



Nónhæð-Nónsmári 1-17

Breytt deiliskipulag

Forsendur

Ferill málsins

Athugasemdir og umsagnir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Niðurstaða

Kópavogi, 30. janúar 2026



Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs eru lóðirnar nr. 1-9 og 11-17 við Nónsmára á íbúðarsvæði (ÍB-3, Smárar). Svæðinu er lýst sem blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Gert er ráð fyrir að íbúðir verði byggðar á svæðinu sunnan Smáralindar og á Nónhæð á skipulagstímabilinu.

Árið 2017 voru samþykktar breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi á svæðinu sem áður var ætlað fyrir samfélagsþjónustu n.t.t. fyrir skóla, kirkjur og trúfélög. Með breytingunni var svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð og opið svæði. Þar er skv. gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum með allt að 140 íbúðum og aðkomu frá Arnarsmára og Smárahvammsvegi. Einnig er gert ráð fyrir útivistarsvæði norðan lóðanna.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi felst að á lóð Nónsmára 11-17 fjölgar íbúðum úr 45 í 47. 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 er einnig gert ráð fyrir garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².

Í breytingunni felst einnig að á lóð Nónsmára 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 er óbreytt. Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu hækkar úr 0,94 í 1,10. Þá er einnig gert ráð fyrir að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m². Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðarmörk stækka við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast gatnakerfi við Smárahvammsveg.

Ferill málsins

Á fundi skipulagsráðs þann 4. mars 2024 var lögð fram umsókn Hrólfs Karls Cela arkitekts dags. 12. janúar 2024 f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára um breytingu á deiliskipulagi. Skipulagsráð samþykkti með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa tillöguna og vísaði afgreiðslu málsins til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar þann 13. mars 2024 var umsókninni hafnað.

Á fundi bæjarráðs þann 17. júlí 2025 var lögð fram endurupptökubeiðni Hjalta Steinþórssonar lögmanns f.h. lóðarhafa dags. 29. janúar 2025 ásamt umsögn bæjarlögmanns dags. 20. febrúar 2025. Samþykkt var að heimila endurupptökubeiðni málsins. Sjá nánar í fylgiskjölum.

Á fundi bæjarstjórnar þann 14. október 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 29. júní 2023.

Athugasemdir og ábendingar

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar, Nónsmári 1–17 var kynnt á heimasíðu Kópavogs og í Skipulagsgátt undir málsnúmeri 1431/2025 auk þess sem tillagan var aðgengileg í þjónustuveri Kópavogsbæjar. Auglýsingar birtust í Morgunblaðinu þann 23. október 2025, í Lögbirtingarblaðinu þann 27. október og Kópavogspóstinum þann 30. október. Einnig voru dreifibréf þar sem vakin var



athygli á tillögunni borin í nærliggjandi hús. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. desember 2025 var samþykkt að framlengja kynningartíma til 15. janúar 2026.

Kynningartími var frá 21. október 2025 til 15. janúar 2026.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá eftirfarandi aðilum, sjá nánar í fylgiskjöllum:

1. Unnar Már Magnússon, Nónsmára 15.
2. Friðjón Guðjohnsen, Foldarsmára 18.
3. Rósa Geirsdóttir og Tómas Jennþór Gestsson, Foldarsmára 22.
4. Sigurður Þór Kristjánsson f.h. 42 íbúa að Nónsmára 11-15 og Arnarsmára 36-40.
5. Högni Hallgrímsson og Perla Lund Konráðsdóttir, Foldarsmára 20.
6. Guðmundur Tryggvi Ólafsson, Eyktarsmára 10.
7. Cecilía Þórðardóttir f.h. Vegagerðarinnar.

Einnig bárust erindi frá Helgu Rún Guðmundsdóttur f.h. Veitna og Önnu Maríu Guðmundsdóttur f.h. skipulagsnefndar Garðabæjar, sem gera ekki athugasemdir við tillöguna.

Umsögn Kópavogsbæjar

1. Unnar Már Magnússon, Nónsmára 15.

Spurst er fyrir um aukningu á bílastæðum í samhengi við fjölgun íbúða.

Umsögn Kópavogsbæjar

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er hvorki gert ráð fyrir aukningu á heildarfjölda íbúða né bílastæða. Bílastæðakrafa er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi, 1,5 bílastæði á hverja íbúð. Íbúðum í Nónsmára 11-17 fjölga um tvær, úr 45 í 47 íbúðir og íbúðum í Nónsmára 1-9 fækkar um tvær, úr 55 í 53 íbúðir. Heildarfjöldi íbúða helst óbreyttur. Fjöldi bílastæða í Nónsmára 11-17 verður 70,5~71 bílastæði (1,5*47) og fjöldi bílastæða í Nónsmára 1-9 verður 79,5~80 bílastæði (1,5*53).

2. Friðjón Guðjohnsen, Foldarsmára 18.

Ákvörðun bæjarráðs um að heimila endurupptöku málsins brjóti gegn 24. gr. Stjórnsýslulaga nr. 37/1993 vegna skorts á samþykkis hagsmunaaðila, veigamiklar ástæður hafi ekki verið fyrir hendi og að þær ástæður fyrir endurupptöku sem lagðar voru fram hafi ekki verið fullnægjandi og lögmæt ástæða fyrir endurupptöku.

Framkvæmdatími hafi verið lengri en samkomulag Kópavogsbæjar og lóðarhafa frá 2018 kveður á um. Íbúar á svæðinu hafi mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmdanna í langan tíma og áhyggjur af framvindu áframhaldandi framkvæmda með tilheyrandi ónæði. Lóðarhafi hafi stöðvað framkvæmdir til að þrýsta á um skipulagsbreytingar.

Aukning byggingarmagns rýri hagsmuni nágretta. Hækkun bygginga og heimild fyrir garðstofum á þökum út fyrir byggingarreit auki skuggavarp og innsýn.

Krafist er höfnunar tillögunnar á grundvelli ólögmætrar málsmeðferðar og óviðunandi þéttingar sem þjóni verktaka á kostnað íbúa sem mátt hafa þolað áralangar tafir. Vísað er til mótmæla íbúa frá 1. mars 2025, sjá nánar í fylgiskjöllum.

Umsögn Kópavogsbæjar

Ekki er fallist á að endurupptaka málsins brjóti gegn endurupptökuákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga, en ákvæðið fjallar um skilyrði þess að aðili máls geti fengið mál endurupptekið, en almennt eru heimildir stjórnvalda til endurupptöku máls nokkuð víðtækar. Ekki er gerð krafa um að samþykki nágretta liggi fyrir áður en ákvörðun er tekin, enda eiga þeir enga aðild að málinu. Enn fremur skal bent á að auglýsing á skipulagstillögu er ekki stjórnvaldsákvörðun, heldur einungis þáttur í meðferð máls í þeim



tilgangi að kalla eftir athugasemdum þeirra sem kunna að eiga hagnuna að gæta, en bindur ekki enda á málið í skilningi stjórnýslulaga. Var bæjaryfirvöldum því heimilt að endurupptaka málið og auglýsa skipulagstillöguna án aðkomu nágretta.

Það er rétt að tafir hafa orðið á framkvæmdum, en þeim átti að ljúka í árslok 2022. Þær tafir sem hafa orðið eiga sér þó ýmsar skýringar, s.s. þær að í upphafi árs 2022 óskaði lóðarhafi eftir breytingum á deiliskipulagi þar sem óskað var eftir fjölgun íbúða og hækkun húsa. Í kjölfarið tóku við endurtekin kærumál til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlinda mála sem ekki batt enda á fyrr en í október 2023. Lóðarhafi lagði inn nýja tillögu eftir það sem hefur verið til meðferðar hjá Kópavogsbæ síðan þá. Bent skal á að lóðarhafi á lögum samkvæmt rétt á að leggja fram óskir um skipulagsbreytingar, hvort sem er áður en framkvæmdir hefjast eða eftir að þær eru hafnar og verður ekki gerð sú krafa að lóðarhafi haldi framkvæmdum áfram og ljúki verki áður en niðurstaða fæst hjá skipulagsyfirvöldum. Lóðarhafi hefur einnig bent á að Covid19 faraldurinn hafi átt þátt í töfum á verkinu.

Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn aukist um 490 m² í Nónsmára 11-17 og um 1.240 m² í Nónsmára 1-9. Einnig er gert ráð fyrir að byggingarreitir á norðurhluta lóðanna hækki úr tveimur hæðum ásamt kjallara í þrjár hæðir ásamt kjallara og að heimilt verði að reisa garðstofur á þökum þeirra byggingarreita, allt að 30 m² að flatarmáli.

Samkvæmt skuggavarpsgreiningu Basalt arkitekta dags. í febrúar 2024 (sjá nánar í fylgiskjöllum) hefur hækkun byggingarreita á lóðunum ekki í för með sér skuggavarp á íbúðarhúsalóðir við Foldarsmára en skuggamyndun eykst á hluta útivistarsvæðis norðan Nónsmára í febrúar og á lóðum við Nónsmára við haustjafndægur. Skuggamyndum eykst lítillega á lóðum við Nónsmára við sumarsólstöður. Ósennilegt er að fyrirhugaðar garðstofur á þaki þriðju hæðar húsanna muni kasta skugga á lóðir við Foldarsmára vegna fjarlægðar frá lóðarmörkum og stærðar þeirra sem fer ekki yfir 30 m².

Tekið er undir sjónarmið um að innsýn aukist gagnvart íbúðarhúsum og dvalarsvæðum í Foldarsmára vegna hækkunar byggingarreita. Fyrirhugaðar nýbyggingar verða í um 50-55 m fjarlægð frá lóðarmörkum við Foldarsmára og 60 m fjarlægð frá íbúðarhúsunum. Til samanburðar má nefna að fjarlægð milli íbúðarhúsa á skipulagssvæðinu er um 36-40 m í Arnarsmára, 52-62 milli Gullsmára, Fellasmára og austari hluta Ekrusmára.

Þá er einnig er gert ráð fyrir útivistarsvæði og gróðri norðan Nónsmára að lóðarmörkum lóða við Foldarsmára.

Ofangreind sjónarmið um aukna innsýn eru metin óveruleg og ekki líkleg til að hafa íþyngjandi áhrif á íbúa í Foldarsmára.

3. Rósa Geirsdóttir og Tómas Jennþór Gestsson, Foldarsmára 22.

Tekið er undir ofangreindar athugasemdir Friðjóns Guðjohnsen, Foldarsmára 18. Liður 2.

Ekki boðlegt að sífellt sé krafist aukins byggingarmagns, sérstaklega hvað hækkun byggingarreita varðar. Tímafrestir hafi ekki staðist.

Vísað til fyrri athugasemda/mótmæla frá Foldarsmára 22.

Umsögn Kópavogsbæjar

Vísað til umsagnar við lið 2.

4. Sigurður Þór Kristjánsson f.h. 42 íbúa að Nónsmára 11-15 og Arnarsmára 36-40.

Tillagan hafi jákvæð áhrif á ásýnd húsanna og tryggi að uppbygging á skipulagssvæðinu taki enda.

Tillagan stuðli að auknum fjölbreytileika íbúða og betri nýtingu byggingarlands sem þjóni almannahagsmunum og hagsmunum Kópavogsbæjar.



Vísað er til áður innsendra undirskriftalista og bréfs til bæjarstjóra ásamt fylgiskjöllum.

Vísað er til meðfylgjandi loftmynda sem sýna hvernig skuggi felur frá núverandi byggingum á svæðinu.

Umsögn Kópavogsbæjar

Tillagan felur í sér aukna nýtingu á lóðunum, nýtingarhlutfall eykst úr 0,92 í 1,01 í Nónsmára 11-17 og úr 0,94 í 1,10 í Nónsmára 1-9. Með vísan til umsagnar undir lið 2 að ofan er aukin nýting ekki metin neikvæð gagnvart aðliggjandi byggð.

Hvað skuggavarp varðar er vísað til skuggavarpsgreiningar Basalt arkitekta dags. í febrúar 2024.

5. Högni Hallgrímsson og Perla Lund Konráðsdóttir, Foldarsmára 20.

Gerðar alvarlegar athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-17.

Vísað til samráðs við íbúa árið 2018 og samkomulag sem íbúar, bæjaryfirvöld og verktaki sættust á. Talið að ofangreind breyting gangi gegn meintu samkomulagi sem dragi úr vægi samráðs og myndi fordæmi sem dragi úr trúverðugleika samráðsferla í Kópavogi til framtíðar.

Umsögn Kópavogsbæjar

Síðla árs 2016 hófst skipulagsferli á kolli Nónhæðar þegar samþykkt var að kynna skipulagslýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi svæðisins. Í breytingunni fólst að landnotkun var breytt úr svæði fyrir samfélagsþjónustu og opið svæði í íbúðarbyggð og opið svæði. Skipulagsferlið stóð til ársloka árið 2017 þegar breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi Nónhæðar var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs.

Á þeim tíma fór fram ítarlegt íbúasamráð þar sem tillögur að deiliskipulagi tóku breytingum. Að lokinni kynningu tillögu að breyttu deiliskipulagi voru gerðar frekari breytingar á tillögunni sem komu til móts við sjónarmið sem fram komu í athugasemdum og á samráðsfundum með íbúum.

Aðkomuhæð Arnarsmára 36-40 var lækkuð um 1 m. Fyrirhuguð fimmta hæð var felld út á lóðunum þremur. Salarhæð íbúða í fyrirhuguðum húsum var lækkuð um 3.0m í 2.8 m að undanskildum efstu hæðum. Hámarkshæðir húsa voru lækkaðar um 3.6-4.6 m.

Þess misskilnings virðist gæta að fallast á að framangreint samráð við íbúa hafi falið í sér einskonar samkomulag um framkvæmdir á svæðinu sem bindi hendur skipulagsyfirvalda eða lóðarhafa til að óska eftir breytingum. Engu slíku samkomulagi til að dreifa. Bent skal á að skipulagsvaldið er hjá sveitarfélögunum lögum samkvæmt og framsal þess til íbúa, hvort sem er með samningum, eða öðrum hætti því óheimil. Ekki er fallist á að málsmeðferð tillögunnar dragi úr vægi samráðs eða trúverðugleika samráðsferla almennt, en í samráði felst ekki að fallast beri á allar athugasemdir eða hugmyndir sem berast við meðferð skipulagstillagna. Sú staðreynd felur þó ekki í sér að íbúalýðræði sé virt að vettugi.

6. Guðmundur Tryggvi Ólafsson og Guðlaug Harpa Gunnarsdóttir, Eyktarsmára 10.

Tillögu að breyttu deiliskipulagi mótmælt hvað hækkun byggingarreita, aukningu byggingarmagns um 7.200 m² skv. auglýsingu og stækkun lóðar varðar. Vísað er til deilna við framkvæmdaaðila um framangreind atriði í skipulagsferli gildandi deiliskipulags og tillagan talin óásættanleg af þeim sökum.

Tekið er undir athugasemdir Friðjóns Guðjohnsen, Foldarsmára 18. Liður 2.

Jafnframt er farið fram á tillögunni verði hafnað.

Umsögn Kópavogsbæjar

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er byggingarmagn á lóðunum tveimur aukið um samtals 1.730 m² eða um 490 m² í Nónsmára 11-17 og um 1.240 m² í Nónsmára 1-9. Í auglýsingu fyrir tillöguna er rangt farið með aukninguna að hluta, að hámarksflatarmál Nónsmára 1-9 aukist um 7.200 m², úr 5.960 m²



í 7.200 m². Þar hefði átt að standa að hámarksflatarmál aukist um 1.240 m², úr 5.960 m² í 7200 m². Um innsláttarvillu er að ræða en réttar tölulegar upplýsingar um aukið byggingarmagn eru á skipulagsupprætti. Framangreind innsláttarvilla hefur því ekki áhrif á gildi tillögunnar.

Að öðru leiti er vísað til umsagna við liði 2 og 5.

7. Cecilia Þórðardóttir f.h. Vegagerðarinnar.

Vegagerðin bendir á 30 m veghelgunarsvæði stofnvega skv. Vegalögum nr. 80/2004 og að framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis séu háðar leyfi Vegagerðarinnar. Óskað eftir því að veghelgunarsvæðið sé sýnt á uppdráttum.

Jafnframt er bent á að samkvæmt lið b í 18. grein fyrrnefndra laga skal sveitarfélag, ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er, bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða eða mengun.

Umsögn Kópavogsbæjar

Tekið er undir ábendingu um veghelgunarsvæði. Á uppfærðum uppdrætti dags. 30. janúar 2026 er veghelgunarsvæði Arnarnesvegjar sýnt 30 m frá miðlinu vegar. Eftirfarandi málsgrein er bætt við greinargerð „Í samræmi við Vegalög nr. 80/2004 skal sækja um framkvæmdaleyfi til Vegagerðarinnar fyrir framkvæmdum innan veghelgunarsvæðis.“

Niðurstaða umsagnar

Það er mat undirritaðrar að þær breytingar sem felast í tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónsmára 1-9 og 11-17 hafi óveruleg áhrif á nærliggjandi byggð og muni ekki raska hagsmunum nágranna að teljandi marki. Þær séu ekki til þess fallnar að auka skuggamyndun og innsýn á lóðir við Foldarsmára þó skuggavarp og innsýn muni aukast að einhverju leiti innan lóðanna tveggja sem um ræðir en ekki meira en gengur og gerist í þéttri byggð.

Auður D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

