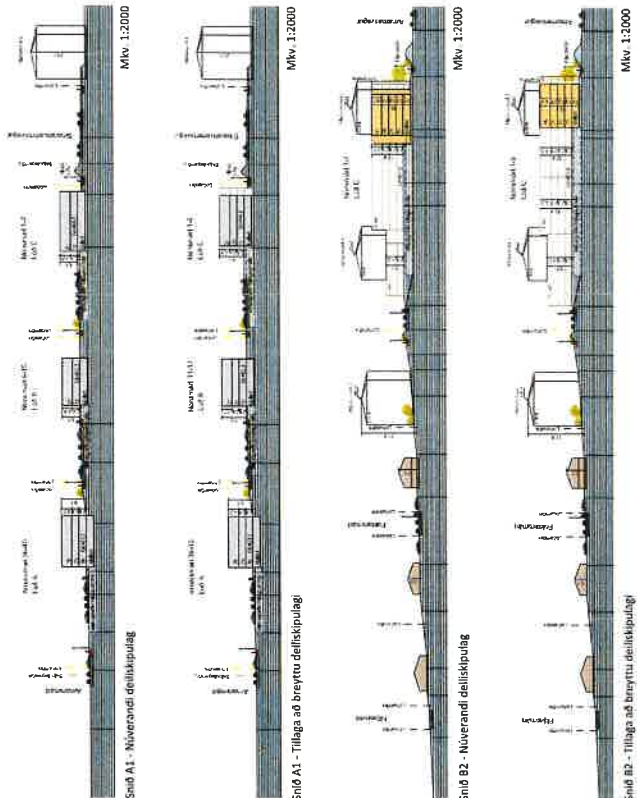
BREYTING Á DEILSKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Gilandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í 6-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233



Mkv. 1:2000



Gilandi deiliskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsetningin felur í sér eftirfarandi breytingar:

- LOB B.2 - Nónhæðar 11.3.2:
- Auðlindir fjórir lúða á rannum breytil úr 45 lúðum í 47 lúðum.
- Húsnúmer breytt úr 1-15 í 1-17 vegna fjölgunar elghúsa á LÖ C.
- Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
- Hámarksfotarmál húsa án kj breytt úr 4.840 m2 í 5.330 m2
- Blásteðjaskóli er breyttur í 1,5 á hverja lúðu.
- Nýjferðuhúsið án kjallara og þilgeymabú er úr 0,94 í 1,10
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.

- LOB C. - Nónhæðar 1.3:
- Auðlindir fjórir lúða á rannum breytil úr 55 lúðum í 53 lúðum.
- Stigabúsum fjögur úr 4 í 5.
- Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
- Hús 3: 4h + kj
- Hús 5: 4h + kj
- Hús 7: 4h + kj
- Hús 9 (aður hús 7): 4h + kj
- Hámarksfotarmál húsa án kj breytt úr 5.960 m2 í 7.200 m2.
- Blásteðjaskóli er breyttur í 1,5 á hverja lúðu.
- Nýjferðuhúsið án kjallara og þilgeymabú er úr 0,94 í 1,10
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.
- Heimilið er að reisa garðsölu á þaksvolum sem nær úr tyrt byggingarelli vegna hæðarmunar.

Nónsmári 1-9 Deiliskipulagsbreyting



EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálatekning
MÆLIKVARÐI:	1:2000
FRUMSTÆÐ BLADS:	A3
VERKNR:	1801
TEIKN NR:	0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNID AF ARKIS	
DAGSETNING ÚTGAFU:	29.06.2023

basalt
arkitektar

Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt. 680609-1050

Deiliskipulag Nónsmára 1-17

Sótt er um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-17. Fjöldi íbúða er óbreyttur, 140 íbúðir.

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar:

Lóð B – Nónsmári 11-17

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 (núverandi samþykktar íbúðir eru 43) í 47 íbúðir.

Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.

Hús 11 (áður hús 9): 2h + kj er breytt í 3h + kj.

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m² í 5.330 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².

Lóð C – Nónsmári 1-9

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðum í 53 íbúðir.

Stigahúsum er fjölgað úr 4 í 5.

Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h+kj

Öll önnur húsnúmer eru 4h+kj (óbreytt)

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m² í 7.200 m².

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².

Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðamörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvammsveg.

Ekki er lengur um að ræða íbúðir á fimmtu hæð. Megin breytingin er fólgin í hækkun úr 2h hæðum í 3h á austurenda bygginga.

Með tillögunni fylgja ítarlegir skýringaruppdráttir þar sem fram kemur meðal annars:

- Hvað er þegar byggt og hvað er ráðgert að byggja.
- Fjöldi íbúða, stærð og dreifing.
- Skuggavarpsmyndir í tvívídd og þrívídd sem sýna skuggavarp og skuggavarpsbreytingu. Þar má glögg sjá að breytingar á skuggavarp hafa engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.
- Skýring á breytingu lóðamarka til að uppfylla hljóðkröfur.
- Uppstækkaðar sniðmyndir sem sýna afstöðu milli húsa og hæðir. Jafnframt hæð Nónsmára gagnvart byggingum í Hlíðarsmára.

Staða verks:

Verið er að afhenda íbúðir í Nónsmára 11,13 og 15 og hefur sala gengið vel. Nónsmári 9 sem er í dag kjallari og tvær hæðir með 8 íbúðum er ófullgerður og bíður niðurstöðu um hækkun í 3 hæðir. Eins og gögnin sýna fram á mun sú hækkun ekki hafa nein neikvæð umhverfisáhrif. Jafnframt mun sú hækkun stuðla að betra yfirbragði byggðar, enda hefur Lóð A þegar verið byggð á sama hátt, þ.e. með þremur hæðum á austurenda en annars á fjórum hæðum. Það er faglegt mat undirritaðs að frá sjónarhóli byggingarlistar fer mun betur á því að endahæðir húsa séu þrjár hæðir en tvær og þannig komið í veg fyrir undarleg hlutföll gaflveggja og önuget samband þeirra sem eiga þakverönd, við íbúa næstu hæða fyrir ofan sem horfa beint niður á og yfir veröndina. Með því að heimila 3 hæðina er verið að auka gæði byggðarinnar en ekki ríra.

Sökum þessarar biðstöðu er lágmarks starfsemi á framkvæmdasvæðinu. Það er því brýnt að fá niðurstöðu í málinu hið fyrsta.

Með þessari tillögu er niðurstaða íbúasamráðs í öllum megin atriðum virt og ætti því að vera auðsótt að samþykkja hana. Mikil áhersla er lögð á, eins og meðfylgjandi gögn staðfesta, að breytingin hefur engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð. Tillagan getur því ekki farið gegn málamiðlun sem Kópavogsbær gerði við íbúa næsta nágrennis á sínum tíma. Aðeins er um minniháttar tilfærslu að ræða þar sem mestu skiptir að hámarkshæð húsanna er óbreytt og fjöldi íbúða einnig.

Að auki er bent á að íbúðaskortur vofir yfir og því ábyrgðahluti sveitarfélaga að sporna við honum með því að greiða götur framkvæmda, enda séu þær í fullum takti við stefnu og markmið sveitarfélagsins eins og hér er.

Hönnuðir óska eindregið eftir því að fá að koma á fund Skipulagsráðs og gera grein fyrir tillögunni og sitja fyrir svörum. Þetta gerum við ekki síst í ljósi þess að forsaga málsins er orðin afar löng og tímabært að fólk setjist saman við borðið til að ræða málin.

Virðingarfyllst, Hrólfur Karl Cela

Skjal sótt af '00000000000' dags: 20.08 2026

Íbúðir á Nónhæð - 140 íbúðir

Deiliskipulagsbreyting

Febrúar 2024

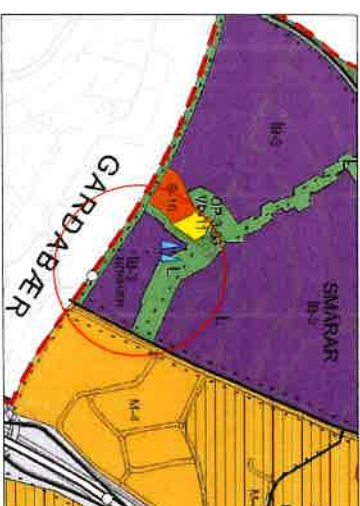
basalt
arkitektar





Tillaga að breyttu deðiskipulag

Mikv. 1:200



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021.

Láda B. - Nónsmahí 11-17

Láda B. - Nónsmahí 11-17

Áællaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir. Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stíghúsa á 160 C.

Hús 11: $2h + k$ er breytt í $3h + k$
Hámarksfjallamál húss án k breýst úr 4.840 m² í 5.330 m²

Blåsløsskrikla er skroyll, 1,5 A hvalja lúð.

Helldarfararnar þess hálter skýja með ökk! fara yfir 30m2

Löb G - Normenart 1-9

Áættedur fjöldi (búðir á reiknum breyttar úr 55 búðir í 53 búðir)

Stigehúsum fjölgð úr 4 í 5.
Hús 1: $2h + kj$ er breyll í $3h + kj$.

$$\text{Hus } 5: 4h + k|$$

Hús 9 (þókur m)

Núttíðarhúsið á klettum

Þyngingastuðullinn átti Njállinn og Ólafsgymnasiumið í sínu 100 ára minningarárhringnum.

Loðgun byggingarhalls breytili ein stæðkar ekki.
Lóðarmörk stæðkna við góðgæslu samhliða Smárahvammisveg og Áttamæisveg.

Alh. Gattakert vó Smíðahvermingsveg og Amamsvæg hefur verið uppfært miðað vó nýja hönnun

Ad öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjóðm 28. apríl 2020

og birt í B-deild Sjómartíðinda 29. maí 2020 nr. 529

og bin i B-dellu sjómariðingna 9. desember 2020 nr. 1233.

Deiliskipulagsbreyting



Kópavogsbær

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálaeinkning	
MÆLIKVARDI:	1:2000	VERKKIR: 1801
FRUMSTYRÐ BLAÐS:	A3	TEKNI. NR.: 0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNID AF ARKIS		
DAGSETNING ÚTGAFU:	29.06.2023	

DAGSETNING ÚTGÁFU

29.06.2023

hasalt
arkitekta

Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basall.is
kt: 660609-1050

3D MÓDEL

Lóð A, B og C



SAMANTEKT

Lóð A, B og C = 140 íbúðir (ATH 150 íbúðir leyfilegar í Aðalskipulagi Kópavogs)

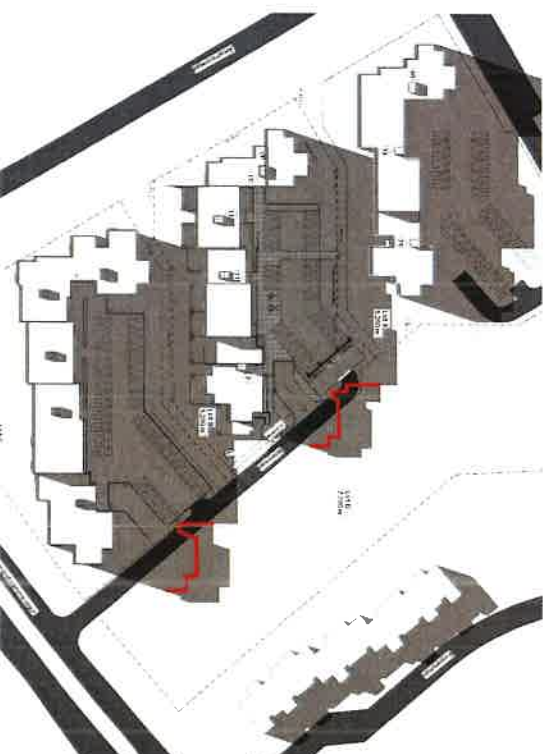
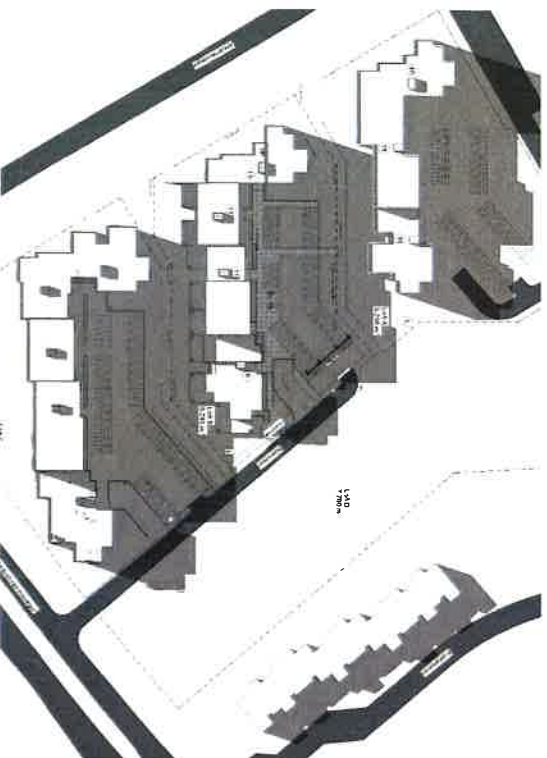
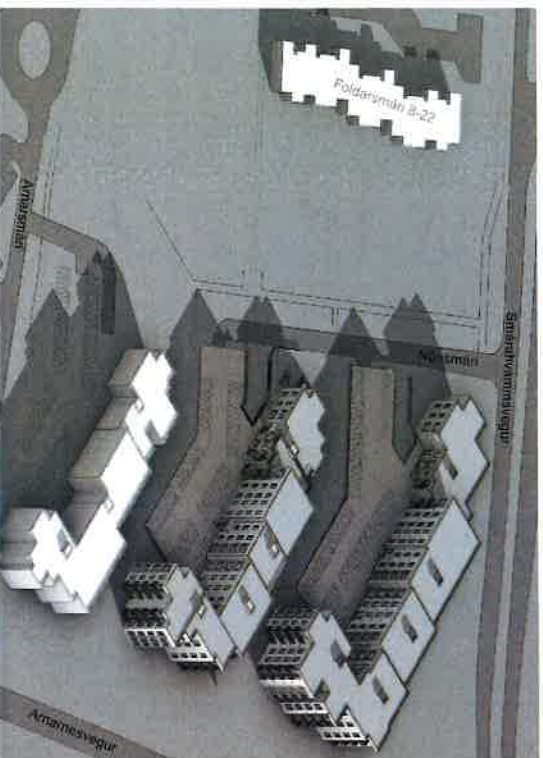
Lóð A (Tilbúð)	Lóð B (í byggingu)	Lóð C (í vinnslu)
0.h 3 íbúðir	0.h 3 íbúðir	0.h 4 íbúðir
1.h 10 íbúðir	1.h 12 íbúðir	1.h 14 íbúðir
2.h 10 íbúðir	2.h 12 íbúðir	2.h 14 íbúðir
3.h 10 íbúðir	3.h 12 íbúðir	3.h 14 íbúðir
4.h 7 íbúðir	4.h 8 íbúðir	4.h 7 íbúðir
Samtals 40 íbúðir	Samtals 47 íbúðir	Samtals 53 íbúðir
	*45 íbúðir samþykktar samkvæmt núverandi deiliskipulagi	*55 íbúðir samþykktar samkvæmt núverandi deiliskipulagi

Texti tekinn úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, bls 57

Íbúðir, atvinnu- og smára (smáratvörf):
Áætlað er að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Svæðið hefur verið deiliskipulagt og uppbygging er komin vel á veg. Heildaríbúðafjöldi í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins). Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða.
Gert er ráð fyrir um 12-15.000 nýjum fermetrum (m²) af atvinnuhúsnæði í Smára án bílgeymslna, 2019 til 2040. Auk þess er áætluð uppbygging við Dalveg, um 27-30.000 m² án bílgeymslna frá 2019 til 2040 en Dalvegur er utan þróunarsvæðisins. Samtals um 44.000 m² atvinnuhúsnæðis í Smára.

SKUGGAR

20. Febrúar kl. 13:00



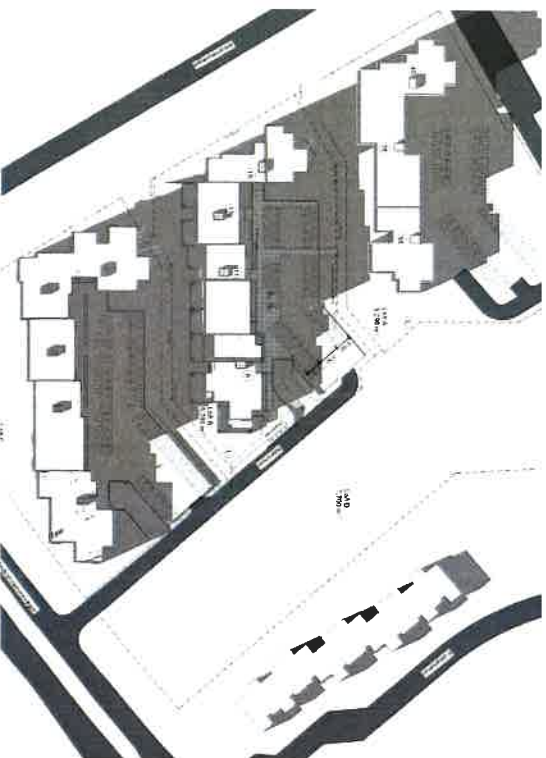
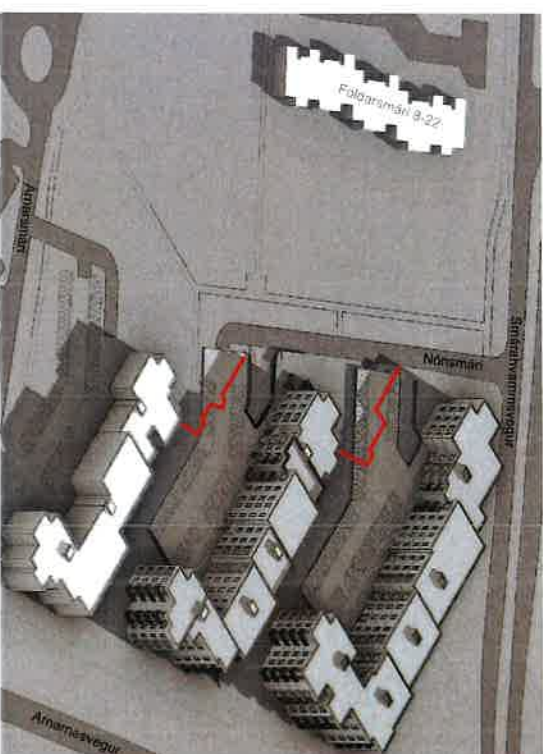
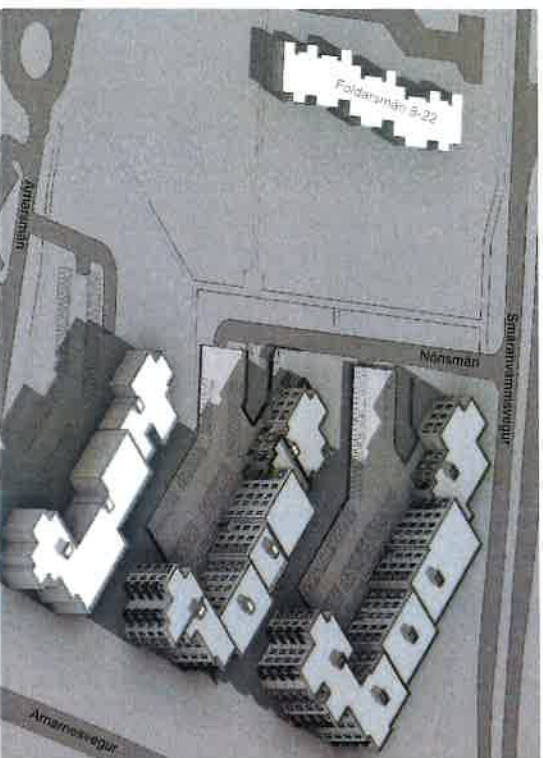
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Hausjafndægur kl. 10:00



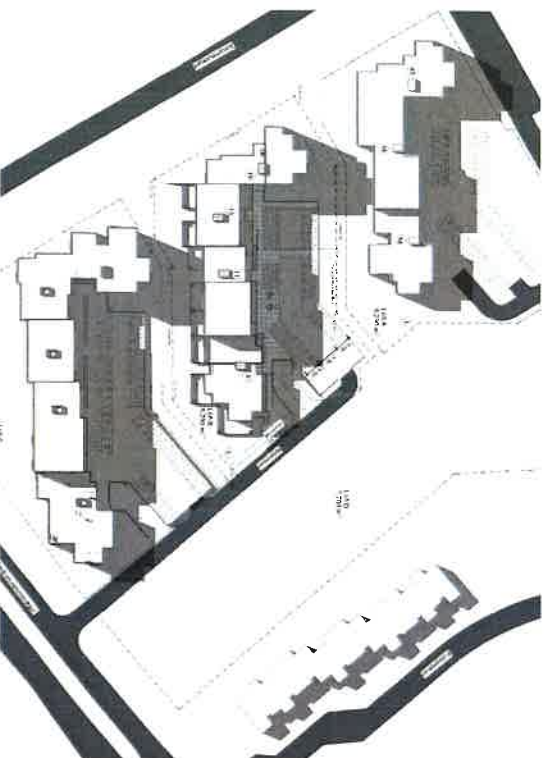
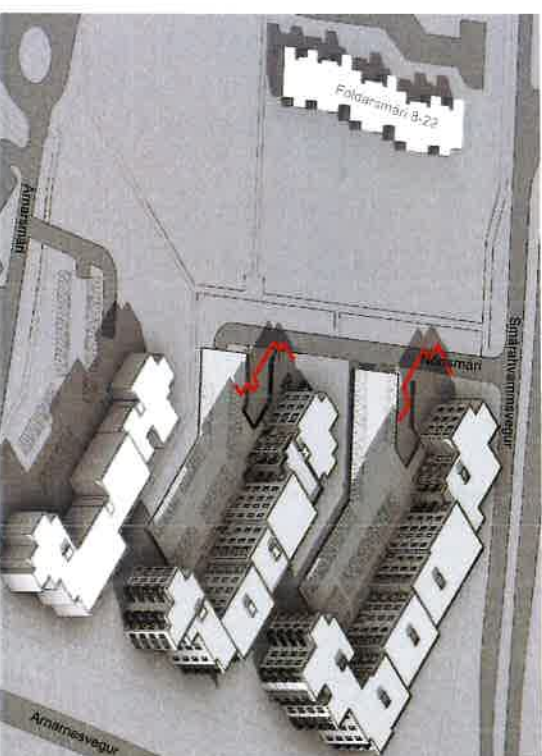
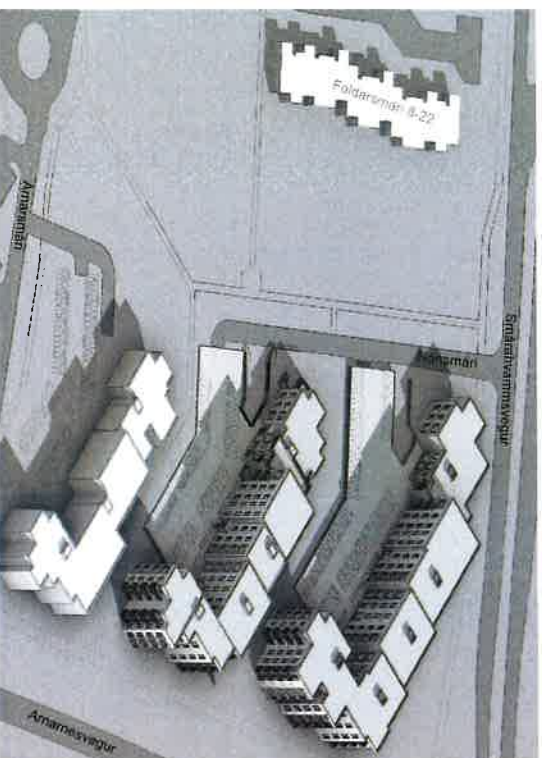
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Hausstjafndægur kl. 13:00



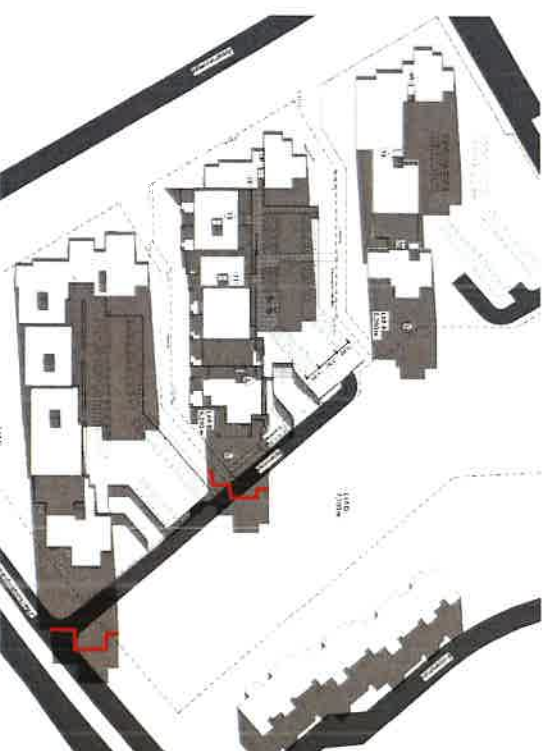
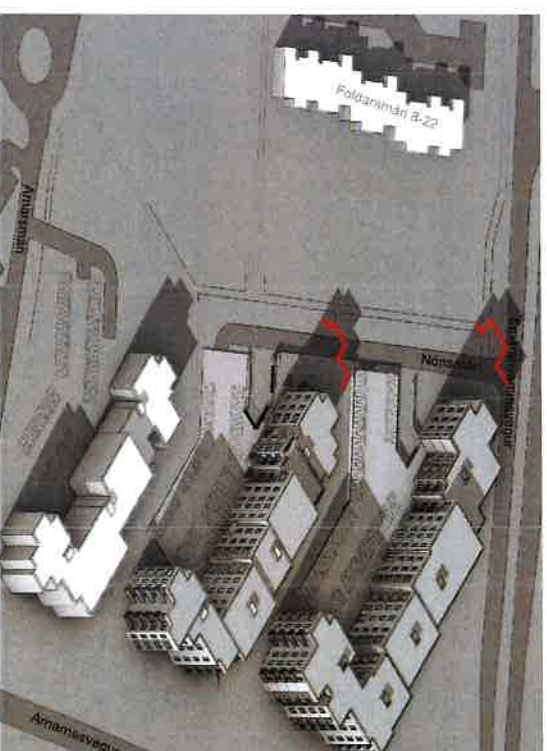
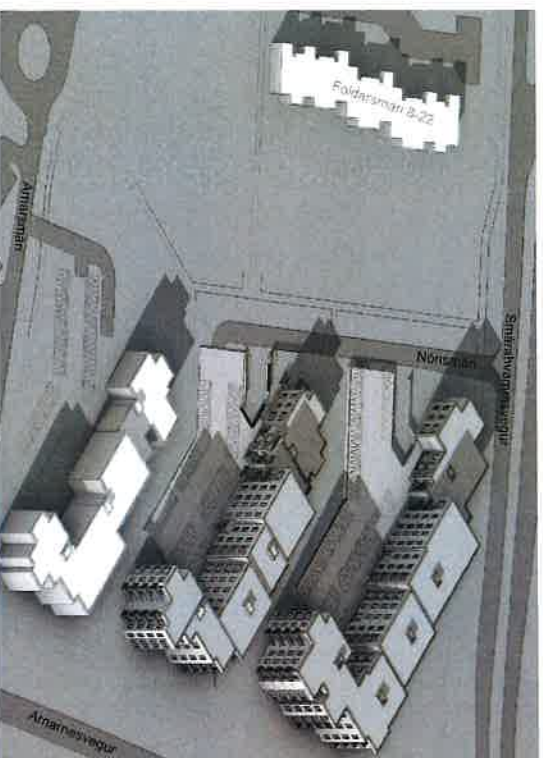
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Hausstjafndægur kl. 17:00



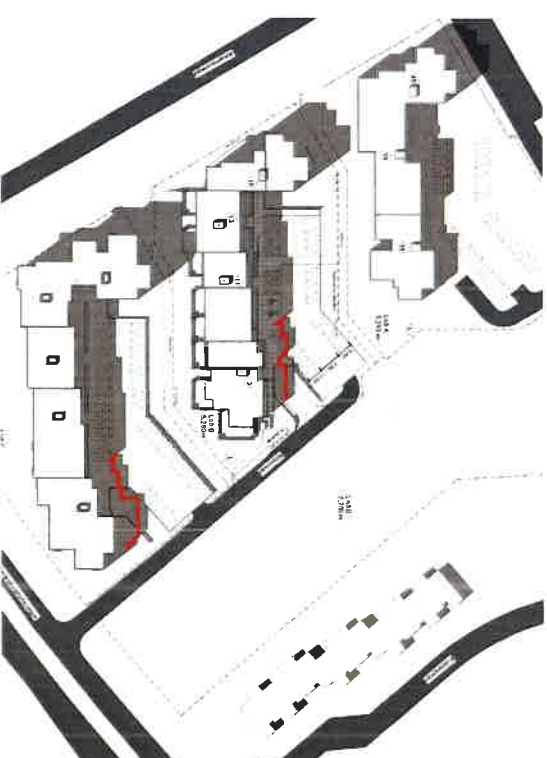
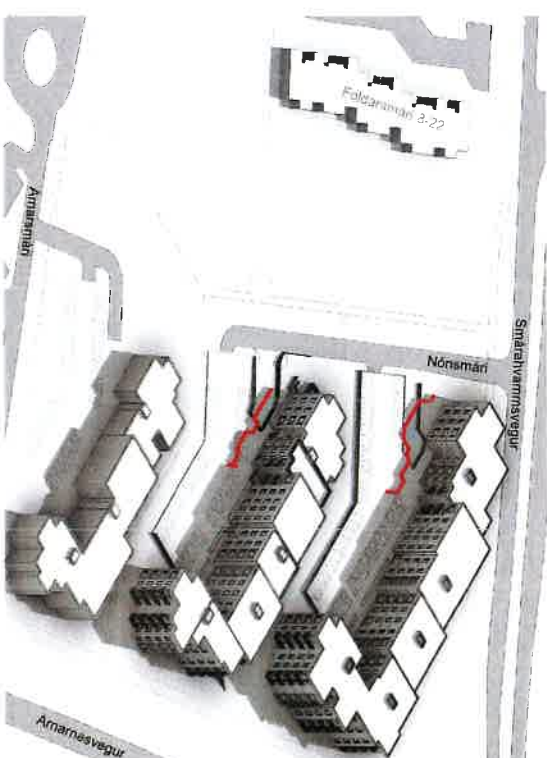
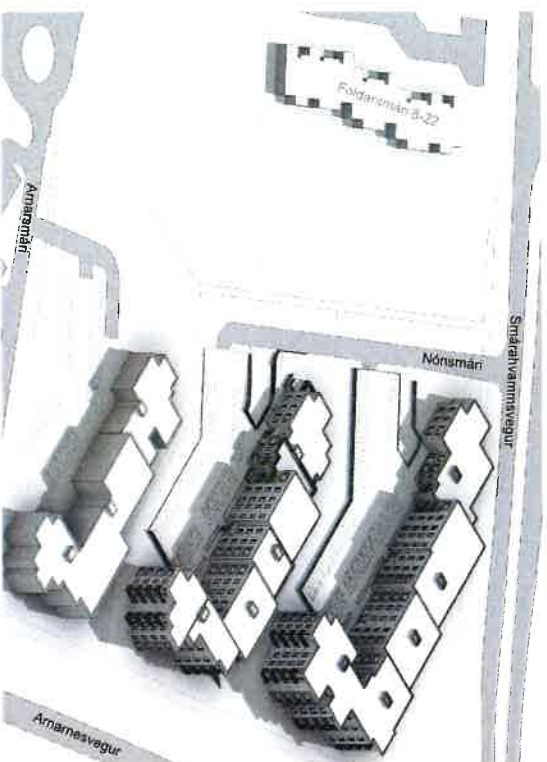
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags i gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 10:00



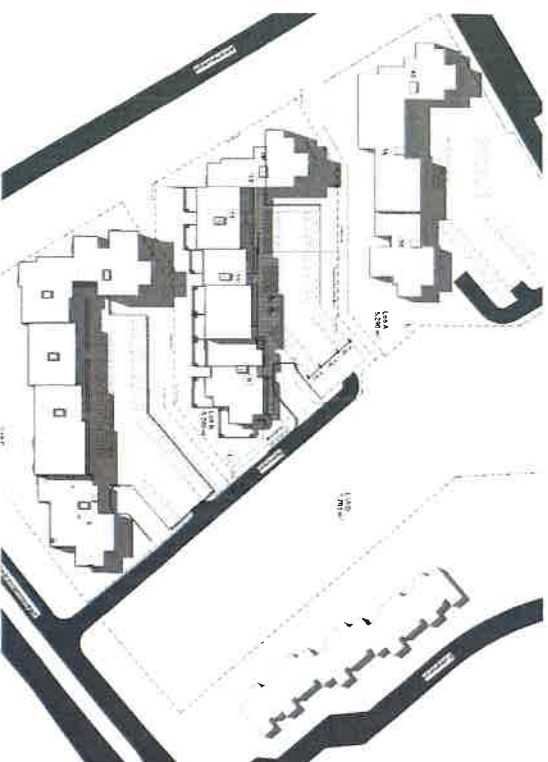
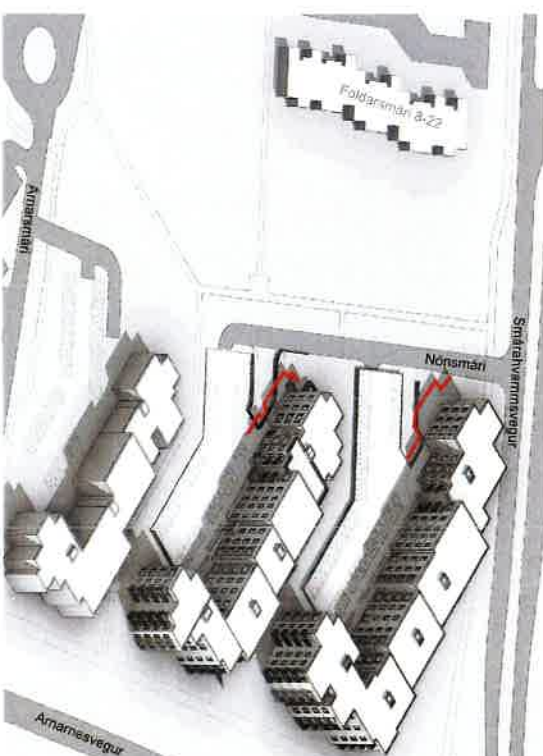
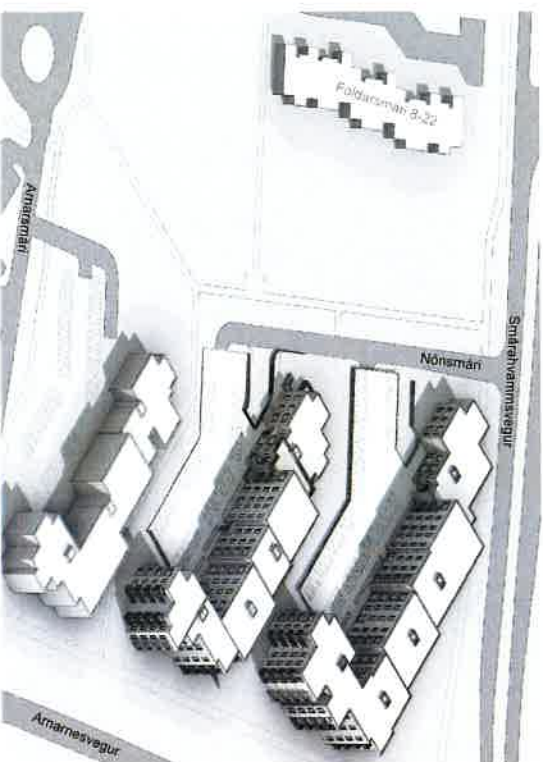
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 13:00



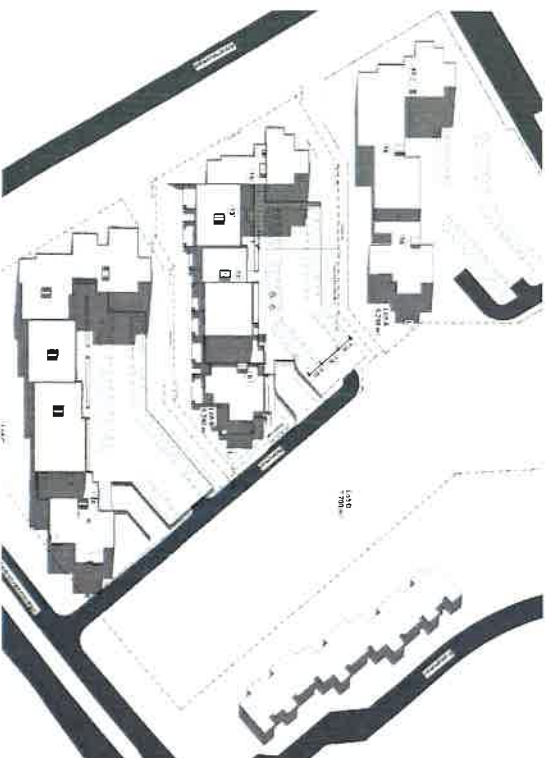
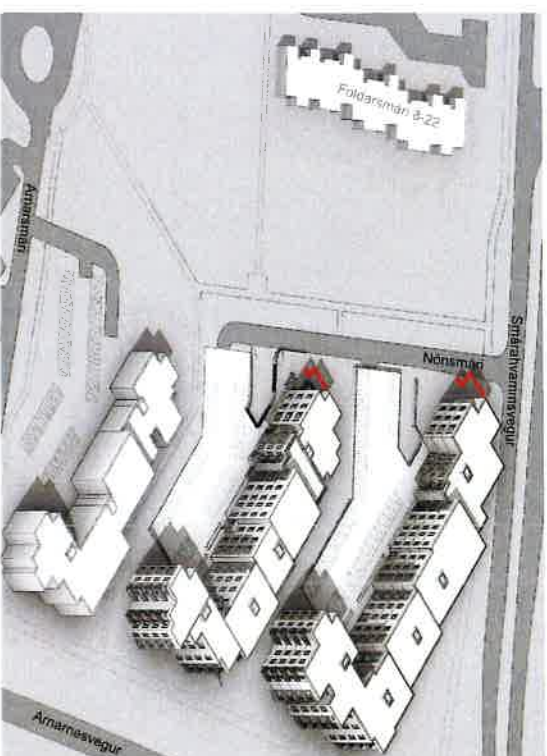
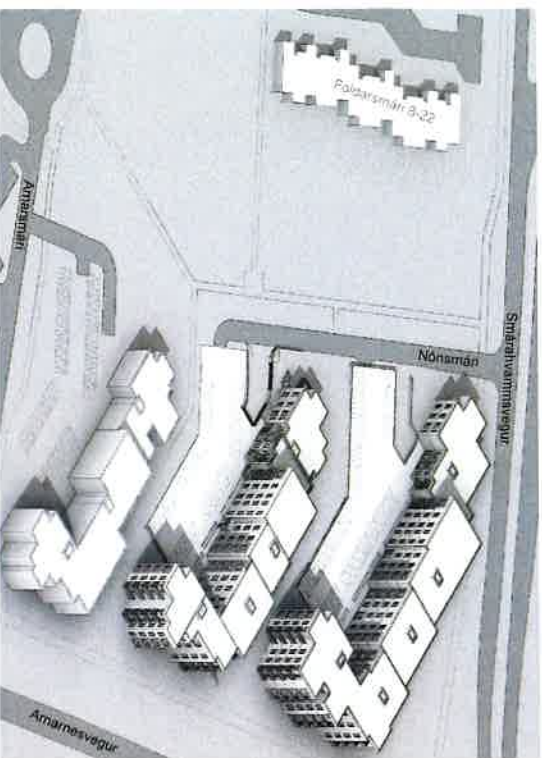
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 17:00



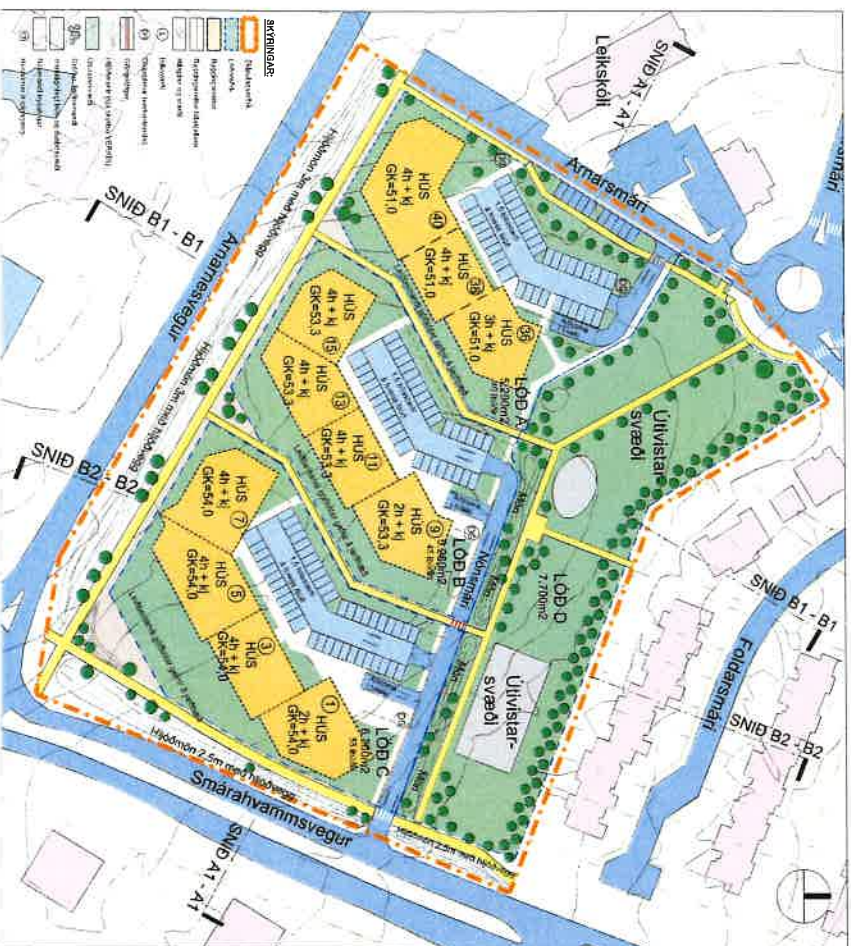
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

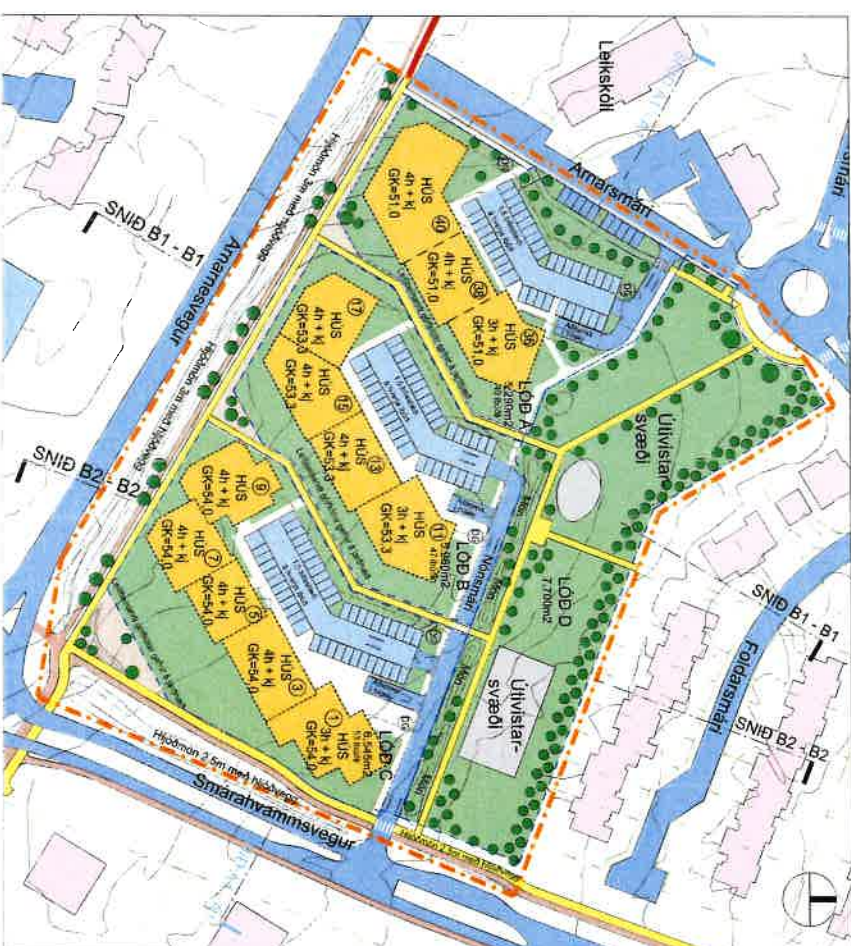
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

SAMANTTEKT

Sótt er um breytingu á lóðarmörkum samhlíða Smárahvamsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvamsveg.



Gildandi: deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deili Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233

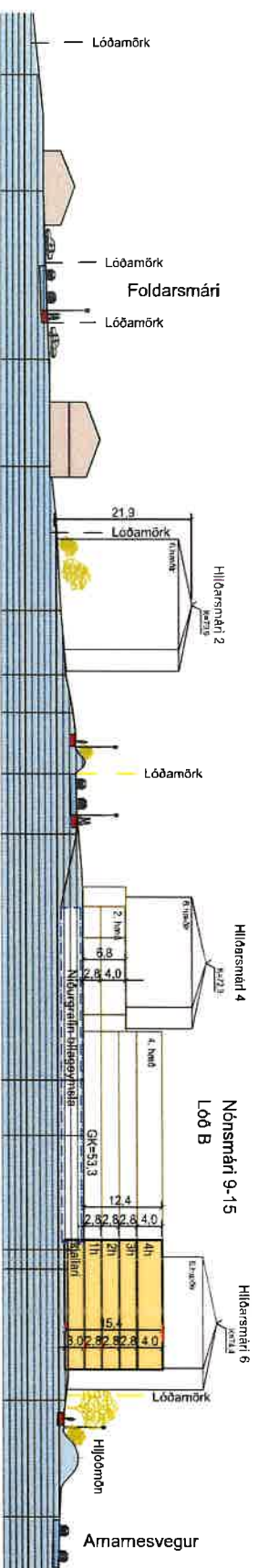


Tilaga að breyttu deiliskipulagi

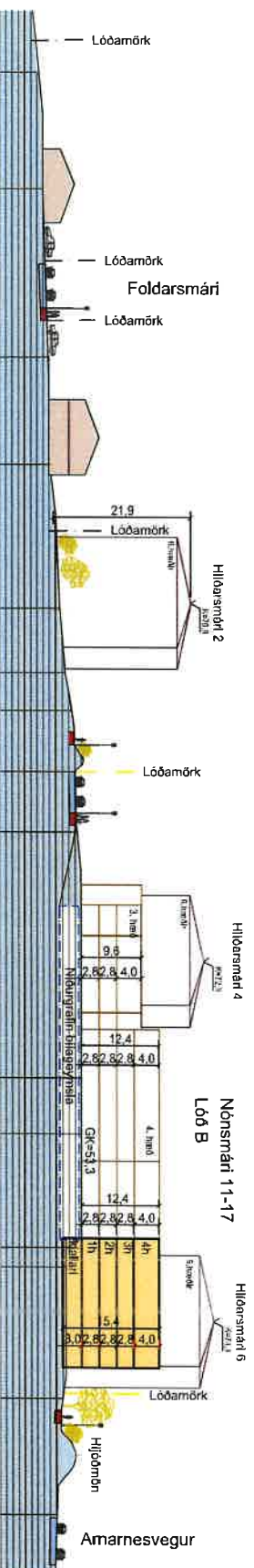
SAMANT EKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð B hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.

Snið B1 - Núverandi deiliskipulag

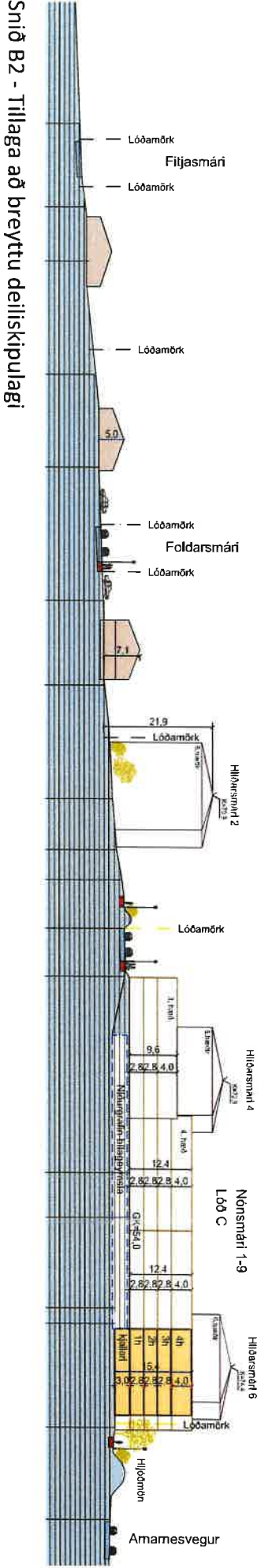
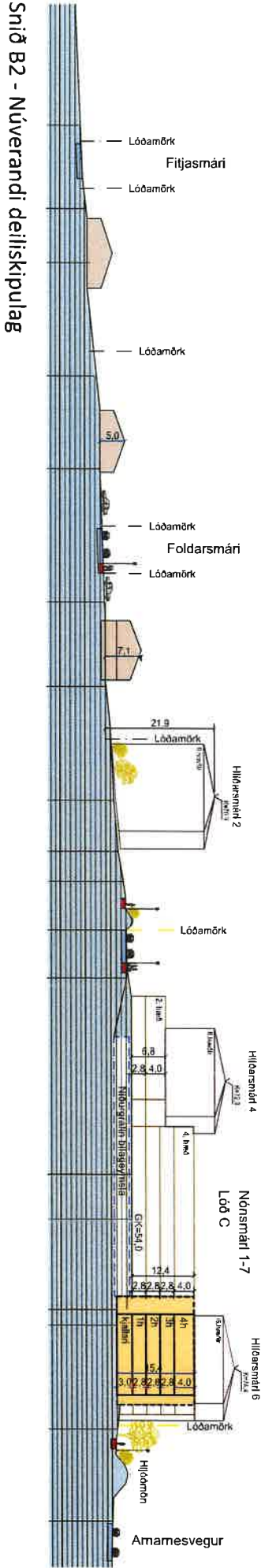


Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi



SAMANTTEKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð C hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.



Hjalti Steinþórsson lögmaður

Brekkúási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Bæjarráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Hafnarfirði 29. janúar 2025

Beiðni um endurupptöku og endurskoðun afgreiðslu máls.

Hinn 4. mars 2024 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar vegna Nónsmára 1 – 17. Var tillögunni vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og var hún samþykkt á fundi bæjarráðs hinn 7. mars 2024. Tillagan var hins vegar felld á fundi bæjarstjórnar hinn 12 mars 2024.

Um var að ræða nýja tillögu sem var efnislega frábrugðin fyrri tillögum og taldi umbj. minn sig eiga rétt á að hún yrði tekin til umfjöllunar, sbr. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við afgreiðslu bæjarstjórnar á tillögunni lá ekki fyrir umsögn skipulagsdeildar um grenndaráhrif hennar en af samantekt skipulagsdeildar og umsögn um fyrri tillögu verður þó ráðið að þær breytingar sem felast í tillögunni muni ekki hafa neina neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð. Hlýtur það auðvitað að vega þungt í málinu.

Síðan tillagan var felld hefur farið fram samtal við bæjaryfirvöld og nágranna um framhald framkvæmda á Nónhæð. Áttu fulltrúar Nónhæðar ehf. m.a. fund með bæjarstjóra þann 27. september síðastliðinn og kom þar fram að skilningur væri á því að ef ómögulegt væri að ná fram eðlilegri stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C við Nónsmára stæði vilji til þess að skoða málið frekar í því ljósi.

Einnig eru komin fram ný gögn og upplýsingar sem hafa þýðingu fyrir afgreiðslu málsins. Mestu skiptir þar áskorun yfir sextíu íbúa við Arnarsmára og Nónsmára til bæjaryfirvalda um að samþykkja tillöguna og upplýsingar að baki stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C.

Miðað við það sem nú var rakið telur umbj. minn að uppfyllt séu skilyrði til þess að hann eigi rétt á endurupptöku synjunarinnar frá 12 mars 2024 þar sem hún hafi verið reist á ófullnægjandi upplýsingum auk þess sem ný gögn séu komin fram í málinu. Þar sem ekki eru aðrir aðilar að þessari synjun en umbj. minn eru enn skilyrði til endurupptöku, enda ekki liðið ár frá þeirri ákvörðun bæjarstjórnar sem hér um ræðir. Vísast um þetta til 1. og 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Verði ekki fallist á að skilyrðir stjórnsýslulaga til endurupptöku séu fyrir hendi er þess allt að einu farið á leit að málið verði tekið upp að nýju þrátt fyrir fyrri synjun bæjarstjórnar. Byggist sú ósk á því að stjórnvald getur fallist á endurupptöku máls, hvað sem liður ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga um endurupptöku, enda fjallar það ákvæði aðeins um það við hvaða skilyrði aðili máls á rétt á endurupptöku máls óháð vilja stjórnvaldsins. Stjórnvald getur hins vegar að jafnaði fallist á ósk málaðila um endurupptöku, standi vilji til þess, án þess að fullnægt sé skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga og verður þetta m.a. ráðið að greinargerð með frumvarpi til stjórnsýslulaga en þar segir m.a. „Almennt virðist gengið út frá því í stjórnsýslurétti að stjórnvald hafi á sumum sviðum nokkuð viðtæka heimild til þess að endurupptaka mál komi fram beiðni um slíkt frá öllum aðilum að hlutað eigandi máli. Aðilar máls virðast hins vegar

engan veginn hafa eins viðtækan rétt til þess að fá mál sín endurupptekin. Er það því mjög oft undir stjórnvaldi komið hvort orðið verður við beiðni aðila um endurupptöku máls. Fremur algengt er að hafi ákvarðanir orðið rangar eða óheppilegar að efni til sé þeim breytt eftir að mál hafa verið tekin upp að nýju að beiðni aðila. Þessi leið er almennt bæði fljótvirk og kostnaðarlítill ef endurskoða þarf ákvarðanir stjórnvalda. Þykir því heppilegt að í stjórnsýslulögum sé kveðið á um rétt aðila máls til þess að fá mál sitt endurupptekið í eftirgreindum tveimur tilvikum.“ Er síðan gerð grein fyrir þeim atvikum sem leitt geta til þess að aðili máls eigi einhliða rétt á að fá mál sitt endurupptekið og eru það þau atvik sem nú eru tíunduð í 1. og 2. tl. 1.mgr. 24. gr. laganna. Í þessu sambandi má einnig benda á að stjórnvald getur afturkallað ákvörðun sé það aðila ekki til tjóns, sbr. 25. gr. stjórnsýslulaga, og er þá augljóst að stjórnvaldið getur þeim mun frekar tekið mál til merferðar að nýju sé það að ósk aðila máls.

Niðurstaðan af því sem að framan er rakið er sú að umbj. minn á rétt á því samkvæmt 24. gr. stjórnsýslulaga að fá málið tekið upp að nýju, en jafnvel þó svo væri ekki er fyllilega heimilt að verða við ósk hans um að taka málið til efnislegrar meðferðar og er sú ósk hans hér með ítrekuð.

Ástæða þess að umbj. minn óskar endurupptöku málsins í stað þess að leggja fram nýja tillögu er sú að fyrirliggjandi tillaga er að hans dómi best til þess fallin að leysa þann vanda sem leiðir af þröngum heimildum gildandi deiliskipulags og það því sé skynsamlegra að vinna áfram með fyrirliggjandi tillögu fremur en að ráðast í gerð enn einnar tillögu. Telur umbj. minn jafnframt að það þjóni best hagsmunum Kópavogsbæjar að leggja umrædda tillögu til grundvallar við lausn þess vanda sem fyrir hendi er en fyrir liggur að ómögulegt er að ná fram eðlilegri og hagkvæmri stærðardreifingu íbúða á byggingarsvæðinu fáist gildandi deiliskipulagi ekki breytt.

Við umfjöllun um þetta mál verður að hafa í huga að aðstæður hafa breyst á ýmsa lund frá því núgildandi deiliskipulag byggingarsvæðisins á Nónhæð var samþykkt á árinu 2017. Vegur það þungt að byggingarheimildir svæðisins í aðalskipulagi hafa verið auknar hvað varðar fjölda íbúða, nýtingarhlutfall og hæð húsa. Má einnig nefna aukna áherslu á þéttingu byggðar, tilkomu borgarlínu og síðast en ekki síst breytt aðalskipulag en allar styðja þessar staðreyndir þá niðurstöðu að eðlilegt og hallkvæmt að nýta betur þá möguleika sem fyrir hendi eru á Nónhæð til uppbyggingar á nýju íbúðarhúsnæði. Þarf ekki að orðlengja þá þörf sem er á slíku húsnæði á húsnæðismarkaði eins og sakir standa.

Það er einlæg von mín að bæjaryfirvöld geti fallist á erindi þetta og að í framhaldinu verði unnt að leiða málið til lykta með viðunandi niðurstöðu fyrir alla aðila sem að málinu koma.

Erindi þetta er ritað í framhaldi af fundi sem ég átti um málið ásamt Hrólfi Karli Cela arkitekt hinn 27. þessa mánaðar með Auði Dagnýju Kristinsdóttur skipulagsstjóra, Guðrúnu Eddu Finnbogadóttir skrifstofustjóra og Harra Ormarssyni lögfræðingi, en á fundinum var rætt um að umbj. minn myndi óska þess að málið yrði tekið til meðferðar að nýju, með eða án nýrrar tillögu.

Ég læt fylgja erindi þessu kynningu sem gerð var um tillöguna í október 2024, fjórar myndir til skýringar og undirskriftarlista.

Virðingarfyllst,

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 04.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

01/5 10/7



Guðfinna <gudfinnaanna@simnet.is>
To: specula@simnet.is

Sæll Sigurður,

Er íbúi í Arnarsmára 36, íbúð 301

Við hjónin styðjum þessa áskorun til Kópavogsbæjar.

Með kveðju

Guðfinna Anna Kjálmarsdóttir kt: 3011483059

Grímur Jóhann Ingólfsson kt: 2005464159

Re: FW: Áskorun til Kópavogsbæjar



Gunnar Már París <gunnarparis2@gmail.com>
To: specula@simnet.is

Sæll Sigurður,

Er íbúi í Arnarsmára 36, íbúð 303.

Við hjónin styðjum þessa áskorun til Kópavogsbæjar.

Með kveðju
Gunnar Már París
Kt. 230356-7779

On Tue, 13 Aug 2024 at 22:28, <specula@simnet.is> wrote:

From: specula@simnet.is <specula@simnet.is>
Sent: Tuesday, August 13, 2024 9:15 PM

Sæll

Ég sem íbúi í arnarsmára 38 íbúð 404 styð þessa áskorun á bæinn.

kv.

Magnús Sigurðsson

Sent from my iPhone

On Aug 17, 2024, at 12:41, specula@simnet.is wrote:

Heyri frá ykkur Ég er búinn að fá fund með Ásdísi 21.ágúst
MBK
Siggi

From: specula@simnet.is <specula@simnet.is>

Sent: Tuesday, August 13, 2024 9:28 PM

To: 'hannasigrídur@gmail.com' <hannasigrídur@gmail.com>; 'agustakatrín90@gmail.com' <agustakatrín90@gmail.com>; 'arnivíll11@gmail.com' <arnivíll11@gmail.com>; 'gunnarparís2@gmail.com' <gunnarparís2@gmail.com>; 'gunnartorfrís@gmail.com' <gunnartorfrís@gmail.com>; 'hjórdism@gmail.com' <hjórdism@gmail.com>; 'hermann@66.is' <hermann@66.is>; 'klaufr@simnet.is' <klaufr@simnet.is>; 'oddur.bergthorsson@isavia.is' <oddur.bergthorsson@isavia.is>; 'bjarni1500@huldabjörg@simnet.is' <huldabjörg@simnet.is>

Subject: FW: Áskorun til Kópavogsbæjar

Áskorun

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækku á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deðlskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkaði úr 55 í 53. Í framtíðinni hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nafn

Kennitala

Íbúð

Hannar Þorsteinsson

05.01.53-5259

201

Gunnar Gunnarsson

2504532649

201

Áskorun

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykka þann 14. mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefst framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nafn

Kennitala

Íbúð

Odelius B. Bergströmson

041089-3429

0406

Amasomari 38

Expire date of '000000000000' days: 20.08.2026

Áskorun

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykka þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nónsmári 11

Nafn	Kennitala	Íbúð
Sinnipér Kristjánsson	300156-5769	205
Agústey Lárusdóttir	230758-7869	205
Kristján Snorrason	160457-5549	107
Ola Ólafsson	031156-7349	307
Sigríður G. Valdimarsdóttir	051059-4849	307
Jón Adólf. Páhlsson	130449-4339	305
Þórfur Stefánsson	080652-4029	305
Andri Snær Magnason	290160-3679	407
Frjálfur Þórtorsson	120560-5659	407
Svenn Ástr. Gunnarsson	060388-2379	106
Dagur Ósk. Jónsson	211196-2039	206
Frjálfur Helgi Helgason	140192-3849	105
Þórhildur Helga Gunnarsd.	150592-2839	105
Viktória Petrusdóttir	251094-3819	406
Alf. K. Sigurðsson	070897-2619	406
Sandra Björt Arnarsd.	040797-2979	306
Brynjar Örn Arnarson	030797-2809	306
Þugabjörg Benediktsson	220553-5909	207

Áskorun

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nónsmári 13

Nafn	Kennitala	Íbúð
Bjartur Sigurðsson	170451-44199	408
Adalheiður Ólafsdóttir	080853-7699	408
Bragi Helgason	221142-3579	309
Ólafur í. Þorsteinsson	0503 ⁷² -3829	309.
Ólafur Sverrisson		208.
Ólafur Þorsteinsson	150556-2799	108
Ólafur Ólafur Ólafsson	140856-2159	108
Ólafur J. Ólafsson	280145-4169	209
Ólafur Hjartardóttir	141639-6324	409
Ólafur Sigurðsson	1705424289	409
Ólafur Gunnarsdóttir	2702685529	109
Ólafur Sigurðsson	091166-4029	109
Ólafur Jónsson	220451-3809	308
Ólafur Jón Ólafsson	220444-3418	308 Fk.

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykka þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Nónsmári 15

Nafn	Kennitala	Íbúð
------	-----------	------

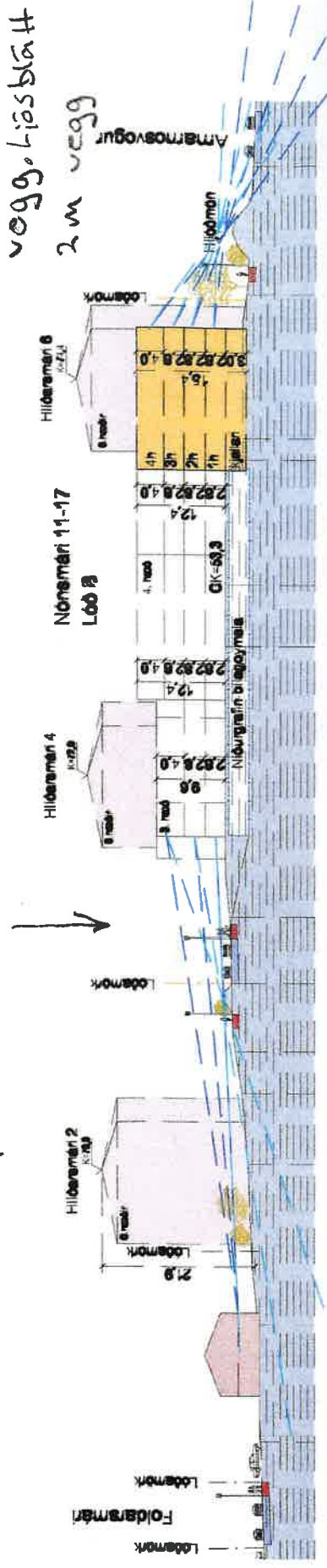
Jakob Marinósson	190656-4629	4/2
Þenna Sigurðardóttir	191153-4649	4/2
Edda Sigurðardóttir	151260-4119	4/1
Þenna Sigurðardóttir	130357-7099	3/0
G. Hennig Geirard	151146 2369	3/2
Margrét Gunnar	170752-2019	2/2
Söley Órúðfóðs	031246-2299	1/1
Sigurður Guðdóttir	150253-5789	0/1
Marianne G. Indelund	210951-7179	2/1
Guðrún	130272-3049	0/5

Samantekt á sjónum frá
2. og 3ja hæð í Nónsmári til
bókhúsa og á 1m og 2m hæðum
vegg ofan á miðm.
Best var að hafa mörkina með
Arnarvesveg.

8. sept. 2024
Spk

Hér er sjólinn frá
Nónsmáranum. Það
skiptir ekki máli þó
þú hærir bestist út

Mismunur á
3m með 1m vegg
og 3m með 2m
vegg. Lífsblátt með
2m vegg





Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs

Kópavogi, 20. febrúar 2025
25012787/501.00 ÁAK

Efni: Umsögn bæjarlögmanns til bæjarráðs Kópavogs 27. febrúar 2025

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 12. mars 2024 var eftirfarandi mál á dagskrá:

Lögð fram umsókn Hrólfs Karls Cela arkitekts dags. 12. febrúar 2024 f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára um breytingu á deiliskipulagi. Í breytingunni felst að á lóð B (Nónsmári 11-17) fjölgar íbúðum úr 45 í 47 en í dag er heimild fyrir 43 íbúðum. Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C. Hús 11 (áður 9) verði 3 hæðir ásamt kjallara í stað tveggja hæða ásamt kjallara. Hámarksflatarmál húss án kjallara hækkar um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m². Bílastæðakrafa helst óbreytt. Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu hækkar úr 0,92 í 1,01. Þá er einnig óskað eftir heimild til að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m². Í breytingunni felst einnig að á lóð C (Nónsmári 1-9) fækki íbúðum úr 55 í 53 og að stigahúsum yrði fjölgað úr 4 í 5. Hús 1 verði 3 hæðir ásamt kjallara í stað tveggja hæða ásamt kjallara. Hámarksflatarmál hússins án kjallara hækki um 1.240 m², úr 5.960 m² í 7.200 m². Bílastæðakrafa helst óbreytt. Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu hækki úr 0,94 í 1,10. Þá er einnig óskað eftir heimild til að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m². Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðarmörk yrðu stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast gatnakerfi við Smárahvammsveg.

Á fundi skipulagsráðs þann 19. febrúar 2024 var erindið lagt fram ásamt uppdráttum, skuggavarpi og skýringum í mkv. 1:2000 dags. í febrúar 2024, afgreiðslu var frestað. Þá lagður fram rökstuðningur aukningar á byggingarmagni dags. í febrúar 2024.

Á fundi skipulagsráðs þann 4. mars 2024 var samþykkt að auglýsa tillöguna:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026



Skipulagsráð samþykkir með fjórum atkvæðum Kristins Dags Gissurarsonar, Gunnars Sæs Ragnarssonar, Andra Steins Hilmarssonar og Hákonar Gunnarssonar gegn atkvæðum Hjördísar Ýrar Johnson, Helgu Jónsdóttur og Theódóru S Þorsteinsdóttur og með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Þann 7. mars vísaði Bæjarráð afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar sem eins og áður segir tók ákvörðun á fundi sínum þann 12. mars 2024.

Bókun bæjarstjórnar var eftirfarandi:

Bæjarstjórn hafnar erindinu með 8 atkvæðum gegn atkvæði Andra Steins Hilmarssonar og hjásetu Orra V. Hlöðverssonar, Sigrúnar H. Jónsdóttur.

Fundarhlé hófst kl. 18:40, fundi fram haldið kl. 18:54

Bókun: „Enn á ný er lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð. Þrátt fyrir að hér sé um að ræða færri íbúðir en fyrri tillaga, dags. 29. júní 2023 gerði ráð fyrir er samt sem áður verið að óska enn og aftur eftir töluverðri aukningu á byggingarmagni og hækkun húsa. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er það sveitarstjórn sem er gert að leggja mat á það hvort tilefni sé til að breyta gildandi deiliskipulagi. Er það mat bæjarstjórnar að sú tillaga sem nú liggur fyrir til samþykktar í auglýsingu fyrir breyttu deiliskipulagi sé ekki það efnislega frábrugðin fyrri tillögum og gangi jafnframt gegn gildandi deiliskipulagi frá 2017 og því viðtæka samráði sem átt var við hagsmunaaðila. Telur bæjarstjórn því ekki vera fyrir hendi veigamiklar ástæður né málefnaleg sjónarmið sem kalli á að auglýsa þá tillögu að breyttu deiliskipulagi sem nú er til meðferðar. Einnig er það ítrekað að lóðarhafi á ekki skilyrðislausan rétt til þess að krefjast breytinga á deiliskipulagi. Þá hvílir á honum jafnframt sú skylda að virða forsendur og framkvæmdafresti sem samið var um í uppbyggingarsamkomulagi, dags. 4. maí 2018 en þar er gert ráð fyrir að framkvæmdum yrði lokið í árslok 2022.“

Ásdís Kristjánsdóttir Hjördís Ýr Johnson Elísabet B. Sveinsdóttir Bergljót Kristinsdóttir Theódóra S. Þorsteinsdóttir Indriði I. Stefánsson Þórarinn H. Ævarsson Kolbeinn Reginsson

Bókun:

„Það er mikilvægt þegar Kópavogsbær fer í íbúasamráð og búið er að mynda sátt að staðið sé við þá niðurstöðu og hún sé álitin endanlega nema brýnar ástæður krefjist þess að hún sé endurskoðuð“. Indriði I. Stefánsson



Með erindi dags. 29. janúar 2025 óskar lóðarhafi eftir endurupptöku ákvörðunar bæjarstjórnar sem þeim var tilkynnt um með bréfi dags. 14. mars 2024.

Ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga um endurupptöku máls

Ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 segir:

Eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun og hún verið tilkynnt á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný ef:

1. ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik, eða

2. íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin.

☐ *Eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun skv. 1. tölul.*

1. mgr., eða aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun skv. 2. tölul. 1. mgr. var byggð á, verður beiðni um endurupptöku máls þó ekki tekin til greina, nema að fengnu samþykki frá öðrum aðilum málsins. Mál verður þó ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá fyrrgreindum tímamörkum nema veigamiklar ástæður mæli með því.

Í greinargerð með frumvarpi að stjórnsýslulögum segir að ákvæðum 24. gr. sé ekki ætlað að þrengja rétt aðila til að fá mál endurupptekið, helur að festa hann í sess um ákveðin atriði. Á sumum sviðum séu stjórnvöld almennt talin hafa viðtæka heimild til að endurupptaka mál ef aðilar máls fara fram á það. Aðilar máls hafi hins vegar ekki jafn viðtækan rétt. Af þessu má ráða að stjórnvald megi endurupptaka mál þó að ekki séu til staðar þær ástæður sem greinir í 1. og 2. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga

Í endurupptökuákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga felst réttur aðila til að fá mál sitt tekið til nýrrar meðferðar eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun sem byggst hefur á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum eða á atvikum sem hafa breyst verulegar. Ákvörðun um að synja aðila um endurupptöku er kæránlega stjórnvaldsákvörðun og þarf því að vera vel rökstudd og skýr.

Það er meginregla að aðili máls skuli beina beiðni um endurupptöku til þess stjórnvalds sem tók hina upphaflegu ákvörðun. Ef lægra sett stjórnvald hefur tekið ákvörðunina hefur aðili máls val um það hvort hann kæri ákvörðunina til æðra setts stjórnvalds eða biðji um endurupptöku hins lægra setts.

Skilyrði þess að aðili geti átt rétt á því því að mál sé endurupptekið skv. 24. gr. stjórnsýslulaga:

- Ákvörðun byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik.



Náin tengsl eru milli 1. tl. 24. gr. stjórnsýslulaga og rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga þar sem segir að stjórnvöld skuli sjá til þess að mál séu nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin. Aðili máls á aðeins lögvarinn rétt til endurupptöku þegar telja má að meintar ófullnægjandi eða rangar upplýsingar hafi skipta verulegu máli við ákvörðunartökuna. Þessar upplýsingar geta komið fram eftir að ákvörðunin hefur verið tekin sbr. Álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 2485/1998 þar sem fram komu upplýsingar um málsatvik eftir að ákvörðunin var tekin. Umboðsmaður taldi að aðili máls hefði átt rétt á endurupptöku. Það er því ekki skilyrði að málsaðili þurfi að sýna fram á að málsatvik hafi verið með öðrum hætti þegar ákvörðunin var tekin, unnt er að byggja kröfu um endurupptöku á upplýsingum sem koma fram eftir að ákvörðun liggur fyrir.

- Íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann byggir á atvikum sem breyst hafa verulega frá því ákvörðun var tekin.

Ákvæði 2. tl. 24. gr. stjórnsýslulaga tengist meðalhófsreglu sem segir að stjórnvöld skuli aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmæti markmiði sem að er stefnt verður ekki náð með vægari móti. Hafi atvik sem hin íþyngjandi ákvörðun er byggð á breyst verulega er eðlilegt að aðilar eigi rétt á að mál verði tekið upp að nýju og skoðað hvort skilyrði séu til þess að fella ákvörðun úr gildi eða milda.

Endurupptaka máls byggð á ólögfestum reglum

Til viðbótar þeim ástæðum sem tiltekin eru í ákvæði 24. gr stjórnsýslulaga hefur verið talið að aðili máls eigi einnig rétt á endurupptöku á grundvelli óskráðra reglna sem hafa mótast í réttarframkvæmd og lesa má m.a. út úr álitum Umboðsmanns Alþingis. Ef ákvörðun stjórnvalds hefur farið í bága við lagaákvæði hefur umboðsmaður talið að slíkt gæfi tilefni til endurupptöku eða ef verulegur annmarki eða mistök hafa átt sér stað við ákvörðunartöku. Þá hefur Umboðsmaður talið að aðili máls eigi rétt á endurupptöku máls þegar ósamræmi er á milli einnar ákvörðunar og annarrar sambærilegrar. Loks hefur Umboðsmaður talið að ef lagalegar forsendur ákvörðunar hafi breyst verulega frá því ákvörðun var tekin kunni stjórnvöldum að vera skylt að endurupptaka mál á þeim forsendum.

Tímamörk

Meginreglan er sú að beiðni um endurupptöku skal berast stjórnvaldi innan þriggja mánaða frá því að aðila er tilkynnt um ákvörðunina eða aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun skv. 2. tölul. 1. mgr. var byggð á, verður beiðni um endurupptöku máls þó ekki tekin til greina, nema að fengnu samþykki frá öðrum aðilum málsins. Mál verður þó ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá fyrrgreindum tímamörkum nema veigamiklar ástæður mæli með því.



Ákvörðun bæjarstjórnar frá 12. mars 2024

Í máli þessu er fari fram á að ákvörðun bæjarstjórnar Kópavogs frá 12. mars 2024 um að synja lóðarhafa um auglýsingu á breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar.

Í auglýsingu felst að verið er að kynna tillögu að nýju eða breyttu skipulagi fyrir þeim sem kunna að eiga hagsmuni og gefa þeim færi á að koma með athugasemdir. Í 3. mgr. 41 segir um auglýsingu og samþykkt deiliskipulag: *Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst.*

Af hálfu málsaðila er í erindi sem dags. er 29. janúar sl. því haldið fram að framangreind ákvörðun um synjun auglýsingar hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik án þess að það sé sérstaklega rökstutt á annan hátt en að vísað er í fund þar sem fram hafi komið að ómögulegt færi að ná fram eðlilegri stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C við Nónsmára. Eins hafi komið fram áskoranir yfir sextíu íbúa við Arnarsmára og Nónsmára til bæjaryfirvalda um að samþykkja tillöguna.

Þann 7. febrúar sl. barst bæjarlögmanni svo tölvupóstur og bréf Hjalta Steinþórssonar, hrl. dags. 7. febrúar sl., ásamt fylgigagni varðandi útsýni, þar sem komið er að frekari athugasemdum í eftirfarandi sex liðum við rökstuðning bæjarstjórnar sem fram kom í bókun við afgreiðslu málsins:

„

1. Tillagan var ný og efnislega verulega frábrugðin fyrri tillögum, m.a. var ekki verið að óska eftir fjölgun íbúða.

2. Þá eru það engin rök gegn tillögu að breyttu deiliskipulagi að hún gangi gegn gildandi deiliskipulagi, enda hlýtur tillaga að breytingu á deiliskipulagi ávallt að gera það, eðli máls samkvæmt.

3. Í bókuninni er vísað til þess að tillagan fari gegn viðtæku samráði sem hafi verið haft við hagsmunaaðila. Málið var nokkuð umdeilt á sínum tíma, aðallega vegna þess að um var að ræða breytingu á landnotkun þar sem verið var að breyta svæðinu úr nokkuð opnu stofnanasvæði í íbúðarsvæði. Samráð sem haft var við íbúa var þó ekkert öðru vísi en gengur og gerist við afgreiðslu á skipulagstillögum og stendur ekki í vegi fyrir síðari breytingum eins og fjölmörg dæmi eru um.

4. Ekki var skoðað hvort umrædd tillaga skaði hagsmuni nágranna sem þó hlýtur að vera það sem mestu máli varðar í þessu sambandi. Í þessu felst líka að ekki var gætt



að rannsóknarreglu stjórnsýslulaga. Verður þó ráðið af samantekt skipulagsdeildar og umsögn um fyrri tillögu að þær breytingar sem felast í tillögunni muni ekki hafa nein neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.

5. Loks er ekki litið til þess að byggingarheimildir aðalskipulags fyrir svæðið hafa verið auknar frá því gildandi deiliskipulag var samþykkt og leggur það auðvitað alveg sjálfstæðan grundvöll að þeirri kröfu okkar að deiliskipulag svæðisins verði tekið til endurskoðunar.

6. Að auki er ekki rétt sem segir í bókun bæjarstjórnar að lóðarhafi eigi ekki rétt á að krefjast breytinga á deiliskipulagi. Sá réttur er bundinn í lög og kemur fram í 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en skilja verður ákvæðið svo að lóðarhafi eða framkvæmdaaðili eigi rétt á að tillaga hans að breyttu deiliskipulagi fái efnislega meðferð. Ekki leiðir hins vegar af þessu að lóðarhafi eigi endilega rétt á að fallist verði á kröfu hans um breytingu á deiliskipulagi."

Er enn fremur bent á í tölvupóstinum að skv. skýringarmynd sem sýni áhrif hækkunar á enda húsa B og C úr 2 í 3 hæðir á útsýni sé ljóst sé útsýnisskerðingin svo óveruleg á þá nágretta sem tillagan snertir mest, að vart sé hægt að tala um að þeir eigi lögvarða hagsmuni í málinu. Telur umbjóðandi hans þannig ljóst að afgreiðsla bæjarstjórnar hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum og því séu skilyrði endurupptöku fyrir hendi.

Lögmaðurinn sendi þriðja tölvupóst vegna málsins þann 13. febrúar sl. þar sem þetta er dregið saman.

Ég held að synjun bæjarstjórnar hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum varðandi tvö atriði. Annars vegar lágu ekki fyrir upplýsingar um grenndaráhrif tillögunnar, þ.e. hvort eða að hvaða marki hún hefði áhrif á hagsmuni nágretta og hins vegar að ekki lá fyrir nægilega skýr útlistun á þeim vanköntum sem voru á því að koma fyrir boðlegum íbúðum innin þess ramma sem gildandi skipulag setur.

Niðurstaða

Málsaðili á rétt til endurupptöku máls, sé ákvörðun byggð á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum. Í lögskýringargögnum kemur fram að þessar upplýsingar þurfi að hafa haft þýðingu fyrir ákvörðunina en ekki er skilyrði að þessar upplýsingar hafi legið fyrir á þeim tíma sem ákvörðunin var tekin. Telji stjórnvaldið málsaðila ekki eiga rétt til endurupptöku skal rökstyðja synjun um endurupptöku og er sú ákvörðun kæránleg til æðra stjórnvalds.

Að mati undirritaðrar eru af hálfu málsaðila færð fyrir því rök að ákvörðun bæjarstjórnar frá 12. mars 2024 hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum og þær upplýsingar geti skipt verulegu máli.

Þá er undirrituð einkum að vísa til þess að ekki lágu fyrir þær upplýsingar að óbreytt skipulag leiði til þess að fjöldi íbúða hefðu aðeins glugga í eina átt og marga til norðurs. Það megi því



halda fram að núgildandi skipulagi sé að finna galla sem hefur áhrif á gæði íbúða hvað varðar birtuskilyrði og þar með á lífsgæði tilvonandi íbúa. Jafnframt hefur lóðarhafi með því að afhenda undirskriftarlista íbúa gefið Kópavogsbæ ástæðu til þess að kanna hvort afstaða íbúa á svæðinu til skipulagsins hafi breyst frá því að íbúasamráð átti sér stað við gerð gildandi deiliskipulags frá 2017.

Að virtum þeim röksemdum sem málsaðili teflir fram er það mat undirritaðrar að skilyrði endurupptöku máls séu til staðar.

Virðingarfyllt,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

* Rafræn skilríki

Undirritað af: Ása A Kristjánsdóttir

Kennitala: 0509783039

Tími: 25.02.2025 12:23

Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '00000000000' dags: 20.08.2026

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.

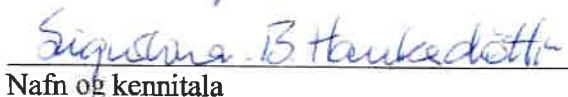
Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskipulagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. 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.

 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 móttfallin 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 nágranni. 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.

Omar Örn Jónsson 121273-3819

Nafn og kennitala

Nannak Skuladóttir 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.

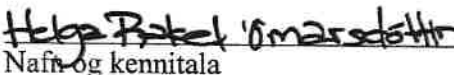
Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágreinni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórmsýslulaga 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.

 121110-3389

Nafn og kennitala

 030114-3069

Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

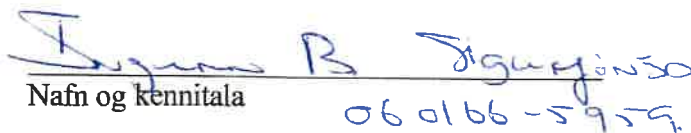
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 14** lýsum því yfir að við erum móttfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar 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 tölum.


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 móttfallin 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.

Ívar Gestsson 220579-3449
Nafn og kennitala

Andrú Jónsson 1904775444
Nafn og kennitala

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

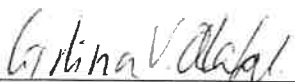
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 18** lýsum því yfir að við erum móttfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar 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

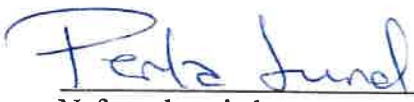
Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 20** lýsum því yfir að við erum móttfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar 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.

 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 móttfallin 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 nágranni. 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 tölum.

Rósa Geirsdóttir 240561-8169

Nafn og kennitala

Tommas J. Gudsson 161060-3729

Nafn og kennitala



Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 Landnotkunarheimildir við Hringbraut: Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 2. október 2025, tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, Landnotkunarheimildir við Hringbraut: Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagssлага nr. 123/2010. Breytingin felur í sér að aðalgötuheimildir taki gildi við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirléðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014.

Tillagan var kynnt í samræmi við 30.-31. gr. skipulagssлага, sbr. gr. 36 um breytingar á aðalskipulagi. Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30. gr. skipulagssлага) og draga að tillögu (2. mgr. 30. gr.) var felld saman og kynnt haustið 2024 í Skipulagsgáttinni, samráðsvettvangi um skipulagsmál. Endurbætt tillaga var auglýst formlega í skipulagsgáttinni í 6 vikur, frá 19. júní til 31. júlí sl., sbr. 31. gr. skipulagssлага.

Alls bárust 9 umsagnir og athugasemdir við auglýsta tillögu, þar af 1 frá íbúa og 8 frá opinberum umsagnaraðilum. Aðeins 3 af 9 athugasemdum voru efnislegar og gert er grein fyrir viðbrögðum við þeim í afgreiðslubréfi í viðauka við aðalskipulagsbreytinguna. Ekki voru lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu á grunni athugasemda og var því aðalskipulagsbreytingin samþykkt efnislega óbreytt við lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagssлага. Nálgast má umsögn og svör við framkomnum athugasemdum, ásamt afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar, á Skipulagsgáttinni (skipulagsgatt.is).

Tillagan hefur verið afgreidd af Skipulagsstofnun og engar athugasemdir bárust frá stofnuninni fyrir staðfestingu hennar. Þau sem óska frekari upplýsinga og að nálgast einstök gögn í málinu geta snúið sér til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar (skipulag@reykjavik.is).

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar



Auglýsing um tillögu að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagssлага nr. 123/2010, er hér með auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.

Hálsahverfi - Krókháls 7A - USK25040088.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 26. nóvember 2025 og borgarráðs Reykjavíkur þann 4. desember 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7A við Krókháls. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitir breyttist og færast fjær lóðamörkum við Krókháls. Lóð Krókháls 7A stækkar til norðurs um 370 m² inn á lóð Hestháls 14. Á móti þessari lóðarbreytingu er látnin af hendi lóðarskiki austan megin lóðar undir framtíðar tengingu Hestháls við Krókháls að ósk borgaryfirvalda að stærð 409,5 m². Lóðin Krókháls 7A er 5.585 m² en verður 5.545,5 m², nýtingarhlutfall óbreytt. Lóð Hestháls 14 minnkar um 370 m², lóðin er 25.765 m² en verður 25.395 m² eftir breytingu. Kvóð um göngustíg á vesturhluta lóðar er tekin út. Nánar um tillöguna vístast til kynningargagna.

Gögnin verða til kynningar í Skipulagsgáttinni, samráðsvettvangi um skipulagsmál, sjá skipulagsgatt.is, frá 11. desember 2025 til og með 29. janúar 2026. Eru þau sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvött til að kynna sér tillöguna. Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila í gegnum Skipulagsgáttina eigi síðar en 29. janúar 2026. Ef óskað er eftir frekari upplýsingum er hægt að senda tölvupóst á skipulag@reykjavik.is.

Reykjavík 11. desember 2025
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Tilkynningar

Auglýsing um breytt deiliskipulag Kópavogi

Nónhæð. Nónsmári 1-17 Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Þæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagssлага nr. 123/2010.

Vaknir er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla (íbúða milli lóða og hækkan byggingarreitir) úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildaríbúðir íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttar, 100 íbúðir. Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukin um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stugahúsum fjölgað um eitt, úr fjórum í fimm. Nýrstu hluti byggingarreitir hækka úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukin um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smára-hvamsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vístast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is/umhverfi/skipulagsmal/skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þýðustuveri Kópavogsbæjar á Digra-nesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvött til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borið gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 eigi síðar en 15. janúar 2026.

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.



Kópavogsbær

kopavogur.is

Félagsstarf eldri borgara

Aflagrindi 40 Morgunkaffi og spjall kl. 9-11, ukulele kl. 10, hádegismatur kl. 11.30-12.30, heimsæla (kvef skánar) kl. 13, bókmennatölbútur kl. 13.15-13.30, kaffi kl. 14.30-15.20.

Árskógar 4 Samvera með prest kl. 10.30. Gönguþúfur kl. 11. Rottarar kl. 13. Hárðvinna kl. 13-16. Fátasala Logu kl. 13.20. Mynclit með Elnu kl. 13. Bónustalinn, leita Árskögm 6-8 kl. 13.10. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Kaffisala kl. 14.45-15.30.

Búðinni Fimmfjöldagur 11. desember. Opili í tækjaskóli frá kl. 8.15-9.30, kaffisala kvefsla frá kl. 9.30-11 í matsal, Sundlaug opni frá kl. 13.30-16, Bríðlegi Hólmþing og Íslandstími kl. 13. Húskjálki prests í Bjarkargötu kl. 14.

Félagsmáttöldin Waunar 105 Sundlaug kl. 13.20. Mynclit með Elnu kl. 13. Bónustalinn, leita Árskögm 6-8 kl. 13.10. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Kaffisala kl. 14.45-15.30.

Opin húsnæðisráðgjafir kl. 9-12. Sundlaug kl. 13.20. Mynclit með Elnu kl. 13. Bónustalinn, leita Árskögm 6-8 kl. 13.10. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Kaffisala kl. 14.45-15.30.

Helgustund kl. 9.30-10. Húsnæðisráðgjafir kl. 11-14. Lottó kl. 10. Stokkkl. kl. 10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Þýðingabútur kl. 13-14. Letti ganga kl. 13. Kaffisala og meðliti kl. 14-15.

Félagsmáttöldin Hæðargarði 31. Ogung kl. 7-8. Kaffisala og spjall kl. 8.30-11. Gæðastund með harnyrir kl. 8.30-12. Morgunleikinn á RUV kl. 9.45-10. Morgunandale kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Gerðubær 10. Jónsá: Við þaum við barnskólur Hæðargarði í Heimsákl. kl. 13 og Þreyri 7. Gæðastund kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndastarhor. Selma kl. 12-15.45. Stokkkl. kl. 13-13.30. Sundlaug kl. 13.30-15.30.

Auglýsing um skipulag - Kópavogsbær

Nónhæð. Nónsmári 1-17 - Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg með fram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digraanesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar er 8. desember 2025.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

(2025022149

 [Loka glugga](#)

Auglýsing um skipulag - Kópavogsbær

Nónhæð. Nónsmári 1-17 - Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg með fram Smárahvamsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 15. janúar 2026.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

(2025025654

 [Loka glugga](#)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026



Kirkjulundur 19
 Gardabær
 harpa@harpautfor.is
 harpautfor.is



Harpa Heimisdóttir
842 0204



Brynja Gunnarsdóttir
821 2045

Auglýsing um breytt deiliskipulag í Kópavogi.

Nónháð. Nónsmári 1-17 Breytt deiliskipulag.

Bæjarsjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa líðögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarleita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurluta lóðanna. Heildarflóði íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarks-flakamál ofanjarðar er aukð um 480 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækktar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stöðuhúsum fjólgar um eitt, úr fjórum í fimm. Myrsti hluti byggingarleita hækktar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflakamál ofanjarðar er aukð um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækktar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Sindravarnsvegi.

Tillegan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um líðöguna vístast til kynningargagna.

Oflangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgætt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is

Eru þeir sem leita sig eiga hagsmunna að gæta hvattir til að kynna sér líðöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða líðögu skulu hafa birst gegnum Skipulagsgætt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 eigi síðar en 8. desember 2025.

Skipulagsefultíð Kópavogs.



Kópavogsbær
kopavogur.is

Beiðni um umsögn vegna máls um grunnskólatillögur samþykkt í bæjarráði

Sigurbjörg Erla Eglladóttir, bæjarfulltrúi Pírata, lagði fram tillögu á síðasta fundi bæjarráðs Kópavogs þar sem óskað er eftir umsögn um feril málsins „Framtíðin í fyrsta sæti - grunnskólatillögur“. Bæjarráð samþykkti að fela bæjarráðgjafa að taka saman slíka umsögn.

Í tillögunni er bent á að samkvæmt dag-skrá menntaráðs 19. ágúst síðastliðinn hafi málið verið lagt fram til kynningar, en það hafi enga að síður verið afgreitt á fundinum þrátt fyrir andmæli fulltrúa í menntaráði. Þeir andmæltu bæði á fundinum sjálfum og í kjölfandi í tölvupósth til formanns og ritara.

Sigurbjörg Erla óskaði þess að kannað yrði hvort þessi málsmeðferð hafi verið í samræmi við samþykkt samráðs- og vinnuferil bæjarins. Einnig var óskað eftir að meðal yrði hvort rétt hefði verið staðið að hlutverki menntaráðs þegar úrskerskur á samræmdum málsvörðum undir sama málsofnum voru lagðar fram sem mennta-

råd fékk aðeins til kynningar en ekki til afgreiðslu.

Bæjarráð lók málið fyrir með atbrigðum og samþykktu hlögunu.

Málið sem um ræðir, „Framtíðin í fyrsta sæti - grunnskólatillögur“, snýr að umfangsmiklu umbótaverkefni innan grunnskóla Kópavogs. Samkvæmt vinnuskapi sem lá fyrir menntaráði febur 2024 í sér fjögur stig:

1. Samráðsleymi stjómenda og menntasvöðs, þar sem skólastjórnir, aðstoðarskólastjórnir og sérfræðingar þróa tillögur að umbótum
2. Stjórnþop, sem skipaður er fulltrúum stjórnsýslu, foreldra, kennara og kjónna fulltrúa
3. Sérfræðingaleyfa umbóta, sem útfærir einstök verkefni og setur fram verkætlanir og mælikvarða
4. Menntasvið, sem fylgir eftir framkvæmd og greiur fjárhagsþop og árangur.



Sigurbjörg Erla segir mikilvægt að tryggja sé að farið sé að samþykktu samráðsleiti þegar unnið er að jafn stórum málum og breytingum í grunnskólastærferi bæjarins. „Slíkar ákvarðanir verða að byggjast á gagnsæju ferli og virku samtal við alla hagsmunaaðila, kennara, foreldra og kjoma fulltrúa“, segir hún.

Umsögn bæjarráðgjafa um málið verður tekin fyrir á næstu fundum bæjarráðs.

Göngum í skólann - Gullskórinn til 5. bekkjar

Árlægt átak Göngum í skólann fór fram í Lindaaskóla nú á haustdögum. Einn og voru nemendur hvattir til að ganga, hjóla eða nota annan vistvænna ferðamáta til að ferðast í skólann. Markmiðið með áttakinu er að efla hreyfingu, umhverfisvitund og svo aðvitað að fá jákvæða byrjun á deginum.

Nemendur í öllum árgöngum tóku þátt og sýndu frábært forðæmi með því að velja vistvæna ferðamáta



lygdi fast á eftir og hlaut Stífurskóinn að þessu sinni. Þessum tveimur árgöngum er óskað til hamingju og einnig þeim sem

tóku þátt í áttakinu og hvetjum þá sem geta til að nota áttam vistvæna ferðamáta.

Ágreiningur milli meiri- og minnihluta um afgreiðslu innkaupanefndar

Deilur um undirbúning og verklag við stúkuverkefni HK í Kórnum

Ágreiningur reis milli meiri- og minnihluta bæjarráðs Kópavogs þegar fundargerð innkaupanefndar bæjarins frá 20. október var tekin fyrir á síðasta fundi ráðsins. Málið sem olli deilum tengist fyrirhuguðu stúkuverkefni við íþróttasvæðið í Kórnum, þar sem innkaupanefnd hafði samþykkt að auglýsa eftir áhugasömum aðilum til þátttöku í samkeppnisviðræðum.

Minnihlutinn óskaði eftir frestun á afgreiðslu málsins, þar sem bent var á að gogn og undirbúningur væru ekki nægilega skýr. Beiðnin var hins vegar felld með þremur atkvæðum gegn tveimur, og minnihlutinn studdi þá afgreiðslu sem þegar lá fyrir í innkaupanefnd

Mismunandi sýn á heimildir og ábyrgð

Meinhlutinn bent á að innkaupanefnd hefði samkvæmt reglum heimild til fullnaðarafgreiðslu í málinu. Afgreiðslan fæli ekki í



ár, þar sem farið hefði verið yfir kostnað, fjármögnun og rekstrarleg áhrif.

Minnihlutinn var ósammála þeim tölkun og lagði áherslu á að ábyrgð bæjarráðs væn að hafa eftirlit með stjórnsýslu bæjarins, sérstaklega þegar um væri að ræða slór og fjárfrek verkefni. Þeir földu verklagsreglur í samkeppnisviðræðum óskýrar, meðal annars hvað varðaði markmið verkefnisins og hvernig ynnu að samningagerð fyrir hönd bæjarins

ráði fyrir á árinu. Þeir sögðu að auglýsing forvals án fullnægjandi uppfærðrar kostnaðargreiningar væri „óalbyrg fjármála-stjórn“. Þá var bent á að jafnvel þótt auglýsing forvals tekiðist ekki lömlæg skuldbinding gæti hún skapað raunverulegar væntingar og áhættu fyrir sveitarfélagið ef ekki væri unnið af vanda.

Meinhlutinn hafnaði þessari gagnrýni og sagði allar upplýsingar um verkefnið liggja fyrir í samræmi við samþykktir bæjarins. „Fullyrðingar um skort á upplýsingum eða

Wellington getur ekki klikkað, bæði svo ótrúlega góð og einnig einföld í eldamennsku

- segir matreiðslumeistarinn Jón Örn Stefánsson sem lætur hátíðarmatinn ilma í eldhúsinu um jölin

Það er fátt sem mótar hátíðarnar jafn sterkt og ilmurinn úr eldhúsinu. Þegar steikin er komin í ofninn, soðið mallar á hellunni og jólafljósin glitra yfir borði fjölskyldunnar þá er hátíð í bæ.

Jón Örn Stefánsson, matreiðslumeistari og eigandi Kjötkompaní hefur um árabil staðið á bak við eitt glæsilegasta og vinsælasta kjötbörð landsins, þar sem gæð, ferskleiki og fagmennska eru í fyrirrúmi. Í hátíðarblaði Kópavogspóstsins deilir Jón Örn sínum uppáhalds jólamat, hvaða sleik hann mælir með á borðið yfir

hátíðina og hvemig best sé að elda hana. Hann gefur einnig ráð um hið fullkomna áramólaborð, frá forréttum til eftirréttar ásamt uppskriftum og leiðbeiningum sem allir geta leikið eftir heima.

Með kjarnhitamæli getur þú ekki klúðrað jólamatnum

Hvað ætlar þú svo að galdra fyrir okkur í ár. Hverju mælir þú með á hátíðarborð landsmanna á aðfangadag og hvað gerir hann sérstakan? „Ég ætla að mæla með Wellington steikinni þetta árið. Hún getur ekki klikkað, bæði svo ótrúlega



„Við fjölskyldan eigum það sameiginlegt“ að okkur finnst öllum gaman að vera í eldhúsinu að gera og graja og þetta eru eftirminnilegar stundir þar sem við hjálpumst að við eldamennskuna og svo situm við yfirleitt langt fram á kvöld að borða,“ segir Jón Örn

góð og einnig einföld í eldamennsku, með kjarnhitamæli þá getur þú ekki klúðrað jólamatnum,“ segir Jón Örn brosandí. „Við erum með hver útfærslu, hefðbunda Wellington og svo de luxe Wellington, báðar einstaklega góðar.“

Hvaða meðlæti og eosa fullkomnar svo réttinn? „Með Wellington steikinni er gott að hafa villisveppasösu sem er til hjá okkur og þarf aðeins að hita upp. Gott er að hafa með þessu kartöflubáta ristaða í hvítlauk og fersku rosmarín ásamt rötur-grænmeti.“

Fjölskyldan á það sameiginlegt að finnað gaman að vera í eldhúsinu að gera og graja

Hvernig heldur þú sjálfur jölin heima hjá þér? Ertu með einhverjar sérstakar hefðir? „Jólin voru alltaf haldin heima hjá okkur hjónum þar til dóttir okkar stofnaði fjölskyldu þá byður hún okkur fjölskyldunni til sín og þar getum við notið aðfangadagskvölds með börnum og barnabörnum eftir jólatíðina. Hennar fjölskylda er þá byrjuð að undirbúa matinn og svo hjálpumst við að þegar allir eru mætir. Við fjölskyldan eigum það sameiginlegt að okkur finnst öllum gaman að vera í eldhúsinu að gera og graja og þetta eru eftirminnilegar stundir þar sem við hjálpumst að við eldamennskuna og svo situm við yfirleitt langt fram á kvöld að borða. Hjá okkur er yfirleitt byrjað að opna pakkana seint þar sem það er lengi séði yfir matnum.“

Blanda af gömsætum hátíðarmat

Hvað er á borði hjá þér á aðfangadag? Ertu alltaf með sömu steikina eða prófarðu nýtt á hverju ári? „Við ætlum að vera með nautalund Wellington á aðfangadag og svo eru alltaf ákveðnir aðilar í fjölskyldunni sem vilja hamburgarhygg sem gerir það að verkum að hjá okkur er blanda af gömsætum hátíðarmat, eitthvað fyrir alla í forrétt erum við svo alltaf með humar ragout (sjá uppskrift í hátíðarbók Kjötkompaní á heimasíðu Kjötkompaní), það hringja ekki inn jölin nema þetta sé í forrétt. Ásamt humar ragout þá erum við einnig með forrettabakka á borðinu með hreindýrapate, grafinni gæsabringu heitreyttri önd, rauðlaukssultu og pipar-rötarsösu og nautla carpaccio. Eftirrétturinn er svo yfirleitt stór og vegleg marengs-

Skipta um gir um áramótin

En hvað með áramótin hjá þér? Skiptir þú þá afveg um gir eða hvað byðurðu fjölskyldunni upp á? „Um áramótin skiptum við aðeins um gir en þó ekki afveg í forréttunum, við verðum með hreindýra file með villisbráðarsösu og kalkún spatchcock. Það er eitthvað sem getur ekki klikkað! Með þessu eru svo waldorfsalat, kartöflusmæki í hvítlauk og kryddjurtum og smjörseikt grænmeti.“

Allir taka þátt í eldamennskunni

Erstu einráður í eldhúsinu um jöl og áramót, kemst einhver annar að? „Nei, ég er alls ekki einráður í eldhúsinu, við fjölskyldan ákveðum matseðlinn saman og allir taka þátt í eldamennskunni sem endar alltaf í öflugri haðborði þar sem allir finna eitthvað við sitt hæfi.“

Það er eitthvað töfrandi við þessa jólastemningu

Og aðeins að Kjötkompaní. Er þetta skemmtilegur tími í versluninni þrátt fyrir álagið? Hvað gerir hátíðarnar sérstakar í verslun eins og þinni, færið þið í mikið í jólatengdar vörur? „Þetta er án efa skemmtilegasti tími ársins hjá Kjötkompaní! Það er einhver andi yfir verslunum okkar á þessum tíma, kjötbörðin okkar í jólabúning og starfsfólk og viðskiptavinir í jólaþaka ásamt fullu af smákki í búðunum sem klla bragðlauka okkar viðskiptavina. Það er eitthvað töfrandi við þessa jólastemningu, við erum enn að fá til okkar gamla starfsmenn sem vilja ólmir fá að taka vakt yfir jölin þar sem jölin koma ekki nema hafa lengið yfir sig jólaandann bakvið kjötbörðin í Kjötkompaní.“

Hvað selst mest hjá ykkur yfir jöl og áramót? „Wellington er langvinsælasta steikin yfir jöl og áramót ásamt því eru nautalunda mögum (chateaubrand) og nauta ribeye mjög vinsælt, svo eru fylftu lambahryggir og fylftu lamba læm einnig mjög vinsæl. Þá s seljum við mikið af forréttum, en hreindýrapateið hringir enn jölin á morgnum heimilum og einnig hjá okkur, þegar byrjað er að baka hreindýrapateið þá eru jölin komin.“

Úr reyktu og söltuðu yfir í léttara kjöt

Hefur eitthvað nýtt akstist upp á topp-

arhyggnum alltaf ágæt. Það sem er frekar nýtt hjá okkur á síðustu árum er smjörhjúpið nautalunda mögja og smjörhjúpið nauta ribeye ásamt kalkún spatchcock.“

En segðu mér nú, hver eru algengustu mistökun sem íslendingar gera í eldhúsinu um jölin og hvernig forðast maður þau? „Við segjum það alltaf, best að gefa sér góðan líma og þú klúðrar ekki jólamatnum ef þú ert með kjarnhitamæki. Við nælum einnig með að fólk klu á myndböndin, eðlunarleiðbeiningar okkar og Hátíðarbók Kjötkompaní inni á heimasíðu okkar, kjötkompaní.is þar eru ýmsar góðar uppskriftir og nákvæmar leiðbeiningar sem koma til með að nýlast vel við eldamennsku á hátíðarmatnum.“

Og að lokum, elskar fjölskyldan þín stækur jafn mikið og þú? „Já, ætli ég geti ekki sagt það, við erum mikið matfólk og elskum góðar gourmet steikur.“

Meðfylgjandi eru svo uppskriftir og leiðbeiningar fyrir aðfangadag.



HUMAR RAGOUT

HRAEFNI

20 meðalslónir humarhaler
1 dl hvíttín
½ ltr rjómi
½ blaðlaukur
3stk meðalslónar gulrætur
6 stk sveppir
1 msk sóxud fersk steinsella
1 tsk saxað ferskt kóríander
2 stk hvítlauksgeirar
Kamj á hnifsoði
Sjávarsalt
Svartur pipar

ADFÖRD

Auglýsing um breytt deiliskipulag í Kópavogi.

Nónhæð. Nónsmári 1-17 Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Bæjarsjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tilöggu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vækin er athyggil að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst útfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingareita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarföldi íbúða á lóðunum tveimur heist óbreyttur, 100 íbúðir. Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatamál ofanjarðar er aukð um 480 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðanna úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stígaðs-um fjólgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nýrslu hluti byggingareits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatamál ofanjarðar er aukð um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,84 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smárahvammavegi.

Tilgan er sett fram á uppráttum í ásamt greinargerð dags 29. júní 2023. Nánar um tilöggu vísast til kynningargagna.

Ofangreind tilaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is, umhverfiskipulagsmál/skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Er þú sem selja sig eiga hagsmunum að gæta hvatir til að kynna sér tilöggu. Afhugasemdir og ábendingar við framlagða tilöggu skulu hafa borið gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 eigi síðar en 15. janúar 2026.

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Dreifibréf vegna kynningar á skipulagi

Kópavogi, 11. desember 2025
2402739/501.03 KH

Nónhæð. Nónsmári 1-17. Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Athygli er vakin á því að bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgað um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Sérstök athygli er vakin á að hægt er að vakta mál í Skipulagsgátt og fylgjast þannig með framvindu þess.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna.

Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 15. janúar 2026.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

**Andmæli Nónhæðar ehf. við athugasemdum
Friðjóns Guðjohnsen við tillögu að breytingum á deiliskipulagi Nónhæðar.**

F. h. Nónhæðar ehf. leyfi ég mér að koma á framfæri eftirfarandi andmælum við athugasemdum Friðjóns Guðjohnsen.

Friðjón gerir athugasemdir við tillöguna í 4 liðum.

1. Málsmæðferð og ólögmaet endurupptaka

Hér er því haldið frama að ákvörðun bæjarráðs frá 17. júlí 2025 um að heimila endurupptöku máls sem hafnað var 12. mars 2024 brjóti gegn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Um þetta er það að segja að 24. gr. stjórnsýslulaga fjallar um það hvenær aðili máls á rétt á því að fá mál sitt endurupptekið. Stjórnvald getur hins vegar samþykkt endurupptöku í miklu fleiri tilvikum en þar greinir eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpi til laganna og var og var bæjaryfirvöldum fullkomlega heilmilt að samþykkja endurupptöku málsins eins og gert var. Ekki var þörf á samþykki nágranna vegna þess að þeir eiga ekki aðild að ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu en aðild þeirra getur komið til síðar ef þeir koma fram með athugasemdir við tillöguna.

Þessu öllu til viðbótar skal á það bent að 24. gr. stjórnsýslulaga á ekki við í tilviki því sem hér um ræðir. Stafar það af því að ákvörðun um að auglýsa tillögu að skipulagi er ekki stjórnvaldsákvörðun, en stjórnsýslulögin gilda aðeins um slíkar ákvarðanir. Ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu er aðeins liður í meðferð máls en bindur ekki endi á málið, en það gera stjórnvaldsákvæðanir hins vegar. Að þessu leyti er ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu sambærileg ákvörðun um að grenndarkynna skipulagstillögu en nágrannan eiga enga aðkomu að slíkri ákvörðun. Það er og sammerkt með þessum ákvörðunum að þær sæta ekki kæru til æðra stjórnvalds, einmitt vegna þess að þær teljast ekki vera stjórnvaldsákvæðanir í skilningi stjórnsýslulaga.

Af framansögðu leiðir að Kópavogsbæ var heimilt að taka mál kæranda til meðferðar að nýju og auglýsa tillöguna óháð því hvort samþykki nágranna lá fyrir og hvað sem leið öðrum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga.

2. Framkvæmdatími og „grænn gímaldsveggur“

Hér er kvartað yfir því að íbúar hafa mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmda frá því í maí 2018. Samkomulag Kópavogsbæjar við lóðarhafa frá 2018 hafi kveðið á um verklok í síðasta lagi í árslok 2022 en íbúar hafa hins vegar búið við svokallaðan „grænan gímaldsvegg“ frá upphafi og útlit sé fyrir að framkvæmdasvæðið standi í yfir áratug - m.v. núverandi framkvæmdahraða. Um þetta er það að segja að tafir á framkvæmdum eiga sér ýmsar skýringar og eru þær ekki endilega á ábyrgð framkvæmdaaðilans. Má þar t.d. nefna þau áhrif sem Covid 19 hafði á allt samfélagið en auk þess endurtekin

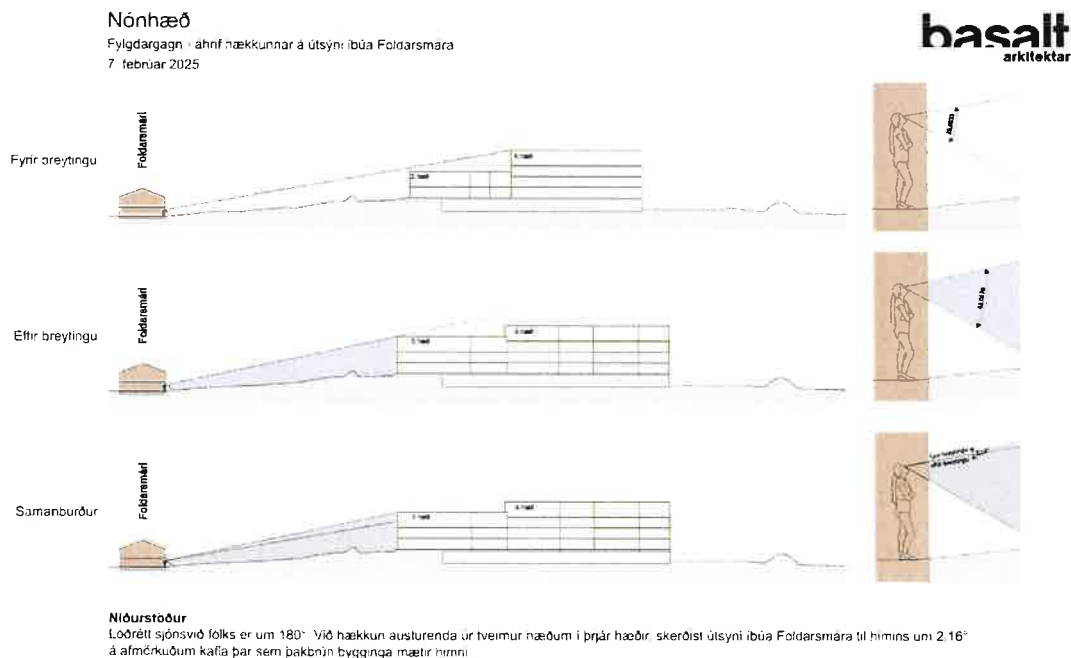
kærumál vegna breytinga sem framkvæmdaaðilinn hefur óskað eftir að gera sem að hans mati gera ekki annað en að bæta verkefnið og hafa sára lítil, ef nokkur, áhrif á hagsmuni nágranna.

3. Efnislegar athugasemdir við tillöguna

Hér er því haldið fram að tillagan feli í sér verulega aukningu á byggingarmagni sem rýri hagsmuni nágranna. Hið rétta er að tillagan er hófstíllt og rýrir ekki hagsmuni nágranna eins og m. a. hefur verið sýnt með skýringarmynd sem lögð hefur verið fram í málinu og sýni þau áhrif sem breytingin hefur séð frá húsi Friðjóns Guðjohnssen

Athygli vekur að Friðjón gerir enga tilraun til að skýra með hvaða hætti tillagan skerði hagsmuni hans. Ljóst er þó að hvorki er um skerðingu á útsýni né skuggavarp að ræða og vegna fjarlægðar húss hans frá næstu nýbyggingu, sem er tæpir 70 metrar, er vandséð hvaða önnur áhrif ættu að geta orðið sem skert gætu hagsmuni hans. Þá vekur athygli að fáir aðrir í húsaröðinni láta málið nú til sín taka en íbúar þar höfðu áður andmælt tillögunni. Bendir þetta til þess að þeir telji hagsmuni sína ekki skerðast við breytinguna, a.m.k. virð það ekki vera þeim neitt keppikefli að reyna að koma í veg fyrir að af breytingunum verði.

Meðfylgjandi skýringarmyndir sýna annars vegar samanburð á sjónlínunum frá húsi Friðjóns að blokkinni andspænis honum og hins vegar fjarlægðina milli hússins og blokkarinnar, myndirnar skýra sig sjálfar.



basalt



Miðað við það sem ráðið verður af fyrirbyggjandi gögnum er augljóst að hagmunir Friðjóns eru óverulegir, ef nokkrir, og ekkert tilefni er til þess að hafna tillögunni með tilliti til þeirra. Samkvæmt skipulagslögum getur lóðarhafi óskað eftir breytingum á deiliskipulagi og verður sá réttur ekki skertur með samkomulagi við íbúa eða öðrum álíka samningum. Geta íbúar í þéttbýli ávallt vænst þess að slíkar breytingar verði veði gerðar sem hafi einhver áhrif á næsta nágrenni þeirra og á það ekki síst við þegar gerðar hafa verið breytingar á aðalskipulagi sem hafa í för með sér auknar nýtingarheimildir lóðarhafa eins og raunin er í því tilviki sem hér er til umfjöllunar. Ber af þessum sökum að samþykkja fyrirbyggjandi skipulagstillögu óbreytta eins og hún liggur nú fyrir enda er hún hófstíllt og reist á málefnalegum grundvelli.

Hafnarfirði 26. 1. 2026

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Andmæli við athugasemdum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

F. h. Nónhæðar ehf. leyfi ég mér hér með að koma að andmælum við eftirtöldum athugasemdum sem bárust á framlengdum kynningartíma tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar en athugasemdir þessar eru ranglega birtar sem umsagnir í skipulagsgátt.

1) Unnar Már Magnússon Umsögn birt **16.12.2025**

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

Svar: Tillagan gerir ekki ráð fyrir fjölgun íbúða og á þessi athugasemd því ekki við rök að styðjast.

2) Friðjón Guðjohnsen Umsögn birt **4.01.2026**

Athugasemdir Friðjóns eru yfirgripsmiklar og taka bæði til forms og efnis. Þykir fara betur á því að svara þeim með sérstakri samantekt.

3) Tómas Jennþór Gestsson Umsögn birt **14.01.2026**

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.

Minum einnig á fyrri athugasemdir/mótmæli frá okkur í Foldarsmára 22.

Rósa Geirsdóttir og Tómas J. Gestsson

Svar: Vísað er til andmæla við athugasemdum Friðjóns sem hér er tekið undir. Það er ekkert athugavert við það að framkvæmdaaðili setji fram óskir um aukið byggingarmagn, sérstaklega þegar haft er í huga þær breytingar sem gerðar hafa verið á aðalskipulagi sem beinlínis hafa í för með sér auknar heimildir fyrir svæðið, bæði hvað varðar byggingarmagn og hæð húsa. Hvað varðar tímaramma verkefnisins vísast til svars umbj. míns við lið 2 í athugasemdum Friðjóns. Engi tilraun er gerð til þess að sýna fram að þær breytingar sem felast í tillögunni skerði hagsmun eigenda Foldarsmára 22 en umbj. minn telur svo ekki vera.

4) Högni Hallgrímsson Umsögn birt 15.01.2026

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

Svar: Hér er enn og aftur vísað til meints samkomulags sem þó er hvergi til og enginn hefur getað framvísað. Skipulagsferli lýkur ævinlega með niðurstöðu sem fengin er að höfðu samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila en skipulagslög gera ráð fyrir því að heimilt sé að gera breytingar á skipulagi þrátt fyrir að sátt hafi orðið um niðurstöðuna á sínum tíma. Á það ekki síst við þegar gerðar hafa verið breytingar á byggingarheimildum aðalskipulags eins og í tilviki Nónhæðar. Breytingin sem gerð var á deiliskipulagi Nónhæðar á árinu 2017 var umdeild, ekki síst vegna þess að hún fól í sér að stóru svæði á kolli Nónhæðar var breytt úr lóð fyrir trúfélag í íbúðarsvæði með tilheyrandi áhrifum á næsta nágrenni. Algengt er í Kópavogi, sem og öðrum sveitarfélögum, að gerðar séu breytingar á deiliskipulagi sem hafa neikvæð áhrif á næsta nágrenni og myndi það vera andstætt jafnræðisreglu stjórnsýslulaga að synja erindi umbj. míns á þerri forsendu að það væri andstætt niðurstöðu sem komist hafi verið að með samráði við íbúa.

5) Guðmundur Tryggvi Ólafsson Umsögn birt 15.01.2026

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 byggingarmagn 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

Svar: Hér er vísað til augljósrar villu sem er í kynningargögnum en þar segir að á lóðinni Nónsmári 1-9 sé ámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200

m². Er augljóst að aukningin er 1240 m² Þessi aukning er ekki mikil ef litið er til svæðisins í heild og verður að teljast hófleg, sérstaklega ef litið er til aukinna heimilda aðalskipulagi. Um tilvísun til athugasemda Friðjóns vísast til andmæla umbj. míns við þeim.

6) Sigurður Þór Kristjánsson Umsögn birt **15.01.2026**

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 húsinn í Foldasmára og því ekkert skuggavarp.

Svar: Hér er lýst stuðningi við tillöguna en að baki liggja undirskriftir rúmlega 60 íbúa við Nónsmára og Arnarsmára. Þessir íbúar lýsa stuðningi við að tillagan verði samþykkt þrátt fyrir að vera þeir íbúar sem ýmist búa í eða hvað næst þeim húsum sem tillagan gerir ráð fyrir að taki breytingum. Þeir eiga án efa meiri hagsmuna að gæta en aðrir þeir sem athugasemdir hafa gert við tillöguna og hlýtur afstaða þeirra að vega þyngst þegar mat er lagt á framkomnar athugasemdir, bæði vegna fjölda þeirra og ríkari hagsmuna og er vandséð að bæjaryfirvöld geti liti framhjá sjónarmiðum þeirra þegar ákvörðun verður tekin í málinu.

Auk þeirra athugasemda sem að frama greinir vill umbj. minn koma að andmælum við umsögn Vegagerðarinnar í málinu. Þar eru gerðar athugasemdir við að hluti byggingarareita á framkvæmdasvæði umbj. míns sé innan helgunarsvæðis Arnarnesvegar. Þessar athugasemdir kunna að hafa átt rétt á sér á sínum tíma þegar núgildandi deiliskipulag var sett á árinu 2017 en þær eiga ekki við í máli því sem hér er til meðferðar vegna þess að þær breytingar sem í tillögunni felast breyta ekki fjarlægð neinna mannvirkja frá helgunarsvæði vegarins og því engin ástæða til að taka þessar athugasemdir til skoðunar í þessu máli.

Loks gerir umbj. minn athugasemd við þá ákvörðun bæjaryfirvalda að framlengja frest til athugasemda, leiði sú ákvörðun til réttarspjalla fyrir hann, en engar athugasemdir

bárust á upphaflegum kynningartíma sem var til þess fallið að skapa umbj. mínum alveg sérstakan rétt.

Það er von mín að tillagan verði samþykkt og að friður geti ríkt um verkefni umbj. míns í framhaldinu þannig að því megi ljúka innan eðlilegs framkvæmdatíma.

Hafnarfirði 28. 1. 2026

A handwritten signature in blue ink, reading 'Hjalti Steinþórsson', written over a horizontal line.

Hjalti Steinþórsson lögmaður

