Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Míla gerir engar athugasemdir við fyrirhugað skipulag. Við óskum þó eftir að haft verði samband við okkur tímanlega þegar kemur til framkvæmda ef ske kynni að við vildum taka þátt í þeim.

Höfundur: Bragi Már Bragason

Sent inn þann: 29.01.2026 , **Fyrir hönd:** Míla

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan dag
Isavia Innanlandsflugvellir hafa farið yfir gögn málsins og hafa ekki athugasemdir fyrir deiliskipulagið.
Með kveðju
Sigrún Björk Jakobsdóttir, framkvæmdastjóri

Höfundur: Sigrún Björk Jakobsdóttir

Sent inn þann: 05.02.2026 , **Fyrir hönd:** Isavia

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er afgreiðsla Skipulagsstofnunar á ofangreindu máli.

Höfundur: Guðjón Þór Erlendsson

Sent inn þann: 05.02.2026 , **Fyrir hönd:** Skipulagsstofnun

Viðhengi:

3.1.Nýbýlavegur 1.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skipulagsstofnun

Auður Dagný Kristninsdóttir
Kópavogsbær

Reykjavík, 5. febrúar 2026

Tilvísun:202601189 / 5.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna breytingar á landnotkun úr verslunar- og þjónustusvæði í íbúðarbyggð við Nýbýlaveg 1.

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 29. janúar 2026, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 14. nóvember 2025, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að marka stefnu um breytingar á landnotkun úr verslunar- og þjónustusvæði (VÞ-5), fyrir bensínstöð, í íbúðarbyggð (ÍB-2) við Nýbýlaveg 1.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði sem gera þarf nánari grein fyrir við mótun tillögu:

Íbúðaþörf

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Lundur nær fullbyggður og þar voru um 300 íbúðir þegar aðalskipulagið var staðfest. Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1600 nýjum íbúðum til ársins 2040 en Lundur virðist ekki vera meðal þeirra svæða sem gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á og því er óljós hvort sú fjölgun íbúða sem hér er um að ræða er þar með talin. Gera þarf grein fyrir forsendum sem liggja að baki fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggur fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu og hvernig áformin falla að stefnu Kópavogsbæjar í aðalskipulagi um uppbyggingu húsnæðis.

Hljóð- og ljósvist

Vegna nálægðar lóðar við umferðarmannvirki bendir stofnunin á að setja ætti ákvæði um hljóðvist með tilliti til 5.3.2.6. gr. skipulagsreglugerðar til leiðbeiningar fyrir deiliskipulagsgerðina. Gera þarf sérstakar kröfur til mannvirkja til að tryggja að hávaði innanhúss verði undir viðmiðunarmörkum og afmarka kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og reglugerðar um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir. Meðal annars með því að kveða á um að gerð verði hljóðvistargreining og skilgreindar mótvægisaðgerðir í deiliskipulagi eftir þörfum til frekari útfærslu byggingarheimilda.

Bent er á áherslur gildandi aðalskipulags varðandi gæði húsnæðis og nærumhverfis, birtuskilyrði, dýpt húsnæðis, hljóð- og loftgæði, inngarða, hæðir og fjarlægðir á milli bygginga. Setja ætti ákvæði varðandi þessa þætti til nánari útfærslu í deiliskipulagi þar sem fram þarf að koma skýr stefna um skuggamyndir eða skuggavarpsgreiningu við útfærslu byggingarheimilda, þannig að áhrif fyrirhugaðrar byggðar á birtu, sól og skuggavarp á lóð og nærliggjandi svæði liggi fyrir áður en endanleg afstaða er tekin til legu, hæðar og forma bygginga.

Skipulagsstofnun bendir á nýja breytingu á byggingarreglugerð fyrir ljósvist þar sem settar eru fram lágmarkskröfur um ljósvist í íbúðum. Breytingin gildir fyrir framkvæmdir sem byggja á deiliskipulagi sem samþykkt er eftir 1. maí 2026 og því er hugsanlegt að framkvæmdir innan svæðisins falli undir nýtt ljósvistarákvæði byggingarreglugerðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samráð

Minnt er á að hafa gott samráð í gegnum allt skipulagsferlið við íbúa aðliggjandi lóða og aðra hagsmunaaðila búsetta innan og utan sveitarfélags.

Bent er á hagræðingu í því að vinna aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag samhliða.

Stafrænt aðalskipulag

Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Guðjón Erlendsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Samgöngustofa hefur móttekið erindi um beiðni um umsögn vegna fyrirhugðara breytinga á skipulagi. Stofnunin hefur ekki efnislegar athugasemdir við tillöguna en minnir á að höfð sé hliðsjón af samgönguöryggi í öllu skipulagi, hönnun og gerð umferðarmannvirkja. Þá er vakin athygli á ákvæðum laga um loftferðir nr. 80/2022, sér í lagi XII. kafla um flugvelli og skipulag þeirra. Jafnframt þarf að horfa til ákvæði laga um vitamál nr. 132/1999, ef erindið varðar lagningu sæstrengja, neðansjávarleiðslna eða hvers kyns fljótandi mannvirkja á sjó.

Höfundur: Gunnar Geir Gunnarsson

Sent inn þann: 09.02.2026 , **Fyrir hönd:** Samgöngustofa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Athugasemdir við hugmyndir um breytingar á aðalskipulagi
Nýbýlavegar 1, Kópavogi.

Lagið “Á ekki eitt einasta orð” söng söngvaskáldið og þjóðfélagsrýnirinn Bjartmar Guðlaugsson um ásælni auðjöfra í jarðir á Íslandi. Við sungum það líka, en núna er okkar texti annar vegna yfirgangs bæjaryfirvalda og auðjöfra í Lundarhverfi Kópavogs. Okkar texti er þessi:

Hér kom eitthvað Klas og hirti upp arðbæra lóð
og stórgróðahugmyndum ofan í bæjarstjórn tróð
og teikningum litfögrum undir allt þetta hlóð
almúginn álengdar alveg í forundran stóð.

Nú vill þetta Klas hirða hér hæðir og holt,
útsýnið, sólina, friðinn og almúgans stolt.
Allt sem við forðum með fúlgum fjár höfum keypt
skal nú í þeirra hít alveg bótalaust steypt.

Ég á satt að segja ekkert einasta einasta orð.
Ekki eitt einasta, einasta, einasta, andskotans orð.

Við eigum víst enn okkar áræðnu auðlinda Kliffa.
Í milljarðavímunni hver og einn vill þar sem mest.
Í holræsum hugans, ljósfælnir falsa og fiffa.
Í kolsvörtu myrkri hinn siðblindi sér manna best.

Ég á satt að segja ekkert einasta einasta orð
Ekki eitt einasta, einasta, einasta, andskotans orð.

Við hvetjum til dáða, alla sem ráða,
að stöðva nú þegar þetta gráðuga auðjöfra pakk.
Því annars mun hefjast, já það mun hefjast,
eitt eilífðar andskotans leiðinlegt dómstóla hark ! Takk.

Og við eigum núna orð, **við mótmælum harðlega þessum fyrirhuguðu skipulagsbreytingum á Nýbýlavegi 1, á lóð, sem blasir við fyrir utan íbúð okkar númer 903 í Lundi 3.** Við vísum til eftirgreindra atriða, sem við teljum að eigi að leiða til þess að umsókn lóðarhafa um gjörbreytta nýtingu lóðarinnar eigi að hafna nú þegar og skipulagið eigi að vera óbreytt.

1. Inngangur.
Í minnisblaði til skipulagsráðs 28. nóvember 2023 er rakin saga þessarar spildu allt frá árinu 1970. Þar má sjá að Vegagerðin hafnar tenginu lóðarinnar við Nýbýlaveg og að engin viðunandi lausn hefur fundist. Lóðarhafi hefur ítrekað óskað eftir breytingum á nýtingu lóðarinnar og íbúar í Lundi mótmælt þeim ítrekað m.a. með bréfi 2 júlí 2023. Í mars 2025 var undirskriftasöfnun meðal íbúa í Lundi, sem samtök húsfélaga þar stóðu fyrir, og lýstu rúmlega 80% íbúa sig andsnúna áformum Klasa um byggingu allt að 10 hæða fjölbýlishúss á lóðinni. Lóðarhafi hefur í tvígang lagt inn hugmyndir um íbúðarhús sá lóðinni, sú fyrri10 hæða blokk með 55 íbúðum, en seinni 2 byggingar upp á 6 hæðir með samtals um 60 íbúðum, sú fyrri með 17 íbúðum fleiri en eru í húsum við hliðina, en hin seinni með 22 fleiri íbúðum.

2. Álit Skipulagsstofnunar.
Skipulagsstofnun hefur skilað inn umsögn inn á skipulagsgátt Kópavogsbæjar. Þar segir: Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Lundur nær fullbyggður og þar voru um 300 íbúðir þegar aðalskipulagið var staðfest. Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1600 nýjum íbúðum til ársins 2040 en Lundur virðist ekki vera meðal þeirra svæða sem gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á og því er óljós hvort sú fjölgun íbúða sem hér er um að ræða er þar með talin. Gera þarf grein fyrir forsendum sem liggja að baki fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggur fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu og hvernig áformin falla að stefnu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbæjar í aðalskipulagi um uppbyggingu húsnæðis.

Við erum sammála þessu áliti stofnunarinnar og teljum Lund fullbyggðan blokkum. Engar forsendur eru til að byggja þar fleiri blokkir, nægjanlegt byggingarland er til staðar í Kópavogi. Bygging á Nýbýlavegi 1 breytir engu nema hvað hún skerðir eignir íbúa þar og heildar útlit hverfisins. Við höfum vinsamlega bent bæjarstjóranum á, að byggingarland er við hús hennar í Vatnsendahverfinu. **Lundarhverfið er hins vegar fullbyggt af blokkum!**

3. Brostnar forsendur, upptaka verðmæta og skerðing á útsýni, sólarbirtu og rými.

Þegar við keyptum íbúðina í Lundi 3 árið 2017 var gert ráð fyrir bensínstöð eða þjónustuhúsi á þessari lóð, byggingu upp á eina hæð. Það var **forsenda** okkar fyrir kaupunum, að þarna risi ekki hærri bygging og útsýni úr okkar íbúð yrði óskert. Aðrir eigendur íbúða í nágrenni við þessa lóð keyptu sínar eignir á sömu forsendum. Umbeðin breyting er gjörbreyting á nýtingu lóðarinnar og er í líkingu við breytingu á skipulagi fyrir Álfabakka 2 í Reykjavík, sem allir þekkja, nema hvað hjá okkur **á að byggja um 26 metra háan blokkarvegg (6 hæðir plús bílakjallara ofan á lóðina x 3,5 plús 2 metra hækkun á lóð) og um 45 metra á breidd í heildina. Fyrri hugmynd lóðarhafa var að byggja um 45 metra háan blokkarvegg og um 35 metra á breidd (10 hæðir plús bílakjallara x 3,5 plús 2m hækkun á lóð).** Slíkir veggir í stað húss á einni hæð eru ekki til umræðu. Augljóst er að útsýni úr íbúðum í húsum í kring mun skerðast verulega vegna þessara veggja, sól og birta mun skerðast og vindstrengir aukast. Við íbúar í vesturhlið blokkanna fáum sólina um hálf fjögur á daginn og ekki ásættanlegt að stytta sólartímann. Klasi hefur lagt fram upplýsingar með gróðateikningum sínum um skuggavarp á hús í kring, en að mati sérfræðinga munu þær upplýsingar blekkjandi.

Heimili Kópavogsbær byggingu svona húsa á lóðinni þýðir það, að bærinn heimilar lóðarhafa að taka af okkur útsýnið og selja hæstbjóðanda og hirða gróðann. Útsýni er verðmæti og við samþykkjum ekki að **auðmenn geti með aðstoð yfirvalda hirt þau verðmæti af okkur** og gert okkar eign verðminni. Nú þegar hefur orðið verðfall á íbúðum við lóðina að sögn fasteignasala. Húsið mun jafnframt **vera nær okkur en aðrar blokkir og rými okkar skerðast**. Við vísum til orða formanns umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur eftir skipulagsslysið í Álfabakka 2 þar sem hann segir ljóst að skoða þurfi verkferla, **enda sé stórfyrirtækjum ekki treystandi fyrir of víðum skilmálum líkt og séu nú til staðar**, sbr. fréttir á Rúv 13. desember 2024. Klasi er með undarlega mikið skipulagsvald á reitnum.

4. Hávaði og annað ónæði í um 5 til 6 ár og íbúaeftirlit eftir að byggingu lýkur.

Það er mjög stutt síðan byggingarhávaða lauk hér í Lundi. Bygging þessara hugmyndahúsa hefur í för með sér byggingarhávaða og rask næstu 5 til 6 árin, hamarshögg, skelli í steypumótum, hróp og köll, vélaglymur, vörubílaskark, jarðýtur, gröfur, höggborar og annar hávaði og kranar sveiflandi byggingahlutum fyrir ofan okkur. Og þetta gerist allt fyrir utan svefnherbergisgluggann okkar, stofugluggann okkar og allt í kring um okkur íbúana við byggingarreitinn. Þetta er innrás á okkar heimili í formi hávaða og rasks. Og þegar íbúar flytja inn í nýju bygginguna verðum við skyndilega undir eftirliti íbúa þar og þeir undir okkar eftirliti, því það er ekkert til að horfa á nema inn í íbúðirnar beint á móti og rétt hjá. Slíkt gláp er flestum til ama. Ofan á allt bætast umferðartafir á Nýbýlavegi vegna verktaka. Bygging þjónustuhúss er smáræði í hávaða, væntanlega yrði bara flutt tilbúið hús á lóðina. Skipulagið á að vera óbreytt. **Skipulag bæjarins var loforð bæjarins um ákveðið ástand.** Í hverfinu búa að mestum hluta fólk komið á efri ár og ekki sæmandi fulltrúum almennings að skella þessu yfirgnæfandi ónæði á það. **Við mótmælum harðlega þessu fyrirhugaða raski á heimilislífi okkar. Lundarhverfið er fullbyggt af blokkum!**

5. Fjölbýlishús passar ekki á lóðina.

Lóðarhafi hefur sett fram tvö hugmyndahús, það fyrra eitt hús svipað blokkum við lóðina, hús með 54 íbúðum og í þeirri seinni tvö hús upp á 6 hæðir og með 55 íbúðum, en þar eru samt teiknaðar 5 íbúðir á hæð, sem þýðir 5x6x2=60 íbúðir og að auki eiga eiga að vera "inndregnir garðar" og íverusvæði, sem brjóta upp sjónlínur og lágmark 10 bílastæði á yfirborði. Þessi hús eru ekki í samræmi við næstu blokkir, en þær eru allar með 38 íbúðum hver og einhverjar draumahugmyndir eru um hverju megi koma fyrir á lóðinni og svo er fjöldi bílastæða út í hött.

Lóðin er byggingareitur fyrir eitt hús á einni hæð. Lóðin hefur ekki stækkað frá því skipulagið var samþykkt. Þegar litið er til fjarlægðar milli húsa 1, 3 og 5 og fjarlægðar til hugmyndahúss með hljóðmanir við Nýbýlaveg þá er augjóst, að fjölbýlishús passar ekki á lóðina, því það þarf að auki inn- og útkeyrsluvegi og bílastæði fyrir bifreiðir í eigu þessa fjölda íbúa, sennilega hátt í 90 bifreiðir. Óskahúsin passa ekki á byggingareitinn nema byggt sé niður í jörðina, sem sennilega er ekki inni í myndinni en væri kanski best, þar með væri þessi byggingaáform endanlega grafin. Sem dæmi um ruglið þá er ein af frumhugmyndum Klasamanna að gera veg yfir lóð blokkar númer 3, við svalir íbúða þar eða undir þeim, þarna eru menn án nokkurs skilnings á gildi fjarlægða milli húsa eða gatna og í engum tengslum við umhverfið og skrýtið að þeir séu að byggja hús út um allan bæ.

Það verður að auki að líta til vandræða við byggingu hússins fyrir nágranna og alla sem aka um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Nýbýlaveg. Hvar eiga byggingakranar að standa? Hvernig er með alla hina auknu umferð inn og út af lóðinni, vörubílar, steypubílar, sendibílar, bílar iðnaðarmanna, geymsla byggingaefnis, vinnuskúrar starfsmanna og fleira og það í allt að 5 ár! Er á umferðaröngþveitið bætandi? Ekki verður ekið um lóðir í Lundi. Þær bera ekki slíka umferð og eru frágengnar og aldrei fæst samþykki til að nota þær.

Það er ekki hægt skipulagslega að leysa úr hæðarmun milli hæðar lóðar hugmyndahússins og lóða númer 5, 3 og 1 og svo Nýbýlavegar hinum megin. Ef ekið er af Nýbýlavegi niður á lóðina er brekkan brött eða vegurinn kominn að íbúðum í Lundi 3 og ef bílaplanið og byggingin er í hæð Nýbýlavegar, þá er blokkin í annarri hæð en aðrar blokkir í kring, bílastæðin sennilega í 5 metra hæð miðað við aðra Lunda. Hvor hæðin, sem er valin, er hún í andstöðu við hönnun hverfisins.

Það þarf að gæta að hljóðvist og ljósvist, því blokkin yrði staðsett við þunga umferðargötu. Einangrun frá umferðarhávaða er ekki tæk, því lóðin er svo lítil og nálægt Nýbýlavegi. Þá er fjöldi íbúða á hverri hæð það mikill, að íbúðir á norðurhliðum eru svarthol, engin sól. Nýjar reglur um ljósvistarákvæði munu takmarka byggingarmöguleikann. Lóðin er ekki hæf til byggingar stærra húss en á einni hæð, því með hærri byggingum verður ljósvist skert veruleg fyrir aðra íbúa í kring.

6. Vegtenging lóðarinnar með heimreið við Nýbýlaveg er óheimil og stórhættuleg.

Í gögnum umsækjanda dagsettum 27.11.2024 segir, að haft hafi verið samráð við Vegagerðina um tengingu reitsins við Nýbýlaveg, en engin gögn styðja það. **Vegagerðin hefur þegar metið slíka tengingu ekki tæka eins og kemur fram í bókun á fundi skipulagsráðsins 2. desember 2024.** Það mat er frá árinu 2017 og þá var umferð öllu minni en í dag. Umsækjandinn, með aðstoð VSÓ 6.11.24, skautar framhjá reglum um tengingu vega nálægt hringtorgum, en tilgreinir samt að í veghönnunarreglum Vegagerðarinnar sé lágmarksfjarlægð á milli vegamóta 800m, en segir að þetta eigi ekki við þessa lóð! Þá varpar hann fram óraunhæfum tölum um slysatíðni og umferðarþunga máli sínu til stuðning, byggir á gömlum upplýsingum og lítur framhjá þeirri staðreynd, að fjöldi íbúða hafa verið byggðar við Auðbrekku, Dalbrekku, úti á Kársnesi og jú í Lundi. Og á næstu árum stefnir í miklar íbúðabyggingar í nágrenni við Lundarhverfið, s.s. sunnan megin við Nýbýlaveg. Tenging heimreiðar inn á Nýbýlaveg frá lóðinni er mjög hættuleg tenging.

Það er mikill og vaxandi akstursþungi á Nýbýlavegi enda er hann stofnbraut og aðrein að Kringluýrarbraut. Miðað við áætlaðan íbúðafjölda í hugmyndum umsækjanda, 55 eða 60 íbúðir, þá er augljóst að ökumenn á Nýbýlavegi verða mjög varir við inn- og útafakstur við húsið. Það er einnig ljóst að hávaðamön við húsið, sem hlýtur að vera skilyrði fyrir byggingu þess, mun skerða útsýni íbúa við akstur um heimreiðina og möguleika ökumanna á Nýbýlavegi til að sjá þá. **Mikið hættuástand mun sífellt vera við heimreiðina að lóðinni, vegtenging þessi er stórhættuleg.**

Við bendum á, að hvergi er vegtenging, heimreið, inn á Nýbýlaveg frá einkalóðum norðan megin við Nýbýlaveginn nema að verslun Byko í enda götunnar. Inn á Kársnesveg er heldur engin vegtenging, heimreið, frá einkalóðum norðan megin vegarins. Sunnan megin beggja gatnanna eru hins vegar margar heimreiðar á einkalóðir. **Innkeyrsla á einkalóðina Nýbýlaveg 1 frá Nýbýlavegi verður þannig á skjön við allt skipulag** og það á ekki að heimila vegtenging frá lóðinni inn á Nýbýlaveg, hvort sem Vegagerðin heimilar hana eða ekki. Skipulag á að vera samræmt, því annars er opnað á heimreiðar að öðrum einkalóðum norðanmeginn gatnanna.

7. Borgarlínan og tenging Nýbýlavegar við Kringlumýrarbraut.

Kópavogsbær verður að bíða eftir ákvörðun um legu Borgarlínunnar. Hún er ekki enn ákveðin og verður ekki ákveðin á næstu árum. Þegar lega hennar er ákveðin, þá þarf að athuga hvort færa þurfi hringtorgið til á Nýbýlaveginum og skera af þessari lóð.

8. Hvað er hægt að gera við þessa holu númer 1 við Nýbýlaveg.

Það hefur verið rætt hér innan svæðis hvað hægt sé að gera við þennan byggingareit og oftast hefur niðurstaðan verið sú, að láta hann bara sjá um sig sjálfan, þar er núna kominn vísir að skógi og stöku hundar sjá um að gefa skóginum næringu þegar þeim er mál. Þessi hola gæti líka verið hvíldargarður með trjám og bekkjum til að hvíla sig í skjóli fyrir vindi með minningarskjöld um bensínstöð, sem ekki var byggð því tími olíu- og bensínbifreiða er liðinn. Í skipulaginu er leyft þjónustuhús, sem gæti verið smá kaffihús fyrir íbúa og göngufólk á göngustígum í nágrenninu, aðstaða fyrir húsfélög og íbúa hverfisins til að halda fundi eða lítil boð á dagtíma eða með aðstöðu til að gera léttar líkamsæfingar. Sú hugmynd hefur komið fram, að þarna gæti líka verið safn um Kópavogsbæ, sem geymi sögu bæjarins, því í við höfum heyrt að Kópavogsbær eigi upphaf í Lundi.

9. Bótaréttur íbúa í Lundi.

Í Hæstarétti féll dómur 12. maí 2016 þar sem Mosfellsbær var dæmdur til að greiða eigendum íbúðar skaðabætur vegna tjóns sem þau höfðu orðið fyrir vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar í nágrenni íbúðar þeirra. Reistu þau kröfu sína á því að með breytingunni hefði íbúð þeirra rýrnað í verði, einkum vegna aukins hávaða, umferðar og sjónmengunar. Staðfest var að eign þeirra hefði rýrnað um 11% vegna umþrættra

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

breytinga á deiliskipulagi. Samkvæmt því deiliskipulagi sem var í gildi þegar stefnendur keyptu íbúðina var gert ráð fyrir leikskóla á einni hæð á lóð norðan við Stórakrika 1. Samkvæmt hinu nýja deiliskipulagi átti að reisa leik- og grunnskóla í stað leikskólans, og skyldi meginhluti hússins vera á tveimur hæðum í stað einnar hæðar áður.

Kópavogsbær getur treyst því, að dómsmál verða höfðuð til greiðslu skaðabóta, ef haldið verður áfram með þessa breytingu á skipulaginu og hærra hús en á einni hæð verður byggt. **Skipulag bæjarins við kaup okkar á eignum í Lundi var loforð bæjarins um óbreytt ástand.**

10. Lokaorð.

Þessar hugmyndir um byggingu er á allan hátt einhver monster skipulagslega séð og gott dæmi um hvernig gróðavoninn fer með menn út í móa. Við krefjumst þess, að Kópavogsbær hætti við þessa loftkastala og forðist þannig skipulagsslys. Við skorum á Kópavogsbæ að ganga ekki gegn vilja okkar og annarra íbúa hér í hverfinu. Bærinn á að taka tillit til hagsmuna íbúa hverfisins og ekki vinna gegn hagsmunum þeirra. Hann á ekki að heimila byggingu í öðru formi en var í fyrra skipulagi, því íbúar hverfisins hafa allir gengið út frá því, að þessi lóð væri undir hús á einni hæð. **Bærinn á ekki að vera afgreiðslustofnun þar sem samþykktar eru tillögur manna, sem sjá gróða í því að raska friði íbúa og hirða af þeim verðmæti.** Kópavogsbær ætti að búa til góðan hvíldarreit fyrir íbúa í nágrenni við reitinn og snúa við blaðinu, hætta að bögga íbúa Lundar og aðra og gera vel við þá í staðinn.

Gunnar Stefánsson
Anna Þorgilsdóttir
Lundi 3, Kópavogi

Höfundur: Gunnar Stefánsson

Sent inn þann: 10.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Erna Bára Hreinsdóttir

Sent inn þann: 10.02.2026 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

6.1.SNI-2303 Breyting á aðalskipulagi N1- lýsing.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Breyting á aðalskipulagi - lýsing
Umsögn Vegagerðarinnar

Móttakandi:

Sveitarfélag:	Kópavogsbær
Nafn:	Andrea Kristinsdóttir
Netfang:	andrea.kristinsdottir@kopavogur.is

Breyting á aðalskipulagi, lýsing:

Nafn skipulags:	Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi.
Hönnuður:	Umhverfissvið Kópavogsbæjar, Skipulagsdeild
Dags. gagna:	22. janúar 2026
Málsnúmer á skipulagsgátt:	76/2026

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	**Hafnarfjarðarvegur**
Númer-kafli:	40-02
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	800-2.000

Nafn vegar:	**Breiðholtsbraut** (**Nýbýlavegur**)
Númer-kafli:	413-03
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A22
Breidd veghelgunarsvæðis *	30
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	600-2.000

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.
**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar og gerir eftirfarandi athugasemdir.

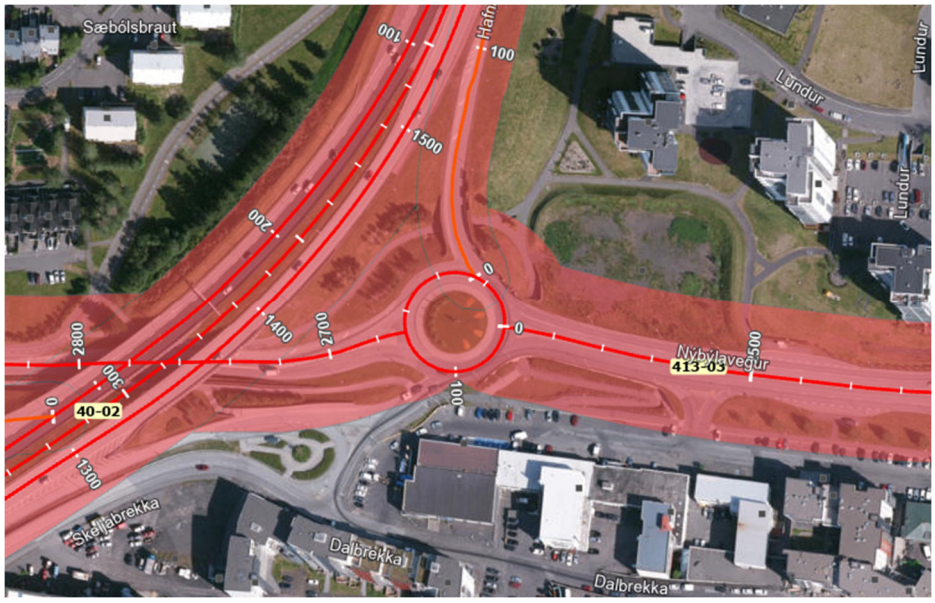
Vegagerðin bendir á ákvæði VI. kafla vegalaga nr. 80/2007 varðandi skipulag og veghelgunarsvæði þar sem fram kemur að veghelgunarsvæði er 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega. Sérstakar reglur gilda um veghelgun við vegamót. **Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá**

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2303-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegagerðinni. Mynd 1 sýnir veghelgun á umræddu svæði. Ljóst er að veghelgun nær langt inn á fyrirhugaða lóð.



Mynd 1 Veghelgun er sýnd með rauðum lit

Vegagerðin hefur áður synjað umsókn um tengingu inn á umrædda lóð enda er staðsetning hennar bagaleg, bæði m.t.t. veghelgunar og nálægðar við aðrar vegtengingar. Ekkert hefur breyst sem breytir þeirri ákvörðun Vegagerðarinnar.

Innleiðing Borgarlínu og verkefni Samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins eru ein stærstu samgönguverkefni sem ráðist hefur verið í á höfuðborgarsvæðinu á undanförunum árum. Afar mikilvægt er að vel takist til fyrir alla ferðamáta.

Þétting byggðar meðfram Borgarlínu hlýtur að vera afleiða af hvar og hvernig Borgarlínu verður fyrir komið. Ekki liggur fyrir hvernig Borgarlína mun þvera Nýbýlaveg á milli Hamraborgar og Bústaðavegar. Margar tillögur hafa verið skoðaðar og haldin hefur verið sérstök vinnustofa vegna þessa máls án þess að lausn sé í sjónmáli sem allir málsaðilar eru sáttir við. Ekki er rétt að þrengja frekar að möguleikum á útfærslu Borgarlínu að svo stöddu.

Þegar að lausn liggur fyrir og framkvæmdir hefjast er afar mikilvægt að rými sé til staðar fyrir framkvæmdaraðila til athafna. Ekkert framkvæmdasvæði er á þessu svæði annað en umrædd lóð. Vegagerðin mælir eindregið með að lóðin verði nýtt til framkvæmdanna.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Hreinsdóttir
Forstöðumaður skipulagsdeildar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Minjastofnunar Íslands

Höfundur: Henný Helga Hafsteinsdóttir

Sent inn þann: 11.02.2026 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Viðhengi:

7.1.Umsögn MÍ 11 febrúar 2026 - Nýbýlavegur 1 breyting aðalskipulag.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Minjavarðasvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis
henny@minjastofnun.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Fannborg 2
200Kópavogur

Reykjavík 11. febrúar 2026
*MÍ*202601-0147/ 6.08 / 0875

Efni: Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 29. janúar 2026 þar sem fram kom að Kópavogsbær óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi fyrir Nýbýlaveg 1, mál nr. 0076/2026. Hægt var að hlaða niður greinargerð dagsett 14.11.2025 með uppfærslu dagsett 22.01.2026.
Um er að ræða breytingu á skilgreiningu lóðar úr verslunar- og þjónustulóð í að vera svæði fyrir íbúðabyggð, samhliða breytingunni verður gerð breyting á deiliskipulagi.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

> Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Engin hús eða mannvirki eru á lóðinni. Fyrir liggur skýrslan *Fornleifaskrá Kópavogs - Endurskoðuð*, unnin af Fornleifafræðistofunni árið 2019. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar þekktar fornleifar á lóðinni. Umrædd lóð var áður hluti af túni sem tilheyrði nýbýlinu Lundi sem fyrst var getið í fasteignamati árið 1940. Ekki eru taldar miklar líkur á að fornleifar komi í ljós við jarðrask á lóðinni.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi fyrir Nýbýlaveg 1. Rétt er að benda á 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 sem segir: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Virðingarfyllst,

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir. Veitur leggja þó áherslu á gott samráð á öllum stigum skipulags- og framkvæmda þar sem nauðsynlegt er að hanna og leggja dreifikerfi til að tengja nýjar lóðir við vatnsveitu.

Höfundur: Tinna Traustadóttir

Sent inn þann: 17.02.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Axel Benediktsson

Sent inn þann: 17.02.2026 , **Fyrir hönd:** Náttúruverndarstofnun

Viðhengi:

9.1.Umsögn_vegna_skipulagsmála_Náttúruverndarstofnun - 2026-02-17T114626.740.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Náttúru verndar stofnun

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

17. febrúar 2026
202601-0114/A.B.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efni: Umsögn – Lýsing – Breyting á aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 - Kópavogsbær.

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar er barst 30. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar Náttúruverndarstofnunar um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 varðandi Nýbýlaveg 1.

Í greinargerð kemur fram fyrirhugað er að gera breytingu á aðalskipulagi þar sem svæði við Nýbýlaveg 1 sem í dag er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VÞ-5) er breytt í íbúðarbyggð. Um er að ræða óbyggða lóð. Svæðið er um 0,4 ha að stærð.

Náttúruverndarstofnun hefur farið yfir ofangreinda lýsingu og gerir ekki athugasemdir við hana.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Aðalsteinn Hallgrímsson

Sent inn þann: 17.02.2026

Viðhengi:

11.1.true.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemd við fyrirhugaða breytingu á aðal- og deiliskipulagi í Kópavogi vegna lóðarinnar Nýbýlavegur 1.

1. Tekið er heilshugar undir áður fram komnar athugasemdir Gunnars Stefánssonar og Önnu Þorgilsdóttur í skipulagsgáttinni.

2. **Vegagerðin** hefur nú þegar margítrekað bann sitt við aðkomu að lóðinni frá Nýbýlavegi. Bannið byggir Vegagerðin á vel rökstuddum grunni, sem Kópavogsbær virðist ekki, eða vill ekki skilja. Bænum ber að virða þetta bann en boðar í staðinn „viðræður" við Vegagerðina. Aðkomulausar lóðir verða ekki nýttar sem slíkar. **Það er því ekkert hægt að gera annað en fella þessa lóð niður og leggja landið til útivistarsvæðisins í Fossvogsdal.**

3. **Skipulagsstofnun** segir meðal annars í áliti sínu: „Minnt er á að hafa gott samráð í gegnum **allt skipulagsferlið við íbúa aðliggjandi lóða** og aðra hagsmunaaðila búsetta innan og utan sveitarfélags". Allir íbúðareigendur aðliggjandi lóða hafa harðlega mótmælt fyrirhuguðum skipulagsbreytingum en Kópavogsbær hundsar mótmælin. Samráðsskylda virðist fyrir meirihluta bæjastjórnar vera meiningarlaus klisja. Í skýrslu sem lögð var fram á fundi umhvefissviðs skipulagsdeildar 17.11.2025 segir:„Gerður hefur verið nýr lóðarleigusamningur og samkomulag við lóðarhafa um að lóðin verði endurskipulögð fyrir aðra starfsemi en bensínstöð og er breyting aðalskipulags hluti af því verkefni". Gert var þar ráð fyrir íbúðabyggð á lóðinni og ekkert samráð við íbúa aðliggjandi lóða.

4. **Kópavogsbær** hafði samkvæmt lóðarleigusamningi frá 2022 rétt til þess að leysa lóðina til sín frá Olís án skaðabóta, en virðist hafa gefið þann rétt eftir þegar núverandi meirihluti komst til valda. Lóðarréttindi voru þá umsvifalaust framseld til þriðja aðila þrátt fyrir bann við því í lóðarleigusamningi. Það kann að hafa valdið bænum og þar með okkur íbúum tjóni. Það mál þarf að rannsaka sérstaklega. Bærinn hóf þá samvinnu við nýjan lóðarhafa um gerð nýs skipulags. Þar hefur verið gert ráð fyrir íbúðabyggð með allt að 60 íbúða húsi eða húsum.

5. **Kópavogsbær** fer með skipulagsvald, en hefur einnig skyldu til að varðveita gildandi skipulag. Þá skyldu virðir bærinn ekki. Öll byggð í Lundi var reist inn í núverandi deiliskipulag og það skipulag var beinlínis gert utan um þá byggð, sem nú er risin. Breyting á því skipulagi, sem hefur áhrif til lækkunar á verðmæti fasteigna, er skaðbótaskyld. Fyrir slíku liggur hæstaréttardómur. Fyrirhugaðar breytingar valda ekki aðeins fjárhagstjóni, heldur einnig óbætanlegum miska. Svo langt nær skipulagsvald Kópavogsbæjar ekki. Það væri óskandi að bæjarstjóri og hans fólk áttaði sig á því. Skipulagsvald felur ekki í sér rétt til valdníðslu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

6. Krafist mun verða **lögbanns** á allar breytingar á skipulagi, sem ætla má að feli í sér skaðabótaskyldu Kópavogsbæjar. Nýtt skipulag, sem felur í sér **eitthvað af** eftirtöldum breytingum, tel ég að fela mundi í sér skaðabótaskyldu:
   a. Nýting lóðar undir íbúðabyggð (sem er nú þegar ákveðin án alls samráðs skv. umhverfissviði Kópavogsbæjar) í stað þjónustu.
   b. Byggingar rísi hærra en 21 mys, en það er sú hæð þaks sem reikna mætti með yfir bensíndælur í gildandi skipulagi.
   c. Veruleg aukning á nýtingarhlutfalli lóðar. (uþb. tíföldun er nú boðuð!)
   d. Byggingar séu nær núverandi húsum en núgildandi skipulag heimilar.
   e. Aðkoma að lóðinni sé í gegnum Lund.

7. Fáist ekki stöðvun breytinga á skipulagi fyrir dómstólum munu taka við um 80 dómsmál á hendur Kópavogsbæ vegna fjárhagstjóns og miska. Sé horft til dóms hæstaréttar (vegna hækkunar húss um eina hæð) má ætla að slíkt kostaði bæinn allt að 1.800.000.000 kr í skaðabætur (15% verðfall íbúða) að viðbættum málskostnaði og matskostnaði. Að auki neyðir bærinn íbúa sem flestir eru á efri árum til þess að eyða ævinni í málaferli við eigin sveitarfélag.

8. Bærinn hefur nú þegar með framkomu sinni valdið íbúum Lundar sem næstir eru lóðinni, verulegum og óafturkræfum miska. Bærinn skuldar okkur afsökunarbeiðni vegna þessa.

9. Okkur er nú óheimilt að selja íbúðir okkar, án þess að vara kaupendur við hættunni á að byggðar verði íbúðarblokkir á Nýbýlavegi 1 lóðinni. Á meðan eru íbúðir okkar ósöluhæfar. Það er mál að linni. Áframhaldandi kvalræði er illvirki. Við skorum á bæjarfulltrúa að loka þessu máli tafarlaust. **Leysið til ykkar (okkar) lóðina og leggið landið við útivistarsvæðið.**

Aðalsteinn Hallgrímsson
Lundi 1
íbúð 204

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Guðjón Magnússon

Sent inn þann: 18.02.2026

Viðhengi:

13.1.Mótmælabréf vegna Nýbýlavegar 1.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna breytinga á aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 (málsnúmer 25043616).

Ég mótmæli harðlega áformum um byggingu íbúðarblokkar á lóðinni og tel það rýra verulega lífsgæði íbúa í Lundi og virði íbúða.

Slík bygging mundi hindra útsýni og skaða birtu og ljósvist og virka á umhverfið og íbúa í Lundi 5 svipað og "græna skrímslið" gerir við íbúa við Álfabakka í Reykjavík!!
Við mundum horfa beint í íbúðarblokkar vegg.

- **Í fylgiskjali er nánari umsögn mín um þetta furðulega mál og rök fyrir því að alls ekki eigi að byggja fjölbýlishús á lóðinni.**

Með von um að bæjarstjóri og bæjarstjórn hafi hag og einróma vilja íbúa að leiðarljósi!

Sigfús Þór Elíasson
Lundi 5,
200 Kópavogi

Höfundur: Sigfús Þór Elíasson

Sent inn þann: 18.02.2026

Viðhengi:

14.1.Vegna breytinga á aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 (málsnúmer 25043616)..docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna breytinga á aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 (málsnúmer 25043616).

Ég, undirritaður, mótmæli harðlega fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi Kópavogs á lóðinni Nýbýlavegur 1. Verði aðalskipulagi breytt í íbúðarbyggð, þá verði einungis leyft að byggja einnar hæðar hús eins og kveðið er á um í núverandi aðalskipulagi.

Með því að breyta aðalskipulagi og byggja hærra hús eins og lýst var á kynningarfundi skipulagsstjóra Kópavogsbæjar 11. febrúar s.l., mundi slík bygging rýra gæði núverandi byggðar verulega og alls ekki „auka verulega gæði byggðar“ eins og stórfurðulega stendur í skipulagslýsingu skipulagsdeildar.

Sérstaklega mundi hærri bygging rýra gæði byggðar fyrir íbúa í Lundi 5, hindra útsýni og skaða birtu og ljósvist íbúa, og virka á umhverfið á svipaðan hátt og „græna skrímslið“ við Álfabakka í Reykjavík gerir.

Eftirfarandi eru nokkur atriði sem ég vil vekja athygli skipulagsyfirvalda og bæjarstjórnar á:

1. Byggðin í Lundi var skipulögð frá grunni og er eitt best heppnaða og flottasta hverfi höfuðborgarsvæðisins með arkitektúr á heimsmælikvarða. Íbúðir í hverfinu, sem er miðsvæðis og því stutt í alla þjónustu, hafa verið mjög eftirsóttar, og ef losna, seljast í hvelli og færri fengið en vildu. Verð íbúða hefur þess vegna verið í hæstu hæðum. Að klessa íbúðarblokk niður á lóð Nýbýlavegs 1 væri umhverfisslys sem mundi stórlega skemma yfirbragð hverfisins, auk þess að rýra verulega verðgildi eigna.

2. Við hjónin keyptum okkar íbúð fyrir rúmum fimm árum, einkum vegna óhindraðs útsýnis og orðspors hverfisins, auk þess sem við töldum Kópavog ekki vera á sömu braut og höfuðborgin í þéttingu byggða í grónum hverfum. Fyrir kaupin kynntum við okkur umhverfið og skv. yfirlýsingu fasteignasala sem auglýsti íbúðina sem útsýnisíbúð, átti

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

hugsanlega að koma lítil bensínstöð með einnar hæðar byggingu fyrir framan blokkina. Slík bygging mundi ekki hafa nein áhrif á útsýnið úr íbúðinni.
Ef einhverjar breytingar á aðalskipulagi umræddrar lóðar hefðu verið hugsanlegar eða í bígerð, hefðum við ekki keypt íbúðina, sem við borguðum verulega hátt verð fyrir, sérílagi vegna óhindraða útsýnisins sem var algerlega forsenda kaupanna. Verði af byggingu blokkar á lóðinni, mun það verulega rýra verðgildi íbúðar okkar og annarra íbúða sem missa sól og birtu auk útsýnis til suðurs, þar sem horft yrði í staðinn á vegg fjölbýlishúss.

3. Fyrirhugaðar breytingar eru í andstöðu við vilja **ALLRA** íbúa í Lundi. Undirskriftalisti með nöfnum yfir 80% íbúa í hverfinu var sendur Kópavogsbæ (þ.e. allir sem voru heima og náðist í þá daga sem undirskriftarlistinn gekk milli íbúða í hverju húsi) þar sem þessum hugmyndum um íbúðarblokk á lóðinni var harðlega mótmælt.
Og það fór ekki á milli mála á kynningarfundi skipulagsstjóra Kópavogs 11. feb. s.l., sem var mjög fjölmennur, að **ALLIR** voru einhuga á móti þessum hugmyndum um fjölbýlishús á lóðinni.
Bæjarstjórn Kópavogs hlýtur því að taka mið af einbeittum og einróma vilja íbúanna á svæðinu og greiða atkvæði á móti því að lóðarhafar byggi íbúðarblokk á lóðinni.

4. Umferð á stofnvegum í kringum Lund er mjög oft í hnút, en hún hefur stórlega aukist á síðustu árum með mikilli fjölgun íbúa á Kársnesi og Auðbrekkusvæðinu. Skipulagsyfirvöld þurfa því í ljósi breyttra aðstæðna að horfa til framtíðar og gera gagngerar endurbætur á gatnamótum Nýbýlavegar og Kársnesbrautar, þar sem er lítið hringtorg, og svo Hafnarfjarðarvegar. Ef þrengt yrði að þessum gatnamótum með íbúðarblokk, yrði það stórfellt slys fyrir framtíðar skipulag á svæðinu. Einnig er hvorki hægt að beygja til suðurs frá Nýbýlavegi né Kársnesbraut, nema þræða sig í gegnum íbúðarhverfi, sem er algjörlega

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

ótækt fyrir íbúa þeirra hverfa. Nauðsynlegt er því að stækka og færa umrætt hringtorg, þannig a.m.k. væri hægt að komast beint frá því inn á Skeljabrekku, sem mundi auðvelda akstur til suðurs gegnum miðbæinn. Einnig þarf að gera ráð fyrir fyrirhugaðri borgarlínu ef af verður eða a.m.k. plássi fyrir einhverskonar almenningssamgöngur.
Vegagerðin hefur nú formlega bent á þetta með því að helga sér hluta lóðarinnar að Nýbýlavegi 1, skv. umsögn dags. 10. 02. 2026, og leggst eindregið gegn umferð frá lóðinni út á Nýbýlaveg.

Undirrituðum finnst því einsýnt að ekki komi til byggingar fjölbýlishúss á lóðinni og trúir því að bæjarstjórn hafi hag og vilja íbúa að leiðarljósi, fremur en hag fasteignafélaga.

Virðingarfyllst,
Sigfus Þór Elíasson
Lundi 5, 200 Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Mótmæli því harðlega að byggt verði hærra en tvær hæðir í samræmi við skipulag sem hefur verið í gildi frá því ég keypti mina íbúð.

Höfundur: Guðjón Jónsson

Sent inn þann: 18.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Við mótmælum harðlega þessum fyrirhuguðu skipulagsbreytingum á Nýbýlavegi 1

Við keyptum íbúð í Lundi 1 árið 2007. Hverfið var mjög vel skipulagt, ekki of þétt og íbúar á svæðinu fengju gott útsýni, sól og lítið skuggavarp. Margir telja þetta svæði best heppnaða fjölbýlahúsahverfið á höfuðborgarsvæðinu, enda var það töluvert dýrari en önnur hverfi. Einnig er rétt að benda á að þegar við keyptum þessa íbúð lá skipulag fyrir lítilli bensínstöð á lóðinni Nýbýlaveg 1. Slík starfsemi er í allt öðrum skala en núverandi tillögur gera ráð fyrir og hefði haft mun minni áhrif á nærliggjandi íbúðarbyggð, bæði hvað varðar hæð, skuggavarp og ásýnd. Fyrirhuguð fjölbýlishúsabygging 10 hæðir eða 2 hús 5-6 hæðir felur því í sér verulega breytingu á þeim forsendum sem íbúum var boðið þegar þeir fjárfestu í þessu hverfi.
Fyrirhuguð bygging mun að mati okkar hafa verulega neikvæð áhrif á lífsgæði íbúa í nágrenni við Nýbýlaveg 1. Byggingin er í ósamræmi við núverandi byggðarmynstur og mun leiða til þess að margir íbúar missa bæði sól, útsýni og dagsbirtu. Skuggar munu falla yfir íbúðarhús og útivistarsvæði stóran hluta dags, sem skerðir verulega notagildi þeirra.

Miklar áhyggjur eru af auknu umferðarálagi. Samkvæmt fyrirliggjandi áformum er gert ráð fyrir að allur inn- og útakstur að lóðinni verði frá Nýbýlavegi. Sú gata er þegar mjög umferðarþung og aukin umferð mun hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi, hávaða og loftgæði á svæðinu.

Vegagerðin búinn að hafna þessu tvisvar:
Vegagerðin hefur áður synjað umsókn um tengingu inn á umrædda lóð enda er staðsetning hennar bagaleg, bæði m.t.t. veghelgunar og nálægðar við aðrar vegtengingar. Ekkert hefur breyst sem breytir þeirri ákvörðun Vegagerðarinnar.

Á fundinum í Snælandsskóla 11. mars 2026 þar sem breyting á Aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 var kynnt og snýst um að breyta lóðinni úr þjónustu/benzínstöð í íbúðabyggð.
Um 200 manns íbúar í Lundi sýndu með spurningum og athugasemdum, að þeir eru mjög ósammála bæjarstjórninni í þessu máli.

Að okkar mati hefur Bæjarstjórn Kópavogs ekki sýnt fram á að tekið sé nægilegt tillit til hagsmuna núverandi íbúa eða að áhrif framkvæmdarinnar á nærumhverfi hafi verið metin með fullnægjandi hætti. Slík uppbygging kallar á vandaðri greiningu á skuggavarpi, umferð og áhrifum á lífsgæði áður en ákvörðun er tekin.

Við skorum því á bæjarstjórn að hætta við þessi áform. Gerið þetta að fallegu útivistarsvæði fyrir nágrennið og alla þá fjölmörgu sem eiga leið um svæðið því göngu og hjólastígar koma að þessu svæði úr mörgum áttum. Það má koma fyrir fallegum lágum ljósum, trjágróðri, bekkjum og litlum leiktækjum fyrir börnin. Þannig að svæðið samræmist betur núverandi byggð og verndi lífsgæði íbúa í nágrenninu og alla Kópavogsbúa.

Virðingarfyllst,
Björn Jónsson,
Erna Nielsen,
Íbúð 504, Lundi 1,
Kópavogur 21.02.2026

Höfundur: Björn Jónsson

Sent inn þann: 21.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Rafnar Guðbjörnsson og Guðrun Eðvarðsdottir Lundi 13 förum fram a að Kopavogsær leysi til sin Loðina a Nybilavegi 1 tafarlaust.
'Astæðan er mikil skerðin a ljosi og almennt birtu, okkur var sagt að þarna kæmi
þjonust husnæði a einni hæð, en ekki tvö sex hæða hus sem myndar vegg fyrir framan okkar hus sem er a milli Lundar 3 og 5 þetta er mikil skerðing a utsyni og birtu þvi okkar hus er einnig 6 hæðir.
Við erum alfarið a moti þessu skipulagi fyrir Nybilaveg1.Fyrir utan havaðan næstu arin sem fylgja svona framkvæmdum i hverfi eins og Lundur sem er loksins full byggt.

Höfundur: Rafnar Þór Guðbjörnsson

Sent inn þann: 23.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Nýbýlavegur 1

Lundarhverfið er eitt best skipulagða hverfi á Stórreykjavíkursvæðinu að margra dómi. Á Nýbýlavegi 1 átti samkvæmt skipulagi að vera lágreyst bensínstöð sem er barn síns tíma.Ég trúi því ekki fyr enn ég tek á því að annars ágæta bæjarstjórn fari að breyta því skipulagi í óþökk íbúana og reisi sér nokkurskonar skammarkrók þarna á horninu.

Kristján Ólafsson og Áslaug Friðriksdóttir Lundi 1

Höfundur: Kristján Ólafsson

Sent inn þann: 23.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Náttúrufræðistofnun gerir ekki athugasemdir við skipulagslýsinguna.

Höfundur: Ingvar Atli Sigurðsson

Sent inn þann: 24.02.2026 , **Fyrir hönd:** Náttúrufræðistofnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Ég undirrituð mótmæli harðlega fyrirhugaðri framkvæmd Kópavogsbæjar á lóðinni Nýbýlavegur 1. Hverfið Lundur er fullbyggt, að mörgu leiti til fyrirmyndar hvað varðar bil milli bygginga, birtustig í íbúðum og gönguleiðir. Hér myndi Kópavogsbær rýra lífsgæði íbúa í fjölmörgun íbúðum með framkvæmd sinni. Aðkoma í hverfið er löngum erfið hvað bílaumferð varðar. Alls ekki á það bætandi með byggingu nýs fjölbýlishúss. Ótti er til staðar verði alvarlegt óhapp í hverfinu hvað flóttaleiðir varðar. Einn vegur og þung umferð á Nýbýlavegi gerði íbúum erfitt fyrir að forða sér í var.
Ég trúi því að ráðamenn hjá kópavogsbæ sem eiga að vera okkur íbúunum til þjónustu munu sjá að sér og endurheimta lóðina Nýbýlavegur 1. Skipuleggja
þar fallegt útivistarsvæði íbúum til gleði. Bekkir, borð, grillaðstaða yrði farsæll endir á annars eldfimu ástandi í bænum.
Virðingarfyllst
Anna J. Hallgrímsdóttir
280546-7399
Lundi 3, íbúð 604

Höfundur: Anna J Hallgrímsdóttir

Sent inn þann: 24.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Betri samgangna.

Höfundur: Þóra Jóhannesdóttir Kjarval

Sent inn þann: 24.02.2026

Viðhengi:

24.1.Nýbýlavegur 1, aðalskipulagsbreyting - Umsögn Betri samgangna.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Reykjavík, 24.2.2026

Efni: Nýbýlavegur 1, umsögn Betri samgangna
Tilvísun: BES-KÓP-2026-02-24-BR-001

Betri samgöngur hafa fengið til umsagnar skipulagslýsingu vegna breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Nýbýlaveg 1. Lýsingin er kynnt skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsögn Betri samgangna

Fjórða lota Borgarlínu mun liggja frá miðbæ Hafnarfjarðar, gegnum Garðabæ og Kópavog að Suðurlandsbraut/Laugavegi. Í Kópavogi er ráðgert að Borgarlína fari frá Hamraborg, eftir eða meðfram Hafnarfjarðarvegi/Kringlumýrarbraut, í átt að Suðurlandsbraut/Laugavegi. Frumdrög fjórðu lotu liggja ekki fyrir á þessum kafla en í frumdrögum eru teknar ákvarðanir um nákvæma legu Borgarlínu, staðsetningu stöðva og legu göngu- og hjólastíga sem svo eru staðfestar með forhönnun og deiliskipulagi. Í framkvæmdaáætlun Samgöngusáttmála frá ágúst 2024 er gert ráð fyrir að framkvæmdir við fjórðu lotu (Fjörður-Miklabraut) fari fram á árunum 2031-2035.

Betri samgöngur hafa yfirfarið kynnt gögn og gera ekki athugasemdir við tillöguna á þessu stigi en óska eftir góðu samráði við áframhaldandi vinnu.

Virðingarfyllst,
f.h. Betri samgangna ohf.

Þóra Kjarval
Verkefnastjóri skipulagsmála

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi umsögn/athugasemdir frá Inger L. Jónsdóttur og Davíð Baldurssyni, Lundi 3
Netföng: davbal@simnet.is og ilj@simnet.is

Höfundur: Davíð Baldursson

Sent inn þann: 24.02.2026

Viðhengi:

26.1.Lundarsvæðið.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn og athugasemdir við hugmyndir um breytingar á aðalskipulagi Nýbýlavegar 1, Kópavogi.

Aðfaraorð

Þann 11. febrúar sl. efndi bæjarstjórn Kópavogs til íbúafundar í Snælandsskóla um lóð lóðarhafa Klasa ehf., sem skv. breyttu skipulagi skuli bera fjölbýlishús, ef unnt reynist að koma því/þeim fyrir svo vel sé með aðgengi bifreiða frá Nýbýlavegi.

Þessi tillaga um breytt skipulag hefur ekki hlotið hljómgrunn hjá íbúum á Lundarsvæðinu og þegar verið mótmælt. Það var þung undiralda í fundarmönnum og afstaðan afdráttarlaus eins og fundarstjóri staðfesti, - algjörlega andvíg þessum uppbyggingaráformum.

Rödd fundarins var skýr: Við viljum ekki að íbúðarblokk/blokkir rísi á umræddum reit.

1. Fullyrðing bæjarstjóra á fundinum var athyglisverð: „Ferlið er á núll punkti, engar ákvarðanir hafa enn verið teknar!“

Þegar lóðarleigusamningi var breytt árið 2022 lá fyrir ákvörðun bæjarstjórnar að undirlægi stjórnenda Klasa ehf. um að láta á það reyna hvort ekki væri hægt að koma fyrir íbúðarblokk/blokkum á umræddum reit.

Þessi ákvörðun hefur síðan verið endurnýjuð með því að setja þessa hugmynd í formlegt ferli þrátt fyrir andstöðu íbúa Lundarsvæðisins með undirskriftalista árið 2025.

Allt tal um, „núll punkt og engar ákvarðanir teknar“, virðist vera tilraun til að afvegaleiða umræðuna og kasta ryki í augu fundarfólks.

Það lá semsagt fyrir, frá endurnýjuðum lóðarsamningi árið 2022, einbeittur vilji bæjarstjórnar til að leiða með öllum ráðum til lykta ósk stjórnar Klasa ehf. um umræddar framkvæmdir.

2. Fundarstjóri kvað uppúr með að fundurinn væri ekki ályktunarbær aðeins kynningarfundur. Það ber með sér hversu léttvægur slíkur fundur er í huga bæjaryfirvalda. Fundurinn var þá aðeins haldinn til þess að staðfesta að ákveðnu skilyrði hafi verið fullnægt. Svona samkvæmisleikur eða leikrit sett á svið í því skyni að láta fólk halda að það hafi eitthvað um málið að segja. „Við erum komin til að hlusta!“ sagði bæjarstjórinn á fundinum. - En þá ekki með opnum eyrum. - Ferlinu síðan haldið áfram þrátt fyrir andstöðu fundarmanna.

3. Það skipulag sem gilt hefur, er það skipulag sem íbúar Lundarsvæðisins hafa gengið útfrá að héldist og forsenda fyrir kaupum á íbúðum amk. þeim sem snúa að umræddum reit. Aðrir íbúar hafa látið sig málið varða vegna þess að fyrirhugaðar íbúðablokk/blokkir þarna staðsettar rýra mjög ásýnd svæðisins. Í raun skipulagslegur óskapnaður sem verið er að reyna að koma fyrir eða öllu heldur klessa á þennan þrönga reit.

4. Athyglisvert var að forsvarsmenn Klasa ehf. sóttu ekki ofangreindan fund. Þar hefðu þeir getað gert grein fyrir sínum þætti í stað þess að bera fyrir sig fulltrúa bæjarstjórnar. Klasi ehf., sem rótgróið „þekkingarfyrirtæki“ skv. yfirskrift á heimasíðu og þar ugglaust vísað til þess að vandað sé mjög til verka frá öllum hliðum, hefði þá haft tök á að kynna betur hugmyndadrög sín sem fulltrúar bæjaryfirvalda reyndu að koma á framfæri með mjög svo óburðugum og ófaglegum hætti. Uppsetning á glærum gerði það að verkum að fundarfólk átti í erfiðleikum með að greina það sem verið var að kynna. Hljóðkerfið meira og minna virkaði eða virkaði ekki.

Þótt nærvera forsvarsmanna Klasa ehf. hefði ekki breytt neinu um afstöðu fundarmanna, hefði hún verið sjálfsögð kurteisi af þeirra hálfu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

5. Það verður að spyrja forsvarsmenn Klasa ehf. og bæjaryfirvöld Kópavogsbæjar hvað þeim gangi til með að beita íbúa á Lundarsvæðinu slíku ofríki? Hvers virði er það bæjaryfirvöldum að færa slíka fórn á altari Klasa ehf., þar sem metnaður, fagmennska og virðing fyrir fólki, er að okkar mati, fyrir borð borin? Hvað styður slíkar hvatir? - Skammt er til næstu kosninga og greinilegt ef marka má framsetningu þessa máls að það ríður á að ná fram niðurstöðu sem lóðarhöfum hugnast.

6. Á umræddum fundi kom fram að Vegagerðin hefði gefið umsögn um vegarstæði að og frá umræddum byggingum og hafnað slíkum hugmyndum í tvígang. Fulltrúar bæjaryfirvalda töldu þó að það ætti eftir að fara fram „samtal“ við Vegagerðina um það mál. Fróðlegt væri að vita nákvæmlega hvað átt er við með svonefndu „samtali“?

7. Að öðru leyti er tekið undir vel uppsetta röksemdarfærslu þeirra Gunnars Stefánssonar og Önnu Þorgilsdóttur, svo og Aðalsteins Hallgrímssonar hér í gáttinni. Eins og fram kemur í greinargerð þeirra væri nær að bæjaryfirvöld af metnaði og reisn tækju til sín lóðina sem um ræðir og létu smekkvísina ráða för. Þannig mætti auðsýna íbúum Kópavogs sem unna skipulagsfegurð og ekki síst þeim sem byggja Lundarsvæðið að þeim þætti til um að halda þessu ágæta fólki þar innan marka. Ein mikilvægustu umhverfisgæði í sveitarfélagi er að státa af skipulagi sem gerir íbúa stolta, að þeir hafi ríka ástæðu til þess að bera hróðurinn víða.

Virðingarfyllst,
Inger L. Jónsdóttir og Davíð Baldursson, Lundi 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Nýbýlavegur 1 - umsögn Lundar 5, húsfélags

Höfundur: Valgeir Pálsson

Sent inn þann: 24.02.2026

Viðhengi:

27.1.Nýbýlavegur 1 - Umsögn Lundar 5, húsfélags.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Lundur 5, húsfélag
Lundi 5
200 Kópavogi

Umsögn varðandi fyrirhugaðar skipulagsbreytingar fyrir Nýbýlaveg 1 í Kópavogi

(Málsnr. 25043616)

Hinn 27. janúar sl. samþykkti bæjarstjórn Kópavogs skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir lóðina Nýbýlaveg 1. Felst breytingin í því að umrædd lóð verði skilgreind sem íbúðarbyggð í stað verslunar- og þjónustusvæðis eins og hún er skilgreind samkvæmt núgildandi skipulagi.

Umrædd breyting hefur verið kynnt í Skipulagsgátt og meðal kynningargagna er lýsing á skipulagsverkefninu, upphaflega dags. 14. nóvember 2025 en uppfærð 22. janúar 2026. Í Skipulagsgáttinni hafa einnig verið lagðar fram af hálfu bæjaryfirvalda glærur sem notaðar voru á opnum kynningarfundi um skipulagslýsinguna í Snælandsskóla 11. febrúar sl.

Lundur 5, húsfélag, kt. 680817-0140, Lundi 5, Kópavogi, vill hér með fyrir hönd íbúa hússins og íbúðaeigenda koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum varðandi hinar fyrirhuguðu breytingar á aðalskipulaginu.

I. Grunnforsendur fyrir íbúðakaupum í Lundi 5

Lundur 5 er 38 íbúða fjölbýlishús og stendur á lóð að norðanverðu við lóðina að Nýbýlavegi 1. Það var reist á árunum 2015-2017 og á árinu 2017 voru nánast allar íbúðirnar seldar og flutt inn í þær. Helmingur íbúðanna vísar m.a. til suðurs, þ.e. í átt að Nýbýlavegi 1.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 14. desember 2004 m.s.br. er gert ráð fyrir að á Nýbýlavegi 1 verði bensínstöð með húsi **á einni hæð** með heimild fyrir kjallara. Grunnflötur hússins fyrir utan kjallara má vera allt að 560 fm og hámarksflatarmál húss verði 1000 fm. Þá er gert ráð fyrir að aðkoma að lóðinni verði frá Nýbýlavegi.

Það þykir mega fullyrða að gildandi aðalskipulag ásamt deiliskipulagi fyrir Nýbýlaveg 1, eins og lýst er hér að framan, hafi verið ein af grunnforsendum íbúðaeigenda í Lundi 5 fyrir kaupum á íbúðunum á því verði sem þær seldust á. Þannig hafi íbúðaeigendur mátt treysta því að á lóðinni kæmi **aldrei** húsbygging, ein eða fleiri, sem yrði hærri en núverandi skipulag gerir ráð fyrir og með einhverju móti myndi skerða birtu, ljósvist og útsýni úr Lundi 5 frá því sem nú er.

II. Hugmyndir um byggingarmagn og hæð bygginga í skipulagslýsingu

Á glærum þeim sem notaðar voru á fyrrgreindum kynningarfundi í Snælandsskóla 11. febrúar sl. má, einkum á glæru nr. 13, sjá hugmynd að tveimur húsum á lóðinni, öðru í norðvesturhorni lóðarinnar og hinu nánast á henni miðri. Þessar hugmyndir virðast vera í samræmi við tillögu um uppbyggingu á lóðinni sem lögð var fram til kynningar af hálfu lóðarhafa/byggingaraðila (BBL179 ehf./Klasa ehf.) á fundi skipulags- og umhverfisráðs Kópavogsbæjar 17. nóvember 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Samkvæmt þeirri tillögu er gert ráð fyrir umræddum tveimur húsum upp á 5-6 hæðir með áætluðu byggingarmagni 5.500-6.500 fm og 55 íbúðum.

Lóðin við Nýbýlaveg stendur ofar í landi en lóð Lundar 5 sem nemur um tveimur hæðum. Lundur 5 er 10 hæðir auk kjallara og því mun sex hæða hús á Nýbýlavegi 1 mynda skugga allt upp á 8. hæð Lundar 5 og allar hæðir þar fyrir neðan. Vegna helgunarsvæðis Vegagerðarinnar er einsýnt að byggingar á lóðinni þyrftu að vera mun nær Lundi 5 en tillögurnar sýna sem eykur enn á skuggavarp á Lund 5.

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi á öllum meiri háttar byggingarframkvæmdum að vera lokið í Lundi. Að því marki sem hús á lóðinni yrðu hærri en ein hæð taka byggingarframkvæmdir lengri tíma og verða umfangsmeiri en ella með tilheyrandi raski. Slíkt er með öllu óásættanlegt fyrir íbúa hverfisins.

Á kynningarfundinum 11. febrúar kom fram hjá byggingarfulltrúa bæjarins að téð tillaga byggingaraðilans um uppbyggingu á lóðinni væri einungis hugmyndir og skipulagsyfirvöld væru á engan hátt bundin af þeirri tillögu. Þess er vænst að sú verði raunin, enda hvers konar skipulagsbreyting sem felur í sér hærri byggingar en samkvæmt núgildandi skipulagi felur í sér alvarlegan forsendubrest gagnvart íbúum í Lundi 5 og skerðir að verulegu leyti lífsgæði þeirra, einkum í þeim íbúðum sem vísa til suðurs. Sérhver skipulagsbreyting sem heimilar hærri byggingar en segir í núgildandi skipulagi mun án nokkurs vafa hafa í för með sér verulega rýrnun á verðmæti íbúða í húsinu sem kann að leiða til skaðabótaskyldu bæjarins. Ef svo fer áskilja íbúar í Lundi 5 sér allan rétt í þeim efnum.

Í þessu sambandi er rétt að minna á að fyrir um einu ári síðan rituðu nánast allir íbúar/íbúðaeigendur (allir sem náðist til) í Lundi 5 og yfir 80% allra íbúa í Lundi undir mótmæli gegn fyrirhuguðum byggingaráformum á lóðinni með hærri byggingum en einni hæð. Þá verður heldur ekki fram hjá því litið að á kynningarfundinum 11. febrúar, sem var afar fjölsóttur, kom fram víðtæk og þung andstaða gegn fyrirhuguðum skipulagsbreytingum. Það hefur vart farið fram hjá fulltrúum bæjarins sem sátu fundinn, bæjarfulltrúum sem og starfsmönnum, hver hugur fólks, íbúanna í Lundi, er til verkefnisins. Mál geta því ekki farið öðruvísi en að hlustað verði á íbúana og fullt tillit tekið til þeirra vilja varðandi fyrirhugaðar skipulagsbreytingar.

III. Lundarhverfið í samhengi við fyrirhugaðar skipulagsbreytingar

Í íbúðabyggðinni í Lundarhverfi er byggingum komið fyrir þannig að syðst eða næst Nýbýlavegi eru nokkuð há fjölbýlishús, um 10-11 hæða. Fyrir neðan þau koma lægri fjölbýlishús, um 5-6 hæða. Neðst í hverfinu og austast eru svo lágreist raðhús og parhús. Öll húsin, há sem lág, eru keimlík þótt vissra blæbrigða gæti í gerð þeirra og ytra útliti. Í skipulagi hverfisins er fullt tillit tekið til staðsetningar einstakra húsa og afstöðu hvers húss til nærliggjandi húsa. Hverfið myndar þannig eina skipulega heild, bæði hvað varðar útlit og allt innra samræmi. Í reynd má fullyrða að hverfið, eins og það er í dag, er eitt fallegasta íbúðahverfi á öllu höfuðborgarsvæðinu og jafnvel þótt víðar væri leitað. Það er einstakt kennileiti fyrir þá sem leið eiga um Kringlumýrarbraut og Hafnarfjarðarveg, hvort sem leið liggur til suðurs eða norðurs. Öll uppbygging á Nýbýlavegi 1 umfram það sem kveðið er á um í núgildandi skipulagi mun eyðileggja þessa ásýnd hverfisins. Það er því mikið í húfi, ekki einasta fyrir íbúa hverfisins heldur alla íbúa Kópavogs, að skipulaginu verði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

ekki breytt þannig að heimilt verði að byggja meira en sem nemur einni hæð. Annað myndi hafa í för með sér hörmuleg skipulagsmistök, bæjarfélaginu til lítils sóma.

IV. Umsögn Vegagerðarinnar

Í Skipulagsgátt er að finna umsögn Vegagerðarinnar, dags. 10. febrúar sl., varðandi skipulagslýsinguna. Í umsögninni er á það bent með vísan til vegalaga nr. 80/2007 að veghelgunarsvæði sé 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega og um veghelgun við vegamót gildi sérstakar reglur.

Þá er í umsögninni því synjað með formlegum hætti að lóðin við Nýbýlaveg 1 tengist Nýbýlavegi þar sem staðsetning lóðarinnar sé bagaleg bæði með tilliti til veghelgunar og nálægðar við aðrar vegtengingar. Synjun Vegagerðarinnar í þessu efni er skýr og afdráttarlaus. Með engu móti verður séð að frá henni verði hvikað.

Í umsögninni er gerð grein fyrir lagningu fyrirhugaðrar Borgarlínu frá Hamraborg til Reykjavíkur í átt að Bústaðavegi. Kemur fram að ekki liggi fyrir hvernig hún eigi að þvera Nýbýlaveg. Margar tillögur hafi verið skoðaðar í þessu sambandi án þess að ásættanleg lausn sé í sjónmáli. Því sé ekki rétt að svo stöddu að þrengja frekar að möguleikum á útfærslu Borgarlínu. Á svæðinu við Nýbýlaveg sé ekkert annað framkvæmdasvæði en umrædd lóð að Nýbýlavegi 1 og mælir Vegagerðin eindregið með að lóðin verði nýtt til framkvæmdanna. Af umsögn Vegagerðarinnar að þessu leyti verður ekki annað séð en verulegar líkur eru á að Borgarlína muni kalla á umfangsmiklar breytingar og tilfærslu á þeim umferðarmannvirkjum sem liggja að austanverðu við Hafnarfjarðarveg frá Hamraborg til norðurs og yfir Nýbýlaveg, þ. á m. á umferðartorgi næst Nýbýlavegi 1. Enn fremur er ekki loku fyrir það skotið að væntanlegar breytingar á umferðarmannvirkjum geta einnig haft í för með sér breikkun á Nýbýlavegi frá hringtorgi við gatnamót Nýbýlavegar, Lundar og Auðbrekku og að fyrrgreindu hringtorgi við Nýbýlaveg 1. Í ljósi alls þessa hlýtur að vega þungt það álit Vegagerðarinnar og ekki fram hjá því litið að „[þ]étting byggðar meðfram Borgarlínu hlýtur að vera afleiða af hvar og hvernig Borgarlínu verður fyrir komið."

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið verður ekki hjá því komist í væntanlegu skipulagsferli að horfa til þess að Vegagerðin hafnar alfarið að lóðin tengist Nýbýlavegi og ekki sé gerlegt að halda skipulagsferlinu áfram, ef það á annað borð telst mögulegt, fyrr en endanleg niðurstaða liggur fyrir um lagningu Borgarlínu um svæðið og hvort tengd umferðarmannvirki munu að einhverju leyti skerða lóðina. Er því eindregið mælst til þess að hætt verði við öll áform um breytingu á skipulagi lóðarinnar eða þeim skotið á frest um óákveðinn tíma.

V. Umsögn Skipulagsstofnunar

Fyrir liggur í Skipulagsgátt umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 5. febrúar 2026. Þar kemur m.a. fram að samkvæmt gildandi aðalskipulagi sé hverfið í Lundi nær fullbyggt og þar hafi verið um 300 íbúðir þegar skipulagið var staðfest. Þá segir í umsögninni að á Digranesi öllu sé gert ráð fyrir um 1600 nýjum íbúðum til ársins 2040. Á hinn bóginn virðist Lundur ekki vera meðal þeirra svæða sem gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á og því sé óljóst hvort fyrirhuguð íbúðabyggð að Nýbýlavegi 1 sé talin með í íbúðafjölguninni á Digranesi til ársins 2040. Á fyrrgreindum íbúafundi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

í Snælandsskóla 11. febrúar verður að ætla að tekin hafi verið af öll tvímæli um að íbúðabyggð að Nýbýlavegi 1 væri ekki talin með í þeirri fjölgun íbúða sem er ráðgerð á Digranesi samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Aðalskipulag til ársins 2040 knýr því ekki á fjölgun íbúða á hinni umdeildu lóð.

Þótt fyrirhuguð skipulagsbreyting kunni að vera í samræmi við Landsskipulagsstefnu 2024-2038 þá er alls ekki svo að á lóðinni þurfi að vera annað en hús á einni hæð. Auk þess má ætla að lóðin verði öllu minni en hún er sýnd í dag þegar endanleg lagning Borgarlínu liggur fyrir með tilheyrandi breytingu og/eða tilfærslu á öðrum umferðarmannvirkjum og geti þar af leiðandi vart borið annað en lágreista byggð.

VI. Lokaorð

Hér að framan hafa margvíslegar röksemdir verið færðar fram sem mæla eindregið gegn því að á lóðinni að Nýbýlavegi 1 verði byggð hærri hús en núgildandi skipulag heimilar, m.ö.o. að einungis verði byggð einnar hæðar hús og miðað við að grunnhæð botnplötu verði sú sama og fram kemur í núgildandi deiliskipulagi. Annað raskar verulega og á margan hátt hagsmunum íbúa í Lundi, einkum þó þeirra sem búa næst hinni umdeildu lóð.

Íbúar í Lundi 5 mótmæla því harðlega öllum skipulagsáformum varðandi Nýbýlaveg 1 sem miða að því að heimila byggingu húsa hærri en einnar hæðar.

Grundvallarskyldur kjörinna bæjarfulltrúa í Kópavogi felast fyrst og síðast í því að gæta í hvívetna hagsmuna íbúa bæjarins. Það má aldrei fara svo að möguleg hagnaðarvon tiltekinna byggingaraðila verði tekin fram yfir þá ríku hagsmuni íbúanna í Lundi 5 að mega búa í fullri sátt við umhverfi sitt eins og það er í dag og núgildandi aðalskipulag kveður á um.

Kópavogi, 24. febrúar 2026

Fyrir hönd stjórnar Lundar 5, húsfélags

Valgeir Pálsson formaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

FRÉTTASKOT SENT Á FJÖLMIÐLA

Kópavogsbær vill 60 íbúða blokk á lóð með engri tengingu við gatnakerfi bæjarins!

Ágæti fréttamiðill,

Ég sendi ykkur hér með fréttaskot um áætlun Kópavogsbæjar um nýjan bíllausan lífsstíl.

Bæjarstjórn Kópavogs er þessa dagana að reyna að knýja fram breytingu fyrir Klasa á skipulagi lóðar númer 1 við Nýbýlaveg í andstöðu við vilja íbúa við lóðina og vilja Vegagerðarinnar. Bærinn vill breyta lóðinni úr lóð undir bensínstöð og þjónustuhús á einni hæð yfir í íbúðabyggð, tvær blokkir upp á 6 hæðir, hvor með 30 íbúðum, alls 60 íbúðir, auk bílakjallara undir öllu og bílastæðum inni og úti fyrir alls 120 bíla, sé miðað við blokkir í kringum lóðina.

Vegagerðin hafnar því að byggt verði á hluta lóðarinnar, þ.e. á svæði sem markast af 30 metrum frá miðlínu Nýbýlavegar, sem byggir á Vegalögum um helgunarsvæði stofnbrauta, Nýbýlavegur er stofnbraut. Jafnframt vísar Vegagerðin til þess að lega borgarlínu hefur ekki verið ákveðin, en mun liggja við lóðina og getur skert hana og Vegagerðin þarf lóðina sem framkvæmdasvæði við byggingu hennar þegar þar að kemur. Vegagerðin segist áður hafa synjað umsókn um tengingu inn á umrædda lóð frá Nýbýlavegi enda er staðsetning hennar bagaleg, bæði m.t.t. veghelgunar og nálægðar við aðrar vegtengingar. **Ekkert hefur breyst sem breytir þeirri ákvörðun Vegagerðarinnar.** Vegtenging við lóðina verður ekki í gegnum Lundarhverfið segir bæjarstjóri Kópavogs. En bærinn heldur áfram með málið.

Eftir stendur, að bærinn vill heimila byggingu blokka á lóð, sem ekki er og verður ekki tengd gatnakerfi bæjarins. Þetta er að taka bíllausan lífstíl ennþá lengra en áður þekkist.

Skipulagsstofnun gerir athugasemdir við þessar byggingaáætlanir og segir að samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Lundur nær fullbyggður og gera þurfi grein fyrir forsendum sem liggi að baki fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggi fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu og hvernig áformin falla að stefnu Kópavogsbæjar í aðalskipulagi um uppbyggingu húsnæðis.

Mikil andstaða er gegn þessum byggingaáformum meðal íbúa í Lundarhverfinu. Blokkir þessar loka á útsýni, sólarbirtu og aðra birtu í íbúðum í kring og þrengir að þeim. Þær eru algjört forsendubrot gagnvart eigendum fasteigna við þessa lóð, sem keyptu eignir miðað við gildandi skipulag, hús á einni hæð. **Byggingar þessar skapa skaðabótaskyldu fyrir bæinn.** Framferði bæjarstjórnar sýnir, að hún hjálpar auðmönnum að sölsa undir sig eignir íbúa Lundar og hundsar vilja kjósenda sinna. En kosningar eru í nánd og þá verða breytingar.

Saga þessarar lóðar er athugunarefni, því fyrri lóðarhafi gerði ekkert til að framfylgja skyldum sínum samkvæmt lóðarleigusamningi og bærinn gat og átti að innleysa lóðina til sín vegna vanefnda hans. Lóðinni var hins vegar gefið nýtt líf með nýjum lóðarleigusamningi, en ekki er ljóst hvort heimilt var að gera nýja samninginn.

Ég sendi hér með mynd af lóðinni og umsagnir Skipulagsstofnunar og Vegagerðarinnar, en athugasemdir íbúa og annarra og nánari upplýsingar er að finna á skipulagsgátt Kópavogs *Skipulagsgáttin (https://skipulagsgatt.is/issues/2026/76)*

Með von um að þið takið þetta til umfjöllunar og bestu kveðjum,

Gunnar Stefánsson
Lundi 3
200 Kópavogi

Höfundur: Gunnar Stefánsson

Sent inn þann: 25.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Viðhengi:

28.1.20260224_143701.jpg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026


SVANSPRENT
10-21
Opið alla daga
10-20
BÓNUS
BLYFJA
FYLGIFISKAR

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Magnús Ragnar Jónasson

Sent inn þann: 25.02.2026

Viðhengi:

29.1.Athugasemdir vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga fyrir Nýbýlaveg 1 í Kópavogi.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemdir vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga fyrir Nýbýlaveg 1 í Kópavogi.

Lundarhverfið er fullskipulagt, afar vel heppnað hverfi. Fullyrða má að hverfið eins og það er í dag sé eitt fallegasta íbúðahverfi á höfuðborgarsvæðinu. Skipulag hverfisins tók m.a. mið af því að á Nýbýlavegi 1 risi einungis einnar hæðar þjónustuhús. Nú stendur til að breyta skipulaginu þannig að umrædd lóð verði skilgreind sem íbúðabyggð. Á glærum sem Kópavogsbær hefur lagt fram má sjá hugmynd að tveimur húsum á lóðinni hvoru um sig upp á 6 hæðir. Þessar hugmyndir virðast komnar frá lóðarhafa (BBL179 ehf./Klasa ehf.). Við krefjumst þess að þessar tillögur verði aldrei að veruleika.

Gildandi aðalskipulag og deiliskipulag fyrir Nýbýlaveg 1 var ein af aðal forsendum okkar fyrir kaupum á íbúð í Lundi 5. Við keyptum íbúðina í góðri trú um að á Nýbýlavegi 1 risi aldrei hærri bygging en í samræmi við gildandi skipulag. Þess vegna kemur boðun um breytt skipulag verulega aftan að okkur.

Við viljum vekja athygli á því að allir íbúar í Lundi 5, sem náðist í, og yfir 80% allra íbúa í Lundi rituðu á síðasta ári undir mótmæli gegn fyrirhuguðum byggingaráformum á lóðinni með hærri byggingum en einni hæð. Þá hefur það örugglega ekki farið fram hjá skipulagsyfirvöldum í Kópavogi á afar fjölsóttum kynningarfundi 11. febrúar sl. hversu þung, víðtæk og einörð andstaða Lundarbúa er gegn fyrirhuguðum skipulagsbreytingum. Vandséð er hvernig Kópavogsbær getur hundsað svo eindreginn vilja íbúanna.

Lóðin Nýbýlavegur 1 er algert eyland milli Nýbýlavegar og Lundarsvæðisins. Vegagerðin hefur alfarið hafnað tengingu lóðarinnar við Nýbýlaveg. Þá er enn algerlega óljóst um legu Borgarlínu um svæðið, m.a. hvernig hún þverar Nýbýlaveg og gæti haft veruleg áhrif á lóðina umræddu. Meðan það er óljóst vill Vegagerðin ekki þrengja að möguleikum á útfærslu Borgarlínu. Þá hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi í munnlegum samskiptum útilokað aðkomu að Nýbýlavegi 1 um Lundarsvæðið. Þessi rök ættu ein og sér að vera næg ástæða fyrir Kópavogsbæ til að leggja fyrirhugaðar skipulagsbreytingar til hliðar.

Lóðin Nýbýlavegur 1 er verðmæt lóð. Verðmæt fyrir hverja ? Hún er verðmæt fyrir lóðarhafa en hún er ennþá verðmætari fyrir íbúa Kópavogs. Nú er vel þekkt að stór og stöndug fyrirtæki finni til samfélagslegrar ábyrgðar og leggi af mörkum til samfélagslegrar uppbyggingar þeirra samfélaga sem þau starfa í. Við leggjum til að Klasi ehf./BBL179 og Kópavogsbær sameinist um að gera lóðina að útivistarsvæði fyrir alla Kópavogsbúa. Þarna yrði án bíla áningarstaður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, mitt á milli Kársness og Fossvogsdals. Þarna yrði snoturt yfirbyggt skýli í fallegu umhverfi með bekkjum. Þarna kæmu leikskólabörn með kennurum sínum eins og þau gera nú þegar og hundar fengju að ganga frjálsir. Við sjáum fyrir okkur yfirbyggðan opinn skála með spjöldum sem segðu sögu Kópavogs, gleymum ekki að við erum við upphafssvæði byggðar í Kópavogi. Hugsum jákvætt um lóðina til hagsbóta fyrir alla íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fjölbýlishús á Nýbýlavegi 1 mundi hafa margvísleg neikvæð áhrif á íbúa Lundar og rýra verulega verðgildi íbúðanna, sérstaklega hjá þeim sem næst lóðinni búa. Neikvæð áhrif á útsýni, birtu, sólskin, skuggavarp og vindstrengi yrðu óumflýjanleg og myndu rýra verulega lífsgæði íbúanna. Ef við hefðum vitað af fyrirhuguðum skipulagsbreytingum þegar við keyptum okkar íbúð árið 2017 hefðum við ekki keypt íbúðina og vitum að svo er um fleiri í húsinu.

Við mótmælum, ásamt öðrum íbúum í Lundi 5, harðlega öllum skipulagsáformum varðandi Nýbýlaveg 1, sem miða að því að heimila byggingu húsa hærri en ein hæð. Við krefjumst þess að bæjarstjórn Kópavogs hætti við öll slík áform. Verði af slíkum byggingum munum við að sjálfsöðu leita réttar okkar og krefjast bóta frá Kópavogsbæ vegna eignarýrnunar.

Við minnum á, að grundvallarskyldur kjörinna bæjarfulltrúa snúa fyrst og fremst að því að gæta hagsmuna bæjarbúa í öllum ákvarðanatökum. Aldrei má taka hagsmuni og hagnaðarvon einstakra byggingaraðila fram yfir ríka hagsmuni íbúa, sem óska þess einlæglega að fá að búa í sátt og samlyndi við núverandi umhverfi sitt eins og það er í dag og núgildandi skipulag kveður á um.

Lundi 5, Kópavogi 25. febrúar 2026

Magnús R Jónasson kt. 170648-2429

Sigrún Sigurðardóttir kt. 021246-3369

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Athugasemdir við hugmyndir um breytingar á aðalskipulagi
Nýbýlavegar 1, Kópavogi.

Fyrst vil ég taka fram að ég er heilshugar sammála þeim athugasemdum sem komið hafa fram í athugasemdum Gunnars Stefánssonar og Önnu Þorgilsdóttir Lundi 3 í Skipulalgsgáttinni um fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir á Nýbýlavegi 1.

Það eru einkum tvö atriði sem ég vil leggja áherslu á. Í þeim hugmyndum sem bæjarstjórn hefur lagt fyrir íbúa er gert ráð fyrir að aðkeyrsla að Nýbýlavegi 1 verði frá Nýbýlavegi. Komi fólk úr vestri verður að aka að næsta hringtorgi og snúa þar við, til að komast á aðreinina. Ætli fólk að komast frá Nýbýlavegi 1 til austurs, þarf fyrst að aka til vesturs að hringtorgi þar sem snúið er við og ekið í austur. Í ljósi umferðarþunga á álagstímum, getur það verið þrautin þyngri að komast af aðreininni frá Nýbýlavegi 1 inn á akrein sem færir mann inn á innri akrein hringtorgs. Hættustuðullinn við það eykst líklega nokkuð við það. Það er vel skiljanlegt að Vegagerðin leggist gegn þessu fyrirkomulagi.

Annað sem ég rak augun í þegar ég las minnisblað bæjarins frá 28. nóv. 2023 var að Olís og Kópavogsbær hafi þann 30.mars 2022 “komist að því samkomulagi að lóðarhafi muni ekki reisa á lóðinni bensínstöð. Lóðarhafi mun óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Ekki er að finna sérstakt samkomulag umfram það sem kemur fram í gildandi lóðarleigusamningi en ekki verður annað séð en að aðilar hafi sammælst um ofangreinda sviðsmynd 2 þar sem gert yrði ráð fyrir verslunar/þjónustustarfsemi án bensínafgreiðslu.”
Sama sumar framseldi svo bæjarráð/bæjarstjóri lóðarleigusamninginn til dótturfélags í eigu Haga hf. BBL 178 ehf. Skv. Fasteignaskrá er BBL178 nú þinglýstur eigandi lóðarinnar. Ekki kemur fram í minnisblaðinu að þessi breyting hafi verið lögð fyrir bæjarstjórn.
Þarna er um nokkra breytingu að ræða á eignarhaldi. Olís er fyrirtæki sem sérhæfir sig í sölu og þjónustu á eldsneyti og öðrum olíuvörum, auk sölu veitinga og ýmissa nauðsynjavara fyrir bílaeigendur, en BBL178 er fyrirtæki sem skv. Fyrirtækjaleit Keldunnar sérhæfir sig í fasteignaviðskiptum.

Það er athyglisvert að Kópavogsbær skuli hafa samþykkt þessa breytingu og álitamál hvort þetta framsal hafi verið löglegt.

Nú fullyrðir fyrirtækið Klasi ehf. Að það sé eigandi lóðarinnar. Hver tengsl BBL178 og Klasa eru,er mér ekki fullljóst. Þarna er því um eitt framsalið í viðbót að ræða. Mér er ekki kunnugt um að það framsal hafi verið lagt fyrir bæjarstjórn.

Þrátt fyrir að skipulagsferli af hálfu Kópavogsbæjar sé aðeins nýhafið, virðist Klasi ehf. ganga að því vísu að á lóðinni rísi íbúðabyggð. Klasi hefur m.a. óskað eftir áliti VSÓRáðgjafar á vegtengingu lóðarinnar og látið fara fram nokkuð umfangsmikla frumhönnun á lóðinni.

Fyrirtækið hefur sem sé lagt í talsverð útgjöld vegna lóðarinnar þrátt fyrir að allsendis óljóst sé hvort skipulagsbreytingar verði samþykktar, sbr. vinnuskjal sem lagt var fram á kynningu fyrirtækisins í nóv. 2025. Klasi er ekki fyrirtæki sem er þekkt fyrir að reisa ævintýrahallir þannig að það læðist að manni sá grunur að Kópavogsbær hafi gengið of langt í loforðum til félagsins varðandi lóðina Nýbýlavegur 1.

Undirritaður leggur því til að Kópavogsbær leysi til sín lóðina og hugi að annars konar skipulagi en nú er hafið.

Ásþór Ragnarsson
1001522319
Lundi 21

Höfundur: Ásþór Ragnarsson

Sent inn þann: 25.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn Samtaka Húsfélaga í Lundi

Höfundur: Jens P Hjaltested

Sent inn þann: 26.02.2026

Viðhengi:

32.1.Umsögn SHL.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Samtök Húsfélaga í Lundi

Dags: 25.02.2026

Umsögn vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 og deiliskipulagsvinnu fyrir lóðina Nýbýlaveg 1 (málsnr. 25043616)

Til: Skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar / Skipulagsgátt.is
Frá: Samtök Húsfélaga í Lundi, 200 Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

1. Inngangur og afstaða

Samtök Húsfélaga í Lundi gera hér með athugasemdir við fyrirhugaða skipulagsbreytingu sem felur í sér að lóðin Nýbýlavegur 1 verði skilgreind sem íbúðarbyggð í stað verslunar- og þjónustusvæðis/þjónustu (sbr. gildandi skipulag og þær forsendur sem íbúar hafa byggt á).

Afstaða samtakanna er skýr:

- Við mótmælum því að heimila byggingu fjölbýlishúsa á lóðinni.
- Ef byggt verður á lóðinni er það krafa samtakanna að byggð verði í samræmi við gildandi deiliskipulag hverfisins (1 hæð, að hámarki) og að miðað verði við að grunnhæð botnplötu verði sú sama og fram kemur í núgildandi deiliskipulagi.

Þessi afstaða er í samræmi við yfirgnæfandi andstöðu íbúa sem birtist í undirskriftasöfnun sem fram fór í mars 2025, og glögglega kom fram í umræðu og athugasemdum á fjölmennum íbúafundi sem haldinn var 11. febrúar sl.

2. Grundvallarahugasemdir – helstu mótmælaatriði

2.1 Forsendubrestur – Gildandi deiliskipulag var grundvöllur fasteignakaupa

Lundur er skipulagt hverfi þar sem lögð var mikil áhersla á **bil milli bygginga, birtustig, útsýni og byggðamynstur.** Þetta eru atriði sem skipta íbúa verulegu máli og þeir treysta á að haldi.
Íbúar keyptu fasteignir í góðri trú um að á lóðinni Nýbýlavegur 1 yrði lágreist þjónustubygging **skv. gildandi deiliskipulagi** (bensínstöð/þjónustuhús) en ekki fjölbýlishús.

Breyting sem heimilar byggingar í allt öðrum skala felur í sér **verulegan forsendubrest** og raskar réttmætum væntingum íbúa um nærumhverfi sitt.

2.2 Eignarýrnun og bótaáhætta sveitarfélags

Ef samþykkt verða skipulagsákvæði sem leiða til verulegrar skerðingar á birtu, útsýni, næði og umferðaröryggi, og þar með lækkunar markaðsvirðis fasteigna, getur það skapað bótaáhættu fyrir sveitarfélagið.

2.3 Vegagerðin hafnar aðkomu um Núbílaveg – umferðaröryggi og stofnvegakerfi

Nýbýlavegur er stofnvegur með miklu og vaxandi umferðarálagi og umferðartengingar við nærliggjandi gatnamót eru viðkvæmar og samræmast ekki reglum þar um. Í tvígang hefur Vegagerðin mælt gegn því að aðkoma að lóðinni verði frá Nýbýlavegi. Fyrst með tölvupósti frá Jónasi Snæbjörnssyni hjá Vegagerðinni til Steingríms Haukssonar hjá Kópavogi, dags. 16. nóv. 2016. Síðar í umsögn Vegagerðarinnar dags. 10. feb. 2026.

Samtökin telja það óforsvaranlegt að halda skipulagsferlinu áfram án þess að fyrir liggi fullkomin, samþykkt og örugg umferðartenging sem stenst kröfur um umferðaröryggi og veghelgun.

Skipulagsbreyting sem byggir á óleystum aðkomumálum skapar óvissu og getur leitt til skipulagsmistaka.

2.4 Veruleg neikvæð áhrif á lífsgæði íbúa Lundarhverfis

Fjölbýlishús á lóðinni munu óhjákvæmilega hafa áhrif á:

- útsýni, dags- og sólarbirtu, skuggavarp, vindafar, fjarlægð milli bygginga og ásýnd Lundar sem samræmdrar heildar.

Lundur er eitt af fallegum **kennileitum Kópavogs**. Hverfið er hannað sem heild. Uppbygging í ósamræmi við það heildarskipulag felur í sér hættu á **varanlegu skipulagstjóni**.

2.5 Framkvæmdatími og rask í grónu hverfi

Samtökin benda á að umfangsmikil fjölbýlishúsauppbygging felur í sér:

- langvarandi byggingarhávaða,
- verktakaumferð og rask á umferð á stofnvegi og í nærliggjandi byggð,
- skerðingu á aðgengi, öryggi og heimilisfriði.

Slíkt rask er með öllu óásættanlegt nema fyrir liggi ótvíræð nauðsyn, vandaðar greiningar og skýr rök, sem samtökin telja að ekki hafi verið sýnt fram á.

3. Krafa um gögn og faglega úrvinnslu áður en lengra er haldið

Samtökin gera þá kröfu að engin tillaga verði auglýst og engin ákvörðun tekin nema eftirfarandi liggi fyrir með skýrum hætti:

1. **Formleg niðurstaða um vegtengingu** (samþykkt lausn sem stenst veghelgun og umferðaröryggi).
2. **Veghelgun**
3. **Óháð umferðar- og öryggisgreining** (núverandi álag + framtíðaruppbygging í nágrenni).
4. **Óháð skuggavarps- og birtugreining** (árstíðabundin, með viðmiðum um ljósvist).
5. **Vindgreining** og mat á áhrifum á útisvæði og nærumhverfi.
6. **Hljóðvistarmat** (umferð + framkvæmdir + endanlegt ástand).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4. Valkostir sem samtökin leggja til

Samtökin leggja til að Kópavogsbær skoði aðra valkosti sem falla betur að Lundarhverfi og almannahagsmunum:

A) Útivistarsvæði / almenningsrými (græn tenging)

- bekkir, skjólveggir/gróður, lýsing, örugg tenging við göngu- og hjólastíga, mögulega lítið opið skýli og upplýsingaskilti um sögu svæðisins/Kópavogs.
- Slíkur valkostur getur þjónað **stærri heildarhagsmunum** en þröngur íbúðaklasi á erfiðri lóð.

B) Lágreist bygging í samræmi við núverandi deiliskipulag.

5. Niðurstaða og áskorun

Með vísan til framangreinds mótmæla Samtök Húsfélaga í Lundi fyrirhugaðri skipulagsbreytingu sem miðar að íbúðaruppbyggingu í fjölbýlishúsum á Nýbýlavegi 1 og krefjast þess að:

1. **Fallið verði frá** áformum um fjölbýlishús/íbúðablokkir á lóðinni, eða að minnsta kosti að aðeins verði heimiluð **lágreist byggð í samræmi við forsendur** (1 hæð).
2. **Skipulagsferli verði stöðvað** þar til niðurstöður liggja fyrir um Borgarlínu og umferðarmannvirki á svæðinu.
3. Fyrir liggi **óháðar faggreiningar** og skýr gögn (umferð/öryggi, skuggavarp/birta, vindur, hljóðvist, umfang, bílastæði) áður en lengra er haldið.
4. Kópavogsbær vinni **valkostagreiningu** þar sem útivistarsvæði/almenningsrými er raunhæfur og fullmetinn kostur.

Samtökin vænta þess að bæjaryfirvöld taki fullt tillit til þeirra ríku hagsmuna sem í húfi eru fyrir íbúa Lundar og að ákvörðun verði tekin á grundvelli heildstæðrar, gagnsærrar og faglegrar vinnu.

Virðingarfyllst,
Samtök Húsfélaga í Lundi

Jens P Hjaltested, form.

Ágúst Ágústsson, meðstj.

Árni Ingimundarson, meðstj.

Drífa Hilmarsdóttir, meðstj.

Guðrún Helga Sederholm, meðstj.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Þórunn Sigurðardóttir

Sent inn þann: 26.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Þórunn Sigurðardóttir

Sent inn þann: 26.02.2026

Viðhengi:

34.1.Nýbýlavegur 1.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Til Skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar

Nýbýlavegur 1

Ég, íbúi í Lundi 1, vil lýsa yfir verulegum áhyggjum og mótmælum vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi við Nýbýlaveg 1.

1. Lundarhverfið er verðlaunað og vel skipulagt – tillagan gengur gegn heildarsýn

Lundahverfið er eitt best skipulagða hverfi Kópavogs og hefur hlotið hönnunarverðlaun fyrir skipulag og heildarmynd. Tillagan um tvær nýjar íbúðablokkir á Nýbýlavegi 1 fellur illa að þeirri skipulagsheild sem þegar hefur verið mótuð af fagfólki og viðurkennd fyrir gæði.

Með þessari breytingu er verið að raska skipulagi sem hefur staðist tímans tönn og skapað gott og vandað nærumhverfi.

2. Tillagan rýrir verðmæti eigna íbúa

Uppbygging sem er ekki í samræmi við núverandi byggðamynstur, ásýnd og hæðir mun óhjákvæmilega hafa áhrif á verðmæti eigna í Lundahverfi.
Skuggavarp, aukin umferð, þrengsli og skerðing á birtu og næði eru allt þættir sem geta rýrt fasteignaverð og lífsgæði íbúa.

Ég tel óásættanlegt að bæjarstjórn samþykki breytingu sem hefur augljós neikvæð áhrif á íbúa sem þegar búa á svæðinu.

3. Fyrir hvern er verið að vinna?

Það blasir við að lóðarhafar hafa mikla fjárhagslega hagsmuni af því að fá að byggja sem mest og sem hæst.
Ég spyr því beint: **Fyrir hvern er bæjarstjórn að vinna?**
Er verið að gæta hagsmuna íbúa eða þeirra sem vilja hámarka gróða á kostnað þeirra sem búa í hverfinu?

4. Umferðarmál eru óskilgreind og óleyst

Það liggur fyrir að **Vegagerðin hefur ekki samþykkt aðkomu** að lóðinni.
Þetta eitt og sér ætti að stöðva málið þar til fullkomin og samþykkt lausn liggur fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nýbýlavegur og gatnamót við Hafnafjarðarveg eru nú þegar undir miklu álagi. Að bæta við fjölbýli án þess að umferðarmál séu útfærð er óábyrgt og ófaglegt.

5. Borgarlínan – hvar á hún að liggja?

Í skipulagslýsingu er vísað til Borgarlínu, en engin skýr svör liggja fyrir um:

- hvar hún á að liggja á þessu svæði,
- hvernig hún tengist nýju byggingunum,
- eða hvaða áhrif hún hefur á aðkomu og umferð.

Þessi óvissa gerir skipulagið ótryggt og illa ígrundað.

6. Lýsi yfir áhyggjum af heildaráhrifum

Ég lýsi yfir alvarlegum áhyggjum af:

- rýrnun lífsgæða íbúa,
- skuggavarpi og vindfari,
- aukinni umferð og þrengslum,
- óljósri framtíðarsýn um Borgarlínu,
- og því að verið sé að fórna verðlaunahverfi fyrir óljósa og illa undirbúna uppbyggingu.

Niðurstaða

Ég mótmæli breytingunni og krefst þess að:

1. **Umferðarmál og aðkoma verði fullkomlega útfærð og samþykkt af Vegagerðinni áður en málið heldur áfram.**
2. **Fram fari ítarlegt umhverfismat** sem tekur til skuggavarps, vindafars, hljóðvistar og umferðar.
3. **Bæjarstjórn sýni í verki að hún vinni fyrir íbúa – ekki eingöngu lóðarhafa.**
4. **Verndað verði það verðlaunahverfi sem Lundur er**, og tryggt að ný uppbygging rýri ekki gæði þess.

Virðingarfyllst,
Stefán Baldursson
Íbúi í Lundi 1, íbúð 304, Kópavogi

stefanbald@simnet.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Til Skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar

Nýbýlavegur 1
Ég, íbúi í Lundi 1, vil lýsa yfir verulegum áhyggjum og mótmælum vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi við Nýbýlaveg 1.
1. Lundarhverfið er verðlaunað og vel skipulagt – tillagan gengur gegn heildarsýn
Lundahverfið er eitt best skipulagða hverfi Kópavogs og hefur hlotið hönnunarverðlaun fyrir skipulag og heildarmynd. Tillagan um tvær nýjar íbúðablokkir á Nýbýlavegi 1 fellur illa að þeirri skipulagsheild sem þegar hefur verið mótuð af fagfólki og viðurkennd fyrir gæði.
Með þessari breytingu er verið að raska skipulagi sem hefur staðist tímans tönn og skapað gott og vandað nærumhverfi.
2. Tillagan rýrir verðmæti eigna íbúa
Uppbygging sem er ekki í samræmi við núverandi byggðamynstur, ásýnd og hæðir mun óhjákvæmilega hafa áhrif á verðmæti eigna í Lundahverfi. Skuggavarp, aukin umferð, þrengsli og skerðing á birtu og næði eru allt þættir sem geta rýrt fasteignaverð og lífsgæði íbúa.
Ég tel óásættanlegt að bæjarstjórn samþykki breytingu sem hefur augljós neikvæð áhrif á íbúa sem þegar búa á svæðinu.
3. Fyrir hvern er verið að vinna?
Það blasir við að lóðarhafar hafa mikla fjárhagslega hagsmuni af því að fá að byggja sem mest og sem hæst. Ég spyr því beint: **Fyrir hvern er bæjarstjórn að vinna?** Er verið að gæta hagsmuna íbúa eða þeirra sem vilja hámarka gróða á kostnað þeirra sem búa í hverfinu?
4. Umferðarmál eru óskilgreind og óleyst
Það liggur fyrir að **Vegagerðin hefur ekki samþykkt aðkomu** að lóðinni. Þetta eitt og sér ætti að stöðva málið þar til fullkomin og samþykkt lausn liggur fyrir.
Nýbýlavegur og gatnamót við Hafnafjarðarveg eru nú þegar undir miklu álagi. Að bæta við fjölbýli án þess að umferðarmál séu útfærð er óábyrgt og ófaglegt.
5. Borgarlínan – hvar á hún að liggja?
Í skipulagslýsingu er vísað til Borgarlínu, en engin skýr svör liggja fyrir um:
- hvar hún á að liggja á þessu svæði,
- hvernig hún tengist nýju byggingunum,
- eða hvaða áhrif hún hefur á aðkomu og umferð.

Þessi óvissa gerir skipulagið ótryggt og illa ígrundað.
6. Lýsi yfir áhyggjum af heildaráhrifum
Ég lýsi yfir alvarlegum áhyggjum af:
- rýrnun lífsgæða íbúa,
- skuggavarpi og vindfari,
- aukinni umferð og þrengslum,
- óljósri framtíðarsýn um Borgarlínu,
- og því að verið sé að fórna verðlaunahverfi fyrir óljósa og illa undirbúna uppbyggingu.

Niðurstaða
Ég mótmæli breytingunni og krefst þess að:
Umferðarmál og aðkoma verði fullkomlega útfærð og samþykkt af Vegagerðinni áður en málið heldur áfram.
Fram fari ítarlegt umhverfismat sem tekur til skuggavarps, vindafars, hljóðvistar og umferðar.
Bæjarstjórn sýni í verki að hún vinni fyrir íbúa – ekki eingöngu lóðarhafa.
Verndað verði það verðlaunahverfi sem Lundur er, og tryggt að ný uppbygging rýri ekki gæði þess.
Virðingarfyllst, Stefán Baldursson Íbúi í Lundi 1, íbúð 304, Kópavogi
stefanbald@simnet.is (mailto:stefanbald@simnet.is)

Höfundur: Þórunn Sigurðardóttir

Sent inn þann: 26.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Þórunn Sigurðardóttir

Sent inn þann: 26.02.2026

Viðhengi:

36.1.SB Nýbýlavegur 1.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Til Skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar

Nýbýlavegur 1

Ég, íbúi í Lundi 1, vil lýsa yfir verulegum áhyggjum og mótmælum vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi við Nýbýlaveg 1.

1. Lundarhverfið er verðlaunað og vel skipulagt – tillagan gengur gegn heildarsýn

Lundahverfið er eitt best skipulagða hverfi Kópavogs og hefur hlotið hönnunarverðlaun fyrir skipulag og heildarmynd. Tillagan um tvær nýjar íbúðablokkir á Nýbýlavegi 1 fellur illa að þeirri skipulagsheild sem þegar hefur verið mótuð af fagfólki og viðurkennd fyrir gæði.

Með þessari breytingu er verið að raska skipulagi sem hefur staðist tímans tönn og skapað gott og vandað nærumhverfi.

2. Tillagan rýrir verðmæti eigna íbúa

Uppbygging sem er ekki í samræmi við núverandi byggðamynstur, ásýnd og hæðir mun óhjákvæmilega hafa áhrif á verðmæti eigna í Lundahverfi.
Skuggavarp, aukin umferð, þrengsli og skerðing á birtu og næði eru allt þættir sem geta rýrt fasteignaverð og lífsgæði íbúa.

Ég tel óásættanlegt að bæjarstjórn samþykki breytingu sem hefur augljós neikvæð áhrif á íbúa sem þegar búa á svæðinu.

3. Fyrir hvern er verið að vinna?

Það blasir við að lóðarhafar hafa mikla fjárhagslega hagsmuni af því að fá að byggja sem mest og sem hæst.
Ég spyr því beint: **Fyrir hvern er bæjarstjórn að vinna?**
Er verið að gæta hagsmuna íbúa eða þeirra sem vilja hámarka gróða á kostnað þeirra sem búa í hverfinu?

4. Umferðarmál eru óskilgreind og óleyst

Það liggur fyrir að **Vegagerðin hefur ekki samþykkt aðkomu** að lóðinni.
Þetta eitt og sér ætti að stöðva málið þar til fullkomin og samþykkt lausn liggur fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nýbýlavegur og gatnamót við Hafnafjarðarveg eru nú þegar undir miklu álagi. Að bæta við fjölbýli án þess að umferðarmál séu útfærð er óábyrgt og ófaglegt.

5. Borgarlínan – hvar á hún að liggja?

Í skipulagslýsingu er vísað til Borgarlínu, en engin skýr svör liggja fyrir um:

- hvar hún á að liggja á þessu svæði,
- hvernig hún tengist nýju byggingunum,
- eða hvaða áhrif hún hefur á aðkomu og umferð.

Þessi óvissa gerir skipulagið ótryggt og illa ígrundað.

6. Lýsi yfir áhyggjum af heildaráhrifum

Ég lýsi yfir alvarlegum áhyggjum af:

- rýrnun lífsgæða íbúa,
- skuggavarpi og vindfari,
- aukinni umferð og þrengslum,
- óljósri framtíðarsýn um Borgarlínu,
- og því að verið sé að fórna verðlaunahverfi fyrir óljósa og illa undirbúna uppbyggingu.

Niðurstaða

Ég mótmæli breytingunni og krefst þess að:

1. **Umferðarmál og aðkoma verði fullkomlega útfærð og samþykkt af Vegagerðinni áður en málið heldur áfram.**
2. **Fram fari ítarlegt umhverfismat** sem tekur til skuggavarps, vindafars, hljóðvistar og umferðar.
3. **Bæjarstjórn sýni í verki að hún vinni fyrir íbúa – ekki eingöngu lóðarhafa.**
4. **Verndað verði það verðlaunahverfi sem Lundur er**, og tryggt að ný uppbygging rýri ekki gæði þess.

Virðingarfyllst,
Stefán Baldursson
Íbúi í Lundi 1, íbúð 304, Kópavogi

stefanbald@simnet.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Við undirrituð mótmælum fyrirhugaðri framkvæmd Kópavogsbæjar á lóð Nýbýlavegur 1. Hverfið Lundur er fullbyggt og að mörgu leyti til fyrirmyndar hvað varðar bil á milli bygginga og birtuskilyrði í íbúðum. Hér myndi Kópavogsbær rýra lífsgæði í mörgum íbúðum með framkvæmd sinni.
Við trúum því að ráðamenn hjá Kópavogsbæ sem eiga að vera okkur íbúum til þjónustu munu sjá að sér og endurheimta lóðina Nýbýlavegur 1.
Við erum alfarið á móti þessu nýja skipulagi fyrir Nýbýlaveg 1.

Virðingarfyllst,
Sigurður S.Sigurðsson og Guðfinna B.Agnarsdóttir
Lundi 3

Höfundur: Sigurður Sævar Sigurðsson

Sent inn þann: 26.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Adolf Guðmundsson

Sent inn þann: 26.02.2026

Viðhengi:

38.1.greinargerð vegna lóðar Olís.pdf

38.2.Úthlutun lóðar olís.pdf

38.3.skipulagsgátt.docx

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

03.02.2026

Undirritaðar óska eftir greinargerð um úthlutun lóðarinnar á Nýbýlavegi 1 til Olíuverzlunar Íslands og um ráðstöfun lóðarleiguréttindanna

Í greinargerðinni þarf m.a. að koma fram:

- Á hvaða fundi bæjarstjórnar Kópavogs var lóðinni úthlutað?
- Á hvaða heimild byggði bæjarstjóri Kópavogs þegar hann gerði lóðarleigusamning við Olíverzlun Íslands?
- Hafði bæjarráð verið upplýst um nýjan lóðarleigusamning þegar beiðni um framsal var lögð fyrir bæjarráð til afgreiðslu í júní 2022?
- Hvernig hefur bæjarráði verið gert kleift að sinna því samningsbundna hlutverki sínu samkvæmt 4.gr. samningsins að fylgjast með að framkvæmdum og frágangi á lóðinni ljúki innan tilskilins tíma, þ.e. „eigi síðar en 30. mars 2025“?
- Á grunni hvaða heimildar er ákvæði 18.gr. lóðarleigusamningsins um að á lóðinni skuli ekki rísa bensínstöð eins og kveðið var á um í fyrri samningum?
- Hefur bæjarráð heimild samkvæmt 3. og 4.gr. samningsins til að afturkalla úthlutun lóðarinnar vegna vanefnda sem við blasa?

Afrit af gögnum varðandi lóðarréttindi félagsins skulu fylgja umbeðinni greinargerð.

Bergljót Kristinsdóttir
Helga Jónasdóttir
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir
Theódóra S. Þorsteinsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

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

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

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

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

Samkvæmt Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 stendur Nýbýlavegur 1 á landnotkunarsvæði verslun og þjónusta Vþ-5, Lundur; Óbyggð verslunar- og þjónustulóð. Stærð 3863 m². Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Lund frá árinu 2004, sem nú er verið að óska eftir breytingu á, er lóðin skilgreind sem Þjónustustöð/bensínstöð þar sem gert er ráð fyrir einnar hæðar byggingu með kjallara með hámarksbyggingarmagni 1000 m².

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

Virðingarfyllst,

Auður D. Kristinsdóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

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

2010.

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

2012

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsfulltrúi

Lögfræðingur

Fylgiskjöl:

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn varðandi skipulagsbreytingar fyrir Nýbýlaveg 1, í Kópavogi

Málsnr.25043616

Á opnum kynningarfundi þann 11. febrúar sl. í Snælandsskóla voru kynntar fyrihugaðar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. á lóðinni Nýbýlavegur 1, Kópavogi, breytingin inniheldur að umrædd lóð verði skilgreind sem íbúðarbyggð í stað verslunar og þjónustusvæðis eins og hún er skilgreind í núgildandi skipulagi.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti á fundi sínum þann 27. janúar sl. skipulagsyfirlýsingu vegan breytinga á fyrirliggjandi Aðalskipulagi Kópavogs og hefur þessi breyting verið kynnt í skipulagsgátt ásamt kynningargögnum og lýsingu á skipulagsverkefninu. Gefinn er frestur til að skila umsögnunum um þessa breytingu fram til 1. mars 2026.

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi frá árinu 2004 er gert ráð fyrir að það rísi bensínstöð á lóðinni Nýbýlavegur 1, á einni hæð með heimild fyrir kjallara. Grunnflötur hússins má vera fyrir utan kjallara má vera 560 fm og hámarksflatarmál húss vera 1000 fm. Aðkoma að lóðinni frá **Nýbýlavegi.**

Samkvæmt skipulagslýsingu er hugmynd að koma upp tveimur byggingu upp á 5-6 hæðir hvorri með og áætlaðu byggingarmagni 5.500-6.500 fm fjöldi íbúða 55 ekki liggur fyrir hversu stórar þær verða, eingöngu áætluð 10 bílastæði fyrir framan húsin??? Þessi breyting og eða hugmyndir eru komnar frá lóðarhafa/BBL179ehf/Klasa ehf. og lagðar fram í skipulags og umhvefisráðs Kópavogsbæjar 17. nóvember 2025. Byggingaskilmálar verða alddrei þeir sömu og í Lundarkverfinu og nýtingarhlutfall lóðar langt umfram það sem er í Lundi. Það fylgja 2 stæði fyrir hverja íbúðsem er stærri en 80 fm og 1 stæði fyrir minni íbúðir Hvar eiga gestir og íbúar að leggja bifreiðum sínu, í þessu nyju húsum, á það að vera á nærliggjandi lóðum, sem hafa næg bílastæði fyrir íbúa og gesti. Íbúar í Lundarhverfinu hafa mótmælt þessum áformum kröftuglega, sem einnig kom fram á kynningarfundinum sem haldinn var í Snælandsskóla þann 11. febrúar sl.

Þessi fyrirhugaða breyting á skipulagi Lundarsvæðisins hefur valdið okkur íbúunum verulegum vonbrigðum. Því þessar breytingar hafa áhrif á skuggavarp, birtu, útsýni og hugsanlegu vindálagi, einnig getur þessi breyting haft áhrif á verðmæti íbúða til lækkunar,. Þetta er algjör forsendubrestur ef af þessum breytingum verður. Því íbúðareigendur í Lundi 1-3-5 máttu treysta því að á lóðina kæmi aldrei húsbygging, sem yrði hærri en í núverandi skipulagi. Áskiljum við okkur til skaðabóta ef breytingarnar á skipulagi hafa í för með sér verulega rýrnun verðmæta íbúðar okkar.

Skipulagsstofnun sendi inn umsögn dags. 5. febrúar 2026 og bendir á eftirfarandi atriði sem gera þarf nánari grein fyrir við mótun tillögu:

Íbúðaþörf:

Gera þarf grein fyrir forsendum sem liggja að fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggur fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu. **Lundarsvæðið er fullbyggt**.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Hljóð og ljósvist:

Vegna nálægðar lóðar við umferðarmannvirki bendir stofnunin á að setja ætti ákvæði um hljóðvis. Ei eru nýjar reglur um ljósvist í íbúðum nnigt. Það þarf að koma fram um skuggamyndir við útfærslu byggingarheimilda, einnig áherslur gildandi aðalskipulags um gæði húsnæðis birtuskilyrði, hljóð og loftgæði og fjarlægðir á milli bygginga. Lámarkskröfur um ljósvist í íbúðum.

Samskipti bæjaryfirvalda í Kópavogi og Olís vegan lóðarinnar að Nýbýlavegi 1 en þau eru um margt áhugaverð. Samskipti bæjaryfirvalda og forsvarsmanna Olís eru tekin saman af Auði D. Kristinsdóttur og Guðrúnar Ebbu Finnbogadóttur er þessi samantekt ódags. En fylgja hér með sem viðhengi.

Kemur fram í samantekt Auðar og Guðrúnar að á fundi bæjarráðs 16. mars 2017 var erindi Cato lögmanna fyrir hönd Olís lagt fram þar sem krafist var tafarlausrar afgreiðslu á byggingarleyfisumsókn. Var erindinu vísað til umsagnar bæjarlögmanns. Á fundi bæjarráð 23. Mars 2017 var minnisblað lögrfræðdeildar lagt fram Þar kom fram ,,**að athugasemdir hafi borist frá Vegagerðinni sem lagðist gegn fyrirhugaðri byggingu og talið að þrátt fyrir að byggingarleyfið samræmdist gildandi skipulagsáætlunum væri ekki hægt lagt að samþykkja byggingarleyfið í óbreyttri mynd og nauðsynlegt væri að skoða aðra möguleika á vegtengingu. Þá er jafnframt bent á að einnig væri mikilvægt að meta hvort forsendur gildandi skipulagsáætlana fyrir lóðina ættu ennþá við".**

Þegar þessi samskipti eru skoðuð frá árinu 2009, á milli bæjaryfirvalda og Olís, vaknar spurningin af hverju leystu bæjaryfirvöld ekki lóðina til sín á þessu tímabili ?? Sérstaklega þegar það hefur legið fyrir í samskiptum milli bæjaryfirvalda í Kópavogi og Vegagerðarinnar frá árinu 2017 að Vegagerðin heimilaði enga vegtengingu frá Nýbýlavegi inn á lóðina Nýbýlavegur 1.

Einnig er vert að skoða spurningar sem voru lagðar fram þann 3. Febrúar 2026 til Bæjarstjórnar Kópavogsbæjar þar sem óskað er eftir greinargerð um úthlutun lóðarinnar á Nýbýlavegur 1 til Olíuverslunar Ísland og um ráðstöfun lóðarleiguréttindanna. Beðið er einnig um að afrit af öllum gögnum varðandi lóðarréttindi félagsins fylgi umbeðinni greinargerð. Beiðnin er frá Bergljótu Kristinsdóttur, Helgu Jónsdóttur, Sigurbjörgu Erlu Jónsdóttur og Theódóru S. Þorsteinsdóttur spurningarnar fylgja í viðhengi. Nausynlegt er að fá svör við þessum spurningum áður en lengra er haldið með skipulagsferlið.

Umsögn Vegagerðarinnar frá 10. febrúar sl. liggur inni í skipulagsgátt um skipulagsyfirlýsingu vegan Nýbýlavegar 1. Í umsögninni er með formlegum hætti synjað vegtengingu við Nýbýlavegar 1, synjunin er afdráttarlaus, bent er á með vísan í vegalög nr. 80/2007 að veghelgunarsvæði sé um 30 m breitt til hvorrar handa frá miðlínu stofnvega og við vegmót gilda sérstakar reglur. Miðað við afstöðu Vegagerðarinnar og annars rökstuðnings hennar eins og um að framkvæmd borgarlínu liggi ekki fyrir, og hugsanleg stækkun hringtorgs er ekki stætt á því að halda skipulagsferlinu áfram.

Við eigendur íbúðar nr 202 í Lundi 3, Kópavogi, mótmælum því harðlega öllum skipulagsáformum varðandi Nýbýlaveg 1, sem miða að því að heimila byggingu húsa hærri en einnar hæðar.

Seyðisfirði 26. Febrúar 2026

Adolf Guðmundsson og Theodóra Ólafsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi eru athugasemdir Hjörleifs B. Kvaran og Kristínar Nielsen, Lundi 2, íbúð 501, vegna Skipulagslýsingar Kópavogsbæjar. Þar er gert er ráð fyrir að breyta landnotkun lóðarinnar Nýbýlavegur 1 úr lóð fyrir verslun/þjónustu í lóð fyrir íbúðarhús/fjölbýlishús.

Höfundur: Hjörleifur B Kvaran

Sent inn þann: 27.02.2026

Viðhengi:

39.1.Nýbýlavegur 1 athugsemdir við skipulagslýsingu.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Hjörleifur B. Kvaran, kt. 030351-3719
Kristín Nielsen, kt. 190267-5129,
Lundi 2, íbúð 501,
200 Kópavogi.

Umhverfis- og skipulagsráð Kópavogs.

Kópavogi 27. febrúar 2026.

Efni: Breyting á aðalskipulagi Nýbýlavegar 1.

Inngangur.

Kópavogsbær hefur kynnt skipulagslýsingu sem felur í sér að landnotkun lóðarinnar Nýbýlavegur 1 verði breytt þannig að þar verði íbúðabyggð í stað verslunar og þjónustu. Skipulagslýsingin var kynnt og yfirfarin á fjölmennum fundi í Snælandsskóla 11. febrúar sl. Enginn fundarmanna mælti með breytingunni.

Við lýsum okkur alfarið mótfallin breytingu á landnotkun lóðarinnar en samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun fyrir verslun og þjónustu. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má byggja á lóðinni einnar hæðar hús. Þessi landnotkun og deiliskipulag var í gildi þegar við keyptum íbúð okkar árið 2014.

Skipulagslýsingin er ófullkomin og í sjálfu sér óboðleg en hún lýsir ferlinu eins og ákvörðun hafi þegar verið tekin um að breyta aðalskipulaginu. Hvergi er minnst á að atvik eða athugasemdir einstaklinga eða stofnana geti leitt til þess að stöðva beri ferlið.

Skipulagslýsingin í andstöðu við forsendur breytingarinnar og skipulags-reglugerð.

Verði aðalskipulagsbreytingin knúin áfram er ljóst að fjöldi íbúðareigenda verður fyrir tjóni og verðgildi íbúða þeirra mun lækka, einkum í Lundi 1, 3 og 5 en reyndar víðar. Samkvæmt forsendum breytingarinnar er „Gerð breyting á aðalskipulagi með það fyrir augum að nýta land með hagkvæmum hætti og auka gæði byggðar“. Öllum má vera ljóst að fjölbýlishús á lóðinni Nýbýlavegur 1 auka ekki gæði byggðarinnar sem fyrir er eða í næsta nágrenni.

Í 4. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er fjallað um markmið og efni aðalskipulags. Grein 4.1.1 hljóðar svo:

Markmið með gerð aðalskipulags, auk almennra markmiða skv. reglugerð þessari eru:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

a. að vera vettvangur stefnumótunar sveitarstjórnar í samráði við íbúa um mikilvæg viðfangsefni sem snerta þróun sveitarfélagsins,
b. að sýna með skýrum hætti hver stefna sveitarfélags er og stuðla þannig að markvissri þróun þar sem tekið er tillit til heildarhagsmuna,
c. að miðla málum milli ólíkra hagsmuna þeirra sem búa og munu búa í sveitarfélaginu,
d. að stuðla að öryggi almennings og lífsgæðum.

Hvernig sem reynt er að rýna í skipulagslýsinguna verður því ekki haldið fram að hún sé í samræmi við þetta ákvæði reglugerðarinnar. Samráð við íbúa hefur ekkert verið og hafa þeir áhyggjufullir fylgst með tillögum sem umhverfis- og skipulagsráð hefur haft til skoðunar, sem í upphafi gerðu ráð fyrir 10 hæða húsi á lóðinni. Nú er sagt að þetta hafi verið trappað niður og til skoðunar sé að heimila tvö hús, annað fjórar hæðir en hitt sex hæðir. Hvernig ætla bæjaryfirvöld að halda því fram og rökstyðja að verið sé að stuðla að lífsgæðum almennings?

Deiliskipulag verður að liggja fyrir.

Þá er ómöguleg að taka afstöðu til aðalskipulagsbreytingarinnar fyrr en tillaga að nýju deiliskipulagi hefur verið kynnt, þar sem sýnt verður, hvað byggja megi á lóðinni. Skipulagslög nr. 123/2010 gera reyndar ráð fyrir að deiliskipulag geti legið fyrir áður en að aðalskipulagi er breytt. Í 41. gr. 2. mgr. laganna segir:

> Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.

Reyndar virðist gert ráð fyrir að þessi háttur verði hafður á en í skipulagslýsingunni segir: „Fyrirhugað er að samhliða aðalskipulagsbreytingu verður gerð breyting að deiliskipulagi svo heimilt verði að reisa íbúðarhús á lóðinni.“ Í skipulagslýsingunni er gerð grein fyrir tímaáætlun breytingaferilsins í gr. 6.3. Þar er hvergi minnst á að breytt deiliskipulag verði kynnt og/eða auglýst samhliða breyttu aðalskipulagi. Bæjaryfirvöld verða í ljósi þessa að leggja aðalskipulagsbreytinguna til hliðar meðan unnið er að deiliskipulagi og það kynnt hagsmunaaðilum.

Vegagerðin hafnar tengingu frá Nýbýlavegi.

Að mati okkar bréfritara hefur Vegagerðin þegar hafnað aðalskipulagsbreytingunni með umsögn sem ekki verður gengið fram hjá. Í umsögninni kemur fram að samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvegar. Í umsögninni er loftmynd sem sýnir veghelgunarsvæðið. Þar segir: „Ljóst er að veghelgun nær langt inn á fyrirhugaða lóð.“ Vegagerðin hafnar tengingu inn á lóðina frá Nýbýlavegi og fram kemur að það hafi hún gert áður. Það vekur furðu að bæjaryfirvöld hafi farið fram með mál þetta án þess að leita áður eftir áliti Vegagerðarinnar.

Ekki er gert ráð fyrir rými fyrir Borgarlínu.

Þá er í umsögn Vegagerðarinnar fjallað um Borgarlínu sem mun þvera Nýbýlaveg á milli Hamraborgar og Bústaðarvegar og tekið fram að ekki sé rétt að þrengja frekar á útfærslu Borgarlínu. Rými fyrir borgarlínu skerðir lóðina enn frekar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Á kynningarfundinum virtust starfsmenn bæjarins ekki hafa kynnt sér umsögn Vegagerðarinnar og var því haldið fram að þegar ágreiningur væri milli tveggja opinberra aðila setjist þeir niður og komist að diplómatískri niðurstöðu. Þessi fullyrðing er fáránleg.

Lóðarleigusamningurinn frá 2022 veitir ekki heimild til byggingar fjölbýlishúsa.

Bæjarstjóri í umboði bæjarráðs endurnýjaði lóðarleigusamning um lóðina árið 2022. Rétt hefði verið að endurnýja ekki samninginn en til greiðslu bóta hefði ekki komið enda átti eingöngu að bæta þau hús sem byggð hafa verið á lóðinni. Þau eru engin. Í nýja samningnum er kveðið á um tímamörk og skal hús, þ.e. þjónustuhús fullgert eigi síðar en 30. mars 2025. Lóðarhafinn hefur því vanefnt samninginn og ætti hann að vera uppsegjanlegur/riftanlegur. Lóðin er enn atvinnulóð og er í 18. gr. tilvísun í deiliskipulag Lundar frá 10. mars 2005, á lóðinni Nýbýlavegur 1 sé gert ráð fyrr þjónustumiðstöð/bensínstöð. Þá segir að aðilar samningsins hafi komist að því samkomulagi að lóðarhafi muni ekki reisa á lóðinni bensínstöð. Eftir stendur þá eingöngu heimild til að byggja þjónustumiðstöð. Fram kemur að lóðarhafi muni óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Engin loforð hafa verið gefin um að á lóðinni megi byggja fjölbýlishús.

Hæstaréttardómur nr. 545/2015.

Skipulagsvaldið er hjá sveitarfélaginu og um það þarf ekki að deila. En öllum ákvörðunum eru settar skorður og skipulagsákvarðanir geta og hafa haft bótaskyldu í för með sér. Um bætur vegna skipulags er fjallað í 50. og 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

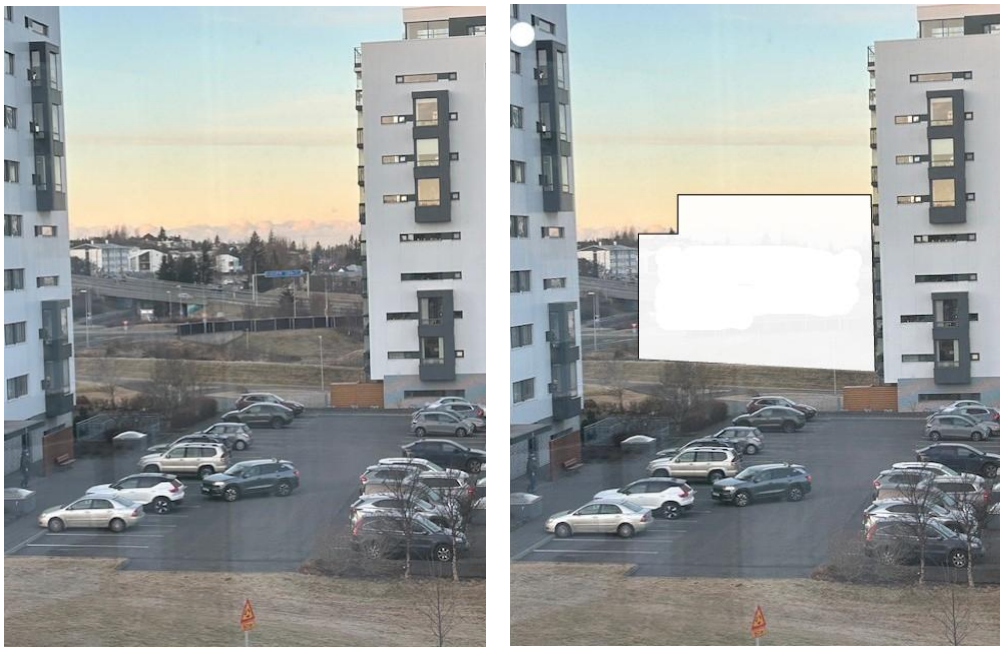
Með dómi Hæstaréttar í málinu nr. 545/2015 var Mosfellsbær dæmdur skaðabótaskyldur vegna breytinga á deiliskipulagi skólalóðar. Þar var deiliskipulagi breytt og í stað einnar hæðar leikskóla var gert ráð fyrir tveggja hæða grunnskóla. Skólinn var hækkaður úr 6 metrum í 9 metra. Nokkrir eigendur fasteigna í næsta nágrenni kröfðust skaðabóta m.a. vegna útsýnisskerðingar. Yfirmatsmenn töldu að allmargir íbúar hefðu orðið fyrir tjóni og að markaðsverð íbúða þeirra hefði skerst um 5-14%. Var Mosfellsbæ með dómi Hæstaréttar gert að greiða skaðabætur á grundvelli yfirmatsgerðarinnar.

Kjósi bæjaryfirvöld að halda þessu máli til streitu er nauðsynlegt að bærinn láti meta það tjón sem íbúar í Lundi verða fyrir og skerðingu á markaðsverði íbúða þeirra. Matið mun segja til um hver herkostnaður bæjarins verður þvingi hann breytinguna í gegn í andstöðu við vilja íbúa. Hunsi bærinn þessa viðvörun er það dæmi um slæma stjórnsýslu.

Mynd sem sýnir skerðingu á lífsgæðum okkar.

Á mynd sem fylgir erindi þessu má sjá útsýni til suðvesturs úr íbúð okkar. Til samanburðar má sjá á annarri mynd, hvernig það verður, ef þau hús sem sýnd voru á kynningarfundinum rísa. Þá horfum við á nær samfelldan vegg til suðvesturs með húsunum Lundur 1, Nýbýlavegur 1, Lundur 3 og Lundur 5. Verðmætisrýrnun íbúðar okkar verður reyndar ekki jafn mikil og þeirra sem næst eru Nýbýlavegi 1. Samt sem áður hyggjast bæjaryfirvöld skerða lífsgæði okkar. Það er að okkar mati bótaskylt. Við munum nýta rétt okkar til áframhaldandi andstöðu og nýta allar þær kæruleiðir sem lög landsins heimila

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Í kynningarriti Kópavogs er sýndur möguleiki á tveimur byggingum önnur fjögurra hæða og hin sex hæða. Ofan á efstu hæð þeirra er sýndur gróður sem virkar sem hæð til viðbótar. Myndin til hægri sýnir þá útsýniskerðingu sem yrði frá 5. hæð Lundar 2 nái áform Kópavogsbæjar fram að ganga.

Lokaorð.

Hlustið á fólkið.

Í bréfi þessu hefur verið farið yfir skipulagslýsinguna og sýnt fram á að hún er í andstöðu við forsendur hennar, skipulagslög og skipulagsreglugerð. Vegagerðarinnar sýnir fram á í umsögn sinni að lóðin er óbyggingarhæf. Bæjaryfirvöld geta ekki sett kíkinn fyrir blinda augað og haldið áfram með þetta mál. Hrafnhildur, íbúi í Lundi 9, sendi bæjarstjóra skýr skilaboð á kynningarfundinum sem voru þessi: HLUSTIÐ Á FÓLKIÐ.

Er gott að búa í Kópavogi ?

Góður vinur Hjörleifs, Gunnar I. Birgisson, fyrrverandi bæjarstjóri, átti stóran þátt í að gera Kópavog að því fyrirmyndarbæjarfélagi sem það er. Slagorð sem Gunnar gerði frægt, „Það er gott að búa í Kópavogi," hef ég oft vitnað í þegar ég hef verið spurður hvers vegna ég, innfæddur Reykvíkingur, hafi flutt í Kópavog. Gangi skipulagsbreytingin eftir mun slagorð Gunnars orka tvímælis.

Hjörleifur B. Kvaran Kristín Nielsen

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Sendi inn umsögn f.h. Karls Magnússonar Kristjánssonar.
Hann skilaði inn umsögn 24. febrúar sl. en viðhengið vantaði.

Höfundur: Karlotta Helgadóttir

Sent inn þann: 27.02.2026

Viðhengi:

40.1.Nýbýlavegur 1 umsögn.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Varðar hugmyndir um mögulega breytingu á aðal- og deiliskipulagi á Lundarhverfinu í Kópavogi vegna lóðarinnar Nýbýlavegur 1.

Tilefnið er kynningarfundur í Snælandsskóla 11. febrúar 2026.

Fyrir fundinn óttuðumst við að þegar væri hafinn vinna með lóðarhafa við að troða íbúðarhúsi á lóð sem var aldrei skipulögð fyrir annað en einnar hæðar byggingu.

Á fundinum var staðfest að gerður var lóðarleigusamningur um Nýbýlaveg 1við nýjan aðila af sitjandi bæjarstjórn þar sem mun hafa verið getið að þar mætti gera ráð fyrir breyttu aðal og deiliskipulagi. Aldrei voru íbúar í hverfinu, hvað þá í nærliggjandi húsum, sagt að bærinn hyggðist vinna með lóðarhafa við að byggja hús sem augljóslega myndi stangaðist á við gildandi skipulag og myndi valda miklum truflunum í umhverfi fyrir nærliggjandi íbúa og stóran hluta hverfisins.

Mikilvægt er að leggja áherslu á að almenn ánægja er meðal íbúa hverfisins með gildandi skipulag sem hefur í meginatriðum haldið einkennum sínum frá upphafi. Minniháttar breytingar hafa truflað næstu íbúa nokkuð en ekkert sambærilegt við það sem nú hefur verið sýnt okkur.

Fimm til sex hæða hús með allt að 60 íbúðum á lítilli lóð. Mun minna hús myndi einnig kalla á miklar breytingar á gildandi skipulagi og verða ljótur blettur á fallegu hverfi. Þessi breyting myndi valda alvarlegum óþægindum til framtíðar fyrir íbúa í nærligjandi húsum. Það myndi kalla á skaðabótakröfur mun víðtækari en bæjaryfirvöld og lóðarhafar kunna að telja. Meðal annars myndi ónæði hávaði og rykmengum trufla íbúa ástóru svæði 5-6 árum eftir að framkvæmdar væru hafnar.

Kópavogsbær hefur gert tillögu að aðkomu að byggingum á lóðinni um hringtorg frá Nýbýlavegi. Vegagerðin hefur endurtekið hafnað tillögu um hringtorg. Jafnframt kemur fram að veghelgunarsvæði umhverfis hringorg myndi stórminnka framkvæmdarými á lóðinni. Svar skipulagsfulltrúans á fundinum var: Nei engar áhyggjur við munum reyna að semja við Vegagerðina um aðkomuna að lóðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Við sem búum í mörgum húsum nærri lóðinni munum ekki una þeirri truflun sem akstur niður í hverfið myndi valda. Bygging húsa þvert á gildandi skipulag mun kalla á fjölmargar bótakröfur.

Er skoðun íbúðaeigenda í hverfinum minna mikilvæg en gróðafíkn lóðarhafa.

Ljóst er að krafist verður lögbanns á allar þær breytingar á skipulagi sem hugsa má að feli í sér skaðabótaskyldu. Í framhaldi verður krafist skaðabóta ef verður í reynd af yfirgangi bæjaryfirvalda með gerð íbúabyggaðar sem skemmir fyrir öðrum.

Mikilvægt er að upplýsa bæjarstjórn og skipulagsnefnd að þau erindi sem þegar hafa verið sendar á skipulagsgátt og send bæjarfulltrúum hafa verið kynntar íbúum. Fundurinn 11. febrúar sýndi hug allra mættra íbúa.

Lundi 3, íbúð 401, 24. febrúar 2026
Helga Einarsdótir
Karl Magnús Kristjánsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við lýsinguna.

Höfundur: Anna María Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 27.02.2026 , **Fyrir hönd:** Garðabær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Árni Davíðsson

Sent inn þann: 27.02.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Viðhengi:

42.1.Nýbýlavegur 1 breyting aðalskipulag lýsing.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær skipulag

https://skipulagsgatt.is/issues/2026/76

Kópavogur, 27. febrúar 2026
Tilvísun: K-21831

Efni: • Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi, skipulagslýsing

Kynnt er skipulagslýsingu vegna breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Nýbýlaveg 1. Fyrirhugað er að gera breytingu á aðalskipulagi þar sem svæði við Nýbýlaveg 1 sem í dag er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VÞ-5) er breytt í íbúðarbyggð. Um er að ræða óbyggða lóð. Svæðið er um 0,4 ha að stærð.

Heilbrigðiseftirlitið hefur kynnt sér lýsingu á breytingu á aðalskipulagi og gerir ekki athugasemd við framlagningu lýsingar en leggur fram eftirtaldar ábendingar.

Hljóðvist

Fyrirhuguð íbúðabyggð er á mjög viðkvæmum stað með tilliti til hljóðvistar frá umferðarhávaða þar sem hún nær upp að Nýbýlaveginum og er skammt frá einum af megin stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins Kringlumýrarbraut/Hafnarfjarðarvegi. Í skipulagsvinnunni þarf að gera rækilega grein fyrir hljóðvist á lóðinni og fyrirhuguðum mótvægisaðgerðum sem eiga að tryggja viðunandi hljóðvist á lóðinni og í húsunum.

Ljósvist

Lóðin liggur neðarlega í landi og er líklegt að ljós frá umferð bíla kasti ljóskeilum inni í íbúðir húsa á lóðinni. Slíkar ljóskeilur geta t.d. komið frá bílum í hringtorginu og jafnvel frá fleiri götum. Látlaus upplýsing íbúða af bílljósum getur valdið verulegri og ítrekaðri truflun eða áreiti, sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, íbúðabyggð. Í skipulagsvinnunni þarf að gera grein fyrir því hvernig á að koma í veg fyrir að íbúar verði fyrir ónæði af þessari líklegu ljósmengun.

Virðingarfyllst,
f.h. Heilbrigðiseftirlitsins
Árni Davíðsson
deildarstjóri hollustueftirlits

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna breytinga á aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 (málsnúmer 25043616).

Ég mótmæli harðlega áformum um byggingu íbúðarblokkar á lóðinni og tel það rýra verulega lífsgæði íbúa í Lundi og virði íbúða.

Slík bygging mundi hindra útsýni og skaða birtu og ljósvist og virka mjög neikvætt á heilsu íbúa í Lundi 3.

Með von um að bæjarstjóri og bæjarstjórn hafi hag og einróma vilja íbúa að leiðarljósi!

Virðingarfyllst
Dúfa S. Einarsdóttir
Lundi 3
Kópavogur

Höfundur: Dúfa Sylvía Einarsdóttir

Sent inn þann: 27.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

"Íbúalýðræði yfir og allt um kring
Meginábendingar

- Ákvæði nýrra sveitarstjórnarlaga um samráð við íbúa og sá trúnaðarbrestur sem hefur orðið á milli almennings og stjórnvalda eftir efnahagshrunið kalla á að sveitarstjórnir tileinki sér markvissar aðferðir til íbúasamráðs.
- Markvisst samráð við íbúa stuðlar að betri ákvörðunum og meiri gæðastjórnun.
- Sveitarstjórnir þurfa að setja sér grundvallarreglur um íbúasamráð, flétta það inn í ákvörðunartökuferla og leggja áherslu á að ná til þeirra íbúa sem ákvörðun mun snerta mest.
- Þær mega aldrei missa sjónir af því að það er þeirra hlutverk að taka ákvarðanir út frá mati á heildarhagsmunum."

Anna Guðrún Björnsdóttir, sviðstjóri þróunnar- og alþjóðasviðs Sambands íslenskra Sveitafélaga

Höfundur: Óli Þór Ásmundsson

Sent inn þann: 27.02.2026

Viðhengi:

45.1.Nýbýlavegur 1 Umsögn og athugasemdir -.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Breyting á aðalskipulagi
Íbúðarbyggð við Nýbýlaveg 1

(Málsnr. 25043616)

Umsögn og athugasemdir. 27.02.2026.

1.Inngangur

Bæjarstjórn skipa kjörnir fulltrúar íbúa og ber þeim m.a. að gæta hagsmuna þeirra í öllum ákvörðunartökum. Einnig að þekkja aðstæður í samfélaginu og móta umhverfi og samfélag íbúanna með tilliti til vilja þeirra. Bæjarstjórn ber ábyrgð á umhverfi íbúa bæjarfélagsins og á alls ekki að fara gegn vilja íbúa sinna, til að þóknast fasteigna mógúlum.
Og þegar Vegagerðin hefur nú hafnað í tvígang beiðni um tengingu lóðarinnar við stofnæðina Nýbýlaveg og einnig með tilliti til umsagnar Skipulagstofnunar 5.2.2026, á bæjarstjórn að láta af þessari vegferð.

2. Forsendur

1. Fullyrðingin "að auka gæði byggðar" með því að setja niður 50-60 íbúðir á lóðinni Nýbýlaveg 1 er alröng og eigi sæmandi bæjarstjórn að halda slíku fram.
Athyglisvert er, að í forsendum breytinga er mikil áhersla á þörfinni að breyta úr bensínstöðvarlóð í íbúðarlóð, eins og engin þjónusta önnur en bensínsala komi til greina.
Í aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem verslunar og þjónustulóð með byggingu á einni hæð og kemur skýrt fram í inngangi um breytingar á aðalskipulagi.
2. Á heimasíðu Klasa segir:"*Klasi er eigandi tæplega 3.900 fm lóðar við Nýbýlaveg 1 í Kópavogi. Skipulagsráð Kópavogs samþykkti í desember 2024 að hafin yrði vinna við gerð breytingar á aðal- og deiliskipulagi fyrir lóðina. Markmið Klasa við deiliskipulagsbreytinguna er að ljúka uppbyggingu íbúða í Lundi*"**. Hvort er Klasi eða Kópavogsbær við stjórnvölin í skipulagsgerð í Kópavogi og hvaða misskilningur er þetta með "að ljúka uppbyggingu íbúða í Lundi"? Uppbyggingu íbúða í Lundi 200 Kópavogi er lokið!**

3 .Gildandi skipulagsákvæði

Enn kemur skýrt fram að svæðið er afmarkað sem verslunar- og þjónustusvæði VÞ-5, þar sem grunnflötur húss má vera 560 m2. Umræðan ein um fyrirhugaðar skipulags-breytingarnar er þegar farin að hafa neikvæð áhrif á íbúðarverð í Lundi.
Kópavogsbær á að leysa lóðina til sín nú þegar. Mikill sómi væri að gera lóðina að útivistasvæði með aðstöðu fyrir íbúa byggðar sunnan og norðan Nýbýlavegar, því þörfin á því mun aukast með uppbyggingu íbúða sunnan Nýbýlavegar, ásamt Auðbrekku og Dalbrekku.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.Breyting á aðalskipulagi

Þessi tilraun til breytinga á aðalskipulagi er alfarið gegn vilja íbúa í Lundi 200 eins og kom bersýnilega í ljós með undirskriftasöfnun íbúa á mótmælabréfi til bæjastjórnar í mars 2025 og einnig kom það skýrt fram á fundi Kópavogsbæjar með íbúum þann 11.02.2026.
Einnig kemur fram í umsögn Vegagerðarinnar, að *stór hluti lóðarinnar Nýbýlaveg 1er innan veghelgunar*. Á góðri mynd sem fylgir umsögninni sést þetta vel og má áætla að ca.1/3 lóðar sé innan veghelgunar. Einnig skal bent á umsögn Skipulagsstofnunar, þar sem segir m.a. varðandi útfærslu í deiliskipulagi "þar sem fram þarf að koma skýr stefna um skuggamyndir eða skuggavarpsgreiningu við útfærslu byggingarheimilda, þannig að áhrif fyrirhugaðrar byggðar á birtu, sól og skuggavarp á lóð og nærliggjandi svæði liggi fyrir áður en endanleg afstaða er tekin til legu, hæðar og forma bygginga**."** Og Samgöngustofa minnir á, "*að höfð sé hliðsjón af samgönguöryggi í öllu skipulagi, hönnun og gerð umferðarmannvirkja*."

5.Umhverfisþættir.

1.Við hönnun og skipulagsgerð Lundarhverfis var lögð mikil áhersla á gott útsýni frá íbúðum, fjarlægðar milli bygginga, vindstuðla ofl. Með tilliti til þessa þátta var, að mér skilst, byggingin Lundur 5 færð sunnar á lóð, nær lóðinni Nýbýlavegi 1 og byggingunni einnig snúið. Má ætla að þetta hafa verið gerlegt með hliðsjón af fyrirhugaðri byggingu á einni hæð á lóð Nýbýlavegi 1. *Er tekið tillit til þessara þátta í skipulagshugmundum Nýbýlavegar1?*
Allar byggingaframkvæmdir á lóð Nýbýlavegi 1, umfram eina hæð ofar jörðu, eru í miklu ósamræmi við þau markmið sem byggt var á við hönnun og byggingu Lundarhverfis.
Ásýnd Lundahverfis eins og er nú, er Kópavogsbæ til mikills sóma.
2. Áhrifin á íbúa Lundarhverfis verða mikil og neikvæð, mest á þá íbúa sem búa næst lóð Nýbýlaveg 1. Ekki eingöngu á það við meðan framkvæmdir standa yfir, heldur ávallt um ókomna tíð. Allar byggingaframkvæmdir umfram núverandi aðalskipulag á umræddri lóð, munu byrgja meira eða minna fyrir útsýni frá að minnsta kosti 80 íbúðum Lundi 1,3 og 5, sem er algjörlega óásættanlegt. Jarðhæð byggingar á lóð Nýbýlavegi 1 mun verða í svipaðri hæð og 3.hæð Lundi 5. *Eingöngu eru um 15 metrar frá suðurvegg Lundar 5 í mönina sem markar lóð Nýbýlavegar1 að norðan.*

Við kaup okkar á íbúð 501 Lundi 5 vorið 2023, hafði ásýnd hverfis, staðsetning og útsýni frá íbúð mikið að segja og hafði það ekki áhrif á, þó búast mætti við þjónustubyggingu á einni hæð fyrir sunnan Lund 5 og þar með fyrir framan helstu glugga íbúðarinnar, eldhús, borðstofu og stofu ásamt sólríkum svölum, enda skyggði sú bygging ekkert á.
Ef byggt verður á lóðinni umfram það byggingamagn sem er í núgildandi skipulagi, eitthvað í líkingu við það sem var á glærunum á fundi Kópavogsbæjar með íbúum 11.02.2026, mun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

íbúð okkar rýrna verulega í verði, útsýni skerðast mjög og útiloka sól á svalir í það minnsta 5 kl.st. yfir miðjan daginn, jafnvel fá glugga á fjölbýli í talfæri frá íbúðinni með tilheyrandi óþægindum. Hefði þetta legið fyrir þegar við skoðuðum íbúðarkaupin, hefði ekkert orðið af þeim. Má ætla að eigi við hjá mörgum öðrum íbúum.

Þar sem okkur þótti nóg um yfirgang Reykjavíkurborgar gagnvart íbúum sínum, sérstaklega hvað varðar breytingar á aðalskipulagi til þéttingar byggðar**,** álitum við góðan kost að flytja í Kópavoginn. **Töldum við okkur vera komin á öruggan stað í fullbyggðu hverfi í Kópavogi. Það kujú vera gott að búa í Kópavogi.**

Lokaorð

Komi til þess að umræddar breytingar á aðalskipulagi verði samþykktar og reist verði fjölbýli á lóðinni Nýbýlavegur 1, verðum við í hópi þeirra fjölmörgu sem höfða munu skaðabótamál gegn Kópavogsbæ. Við hjónin hefðum aldrei keypt fasteignina í Lundi 5, ef legið hefði fyrir að breyta ætti aðalskipulagi svo hægt væri að reisa fjölbýli á lóð Nýbýlavegi 1. Eins og áður hefur komið fram, mun þetta hafa mikil og neikvæð áhrif á eignina og búsetu þar. Við mótmælum því harðlega!

Óli Þór Ásmundsson,
Sigríður Helga Ingimrsdóttir
Lundi 5 200 Kópavogur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Ómar Ólafsson

Sent inn þann: 27.02.2026

Viðhengi:

46.1.Athugasemd i´bu´a Lundi 86 við Tillo¨gu að breytingu a´ Aðalskipulagi Ko´pavogs.pdf..pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemd íbúa í Lundi við breytingu á Aðal og deiliskipulagi Lundarhverfis.
Mál 25043616

Kaupendur íbúðarhúsnæðis í Lundi gengu út frá aðal og deiliskipulagi fyrir hverfið frá 10.mars 2005 þar er gert ráð fyrir að lóðin Nýbýlavegur nr. 1 verði nýtt sem þjónustu og bensínstöð, hæðarmörk á við tveggja hæða hús.
Hafandi skoðað sögu lóðarinnar frá 1974 stingur út að Olíuveslun Íslands hefur aldrei klárað þær áætlanir sem fyrirhugaðar voru. Snemma kemur í ljós að Vegagerðin á erfitt með að finna lóðinni eðlilega tengingu við vegakerfið, 1990 lagði bæjarskipulag fram tillögu um umferðartengingu og staðsetningu bensínstöðvar, Vegagerðin féllst ekki á þær hugmyndir. 1994 óskar forstjóri Olís eftir viðræðum um útfærslu og aðgengi að lóðinni, ekkert þokast heldur þá og málið aftur í dvala.

2004 tekur gildi deiliskipulag Lundar, nú spyr íbúi í Lundi ;
af hverju var lóðin í aðdraganda þeirrar deiliskipulagsvinnu ekki tekin inn í heildarskipulag Lundarhverfis, bærinn hefði farið mun betur út úr því og ekki þurft að standa í þvargi við íbúa og lóðarhafa?

2009 kemur erindi Olís varðandi hæðarsetningu lóðarinnar og áform um að byggja bensínstöð, í febrúar 2010 er enn farið fram á afgreiðslu erindis Olís um byggingarleyfi, málið sofnar aftur til október 2012, þá óskar Olís eftir skjótri afgreiðslu á byggingarleyfi fyrir þjónustumiðstöð á lóðinni Nýbýlavegur 1, í ljós kemur að ekki er til Lóðaleigusamningur um lóðina. Málið sofnar aftur til 2016 en þá óskar Olís eftir leyfi til að koma upp sjálfsafgreiðustöð eldsneytsis á lóðinni, Verkfræðistofa EFLU gerir teikningar og áhættumat málið velkist í umhverfismati ofl.
Bókað er að bensínstöð sé tímaskekkja, íbúar í Lundi mótmæla í september 2016 áformum um bensínstöð á lóðinni.
Einnig er Vegagerðin með athugasemdir og leggst gegn byggingu bensínstöðvar á lóðinni þar sem tenging við vegakerfið gangi ekki upp.

2017 færist enn líf í málið og loksins er unnið að lóðaleigusamningi sem ekki hafði verið til fram að því undirritaður 30.mars 2022, samningurinn er gerður á grundvelli gildandi deiliskipulags en með möguleikum á breyttri nýtingu án bensínstöðvar. grein 7. Í samningnum er einkennilega orðuð „Ef lóðin er leigð leigutaka til Íbúðarhúsbygginga og þeirrar afnota“ , hér er byrjað að undirbúa breytingu á deiliskipulagi og nú skyldi troða 10 hæða húsi á lóðina, augljóst var af frumdrögum sem kynnt voru að verulegt skuggavarp yrði af slíku húsi á húsin í Lundi no 1,3 og 5 sérstaklega einnig no 7 og 9.
Hagsmunasamband íbúa og íbúðareigenda í Lundi mótmæla þessum áformum harðlega.

Við undirrituð teljum mikinn vafa leika á að framsal lóðaleigusamnings sé lögmæt aðgerð, hver var vilji bæjarráðs í því máli?

Nú í janúar 2026 hefur Vegagerðin loksins komið með afgerandi skilgreiningu á hinum ómögulegu tengingu við vegakerfið sem lengi hefur verið ljós.
Hafa skipulagsyfivöld Kópavogs ekki farið yfir lög um vegamál með lóðarhafa þar sem veghelgunarsvæði Nýbýlavegs og gatnamóta við Kringlumýrarbraut eru yfirfarin?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Við undirrituð íbúar Lundi 86 mótmælum áformum um breytta nýtingu á lóðinni Nýbýlavegur 1, við tökum undir athugasemdir annarra húsfélaga og einstaklinga sem fram eru komnar. Það er alls ekki ásættanlegt að íbúar í Lundi verði nú að axla ábyrgð á áralangri vanrækslu bæði lóðarhafa og skipulagsyfirvalda Kópavogs að leysa skynsamlega úr þessu máli.

Ómar Ólafsson kt.291147-3489 Lundi 86
Sigríður Eysteinsdóttir 240449-3829 Lundi 86

Viðar Þorsteinsson kt.250745-3119 Lundi 86
Guðrún Helga Gestsdóttir kt.120444-7589

Kristján Pálsson kt.011244-4759 Lundi 86
Sóley Þórhallsdóttir kt.110753-2929 Lundi 86

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Vegna breytinga á aðalskipulagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1 (málsnúmer 25043616).

Við mótmælum harðlega fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi Kópavogs á lóðinni Nýbýlavegur 1 úr atvinnulóð í íbúðalóð. Ekki verði heimilað að byggja hærra á lóðinni en þegar er heimilað samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar sem hærri byggingar munu rýra gæði íbúða í hverfinu þó sérstaklega fyrir íbúa í okkar húsi í Lundi 5 þar sem hærri bygginga hindra útsýni og skaða birtu og ljósvist íbúa.

Við keyptum okkar íbúð fyrir 7 árum síðan og kynntum okkur sérstaklega skipulag svæðisins sem okkur þótti skara fram úr öðrum byggingasvæðum og gerir enn. Breyting sú sem hér er til umræðu sérstaklega ef leyfðar er byggingar í því umfangi og hæð sem kynntar hafa verið munu rýra verulega gæði og verðgildi eigna í Lundi sem íbúar munu krefjast bóta fyrir.

Við tökum heilshugar undir öll mótmæli íbúa í Lundarhverfinu vegna þessarar tillögu til breytingar á aðalskipulagi hverfisins og skorum á bæjarstjórn Kópavogs að hlusta á einróma afstöðu íbúa í hverfinu á móti þessum hugmyndum. Nær væri að bæjarfélagið leysti lóðina til sín og myndi fela Lundarhverfinu að útfæra á lóðinni útivistarsvæði.

Virðingarfyllst,
Halldóra Kristín Helgadóttir
Samúel Guðmundsson
Lundi 5, 200 Kópavogi

Höfundur: Samúel Guðmundsson

Sent inn þann: 28.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Sigurður Guðjónsson og Guðríður Guðfinnsdóttir íbúar í Lundi 5

Við mótmælum eindregið fyrirhugaðri breytingu á skipulagi lóðarinnar Nýbýlavegi 1 í íbúðarbyggð. Við lýsum okkur í öllu sammála umsögn húsfélags okkar í Lundi 5 sem er að finna hér í skipulagsgáttinni.

Ljóst er samkvæmt umsögn Vegagerðarinnar að vegtenging við lóðina er illgerleg og stór hluti lóðarinnar er á veghelgunarsvæði og því óbyggileg fyrir íbúðarbyggð.

Í umsögn Skipulagsstofnunar kemur fram „Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Lundur nær fullbyggður og þar voru um 300 íbúðir þegar aðalskipulagið var staðfest. Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1600 nýjum íbúðum til ársins 2040 en Lundur virðist ekki vera meðal þeirra svæða sem gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á og því er óljós hvort sú fjölgun íbúða sem hér er um að ræða er þar með talin. Gera þarf grein fyrir forsendum sem liggja að baki fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggur fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu og hvernig áformin falla að stefnu Kópavogsbæjar í aðalskipulagi um uppbyggingu húsnæðis“.

Í umsögn hér í skipulagsgáttinni frá Heilbrigðiseftirlits Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness er bent á verulega annmarka varðandi hljóðvist og ljóstruflanir frá umferðaræðum í íbúðum á þessari lóð ef farið er af áætlun bæjarins.

Á kynningarfundi þann 11. febrúar síðastliðinn í Snælandsskóla kom fram að lóðarhafi hefur hafið vinnu við hönnun íbúðarhúsa á lóðinni og voru sýndar „hugmyndir“ um 2 sex hæða byggingar með allt að 60 íbúðum. Það veldur áhyggjum hversu langt þessi vinna lóðarhafa er komin þrátt fyrir að fulltrúar bæjarins tali um mikilvægi samráðs við íbúa. Ljóst er að slík áform er með öllu óásættanleg og rýra gæði húsnæðis í Lundi verulega. Á fundinum kom fram skýr andstaða fundarmanna við áform Kópavogsbæjar. Ljóst er að alger forsendubrestur verður hjá íbúum svæðisins sem fjárfestu í dýrum íbúðum ef verður af þessum áformum.

Við leggjum til að Kópavogsbær leysi strax til sín lóðina og láti fara fram samkeppni um notkun hennar til útivistar í stað þess að þjónka hagnaðarvon lóðarhafa í algerri andstöðu íbúa svæðisns.

P.S.
Fundurinn í Snælandsskóla truflaðist verulega vegna bágs ástands sýningartækja og hljóðkerfis í sal skólans og þarf bærinn sýnilega að bæta úr aðbúnaði skólans.

Höfundur: Sigurður Guðjónsson

Sent inn þann: 28.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan daginn Við Hörður Héðinsson og Berglind Bendtsen keyptum góða íbúð í Lundi 1 með góðu útsýni miðað við að vera á annari hæð.Við reiknuðum með að útsýnið yrði til frambúðar. Ég hef teikningar af skipulagi við Nýbílavegi 1 þar á að vera láreist hús með hallandi grasþaki sem á að falla að umhverfinu Ef þetta skipulag helst breytis útsýnið ekkert. Með nýja skipulaginu á að reisa íbúðabyggð sem við mótmælum. Best væri að þarna yrði útivistasvæði. Viðingafilst Hörður og Berglind Lundi 1

Höfundur: Hörður Héðinsson

Sent inn þann: 28.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Umsagnir og athugasemdir frá íbúum í Lundi 1

Höfundur: Ágúst Ágústsson

Sent inn þann: 28.02.2026

Viðhengi:

50.1.Ma´l nr 2504316 Ág.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Mál #2504316

Umsagnir frá Íbúum í Lundi 1 um málefni lóðarinnar Nýbýlavegi 1.

Rúmlega 80% íbúa í Lundarhverfi hafa mótmælt áætlun um byggingu fjölbýlishúss á lóðinni. Íbúar hafa mótmlt með því að mæta og taka virkan þátt í fundi um skipulagslýsingu og hafa sýnt hug sinn í gegnum Samtök Húsfélaga í Lundi. Ef Bæjarstjórn sér ekki ljósið, og endurskoðar framgang málsins, geta íbúar varla álitið annað en um dónaskap sé að ræða og jafnvel valdníðslu, sem mun endurspeglast þann 16. Maí.
Íbúar í Lundi 1, taka undir allt það sem fram hefur komið í umsögnum og athugasemdum frá öðrum í Skipulagsgáttinni og bæta hér við eftirfarandi umsögnum:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1. Heiðarleiki gagnvart fasteignasalanum!

Hvað á ég að segja fasteignasalanum.?

Lóðin Nýbýlavegur 1 er orðin rúmlega 52 ára gömul og hefur staðið auð og ónotuð allan þennan tíma. Í desember 2023 komast íbúar í Lundarhverfi að því að til standi að breyta aðalskipulagi þannig að lóðin verði skilgreind sem íbúðarbyggð í stað verslunar og þjónustu. Með fundargerð skipulagsráðs birtast skissur af 10 hæða húsi sem áætlað er að byggja á lóðinni. Tæplega ári seinna birtust nýjar skissur, nú tvær 6 hæða blokkir, milli 50 og 60 íbúðir.
Tímalínan með tillögu um skipulagsbreytingu lóðarinnar gerir ráð fyrir að ferlinu ljúki í febrúar 2027. Íbúar í Lundi, einkanlega Lundi 1,3 og 5, eru búnir að vera í óvissu frá því 2023 og verða þar til 2027. Íbúar mótmæla þessum vinnubrögðum, sem rýra verðmæti eigna í hverfinu.

2. Forsendubrestur

Allir íbúar í Lundi keyptu sína eign miðað við núverandi deiliskipulag sem nú stendur til að breyta. Deiliskipulagið 2004 er metnaðarfullt og grænt, svo grænt að þak þjónustuhúss fyrir bensínstöðina, átti að vera lagt torfþökum!
Fjölbýlishús, 10 hæða nú eða 6 hæða, er augljós forsendubrestur fyrir alla þá sem fjárfestu í eignum í Lundarhverfi og tóku mið af núverandi deiliskipulagi. Íbúar mótmæla því harðlega og samþykkja aðeins byggingu sem fellur að kröfum núverandi deiliskipulags.

3. Gæði og hagkvæmni á kostnað íbúa

Í skipulagslýsingu, sem hér er til umfjöllunar, segir: „Gerð er breyting á aðalskipulagi með það fyrir augum að nýta land með hagkvæmari hætti og auka gæði.“ Þetta eru göfug markmið **en þau eru á kostnað íbúa í Lundarhverfinu.** Kostnaðurinn felst í

skertu útsýni, vindstrengjum, skuggavarpi og öðru því sem nefnt er hér í andmælum og umsögnum við áform Bæjarins hér í upplýsingagáttinni.

4. Vegtenging lóðar við Nýbýlaveg hefur verið hafnað þrisvar sinnum

Nýting lóðarinnar er háð vegtengingu við Nýbýlaveg, sem er stofnbraut og í umsjá Vegagerðinnar. Þann 11. nóvember 2016 skrifar Jónas Snæbjörnsson, hjá Vegagerðinni, Steingrími Haukssyni, hjá Kópavogsbæ, tölvupóst: „Þegar breytingar voru gerðar á Nýbýlavegi fyrir u.þ.b. tíu árum síðan lagðiVegagerðin til að felld yrði niður lóð fyrir bensinstöð á þessum stað vegna þess hve vegtengingar við hana yrðu erfiðar.“ Jónas endar tölvupóstinn svona: „Enn leggur Vegagerðin til að bærinn felli niður umrædda bensínstöðvarlóð.“
Bæjarráð Kópavogs tekur mark á athugsemd/tillögu Vegagerðarinnar, sem kemur fram í Minnisblaði dagsettu 20. mars 2017, frá Guðrúnu Eddu Finnbogadóttur, lögfræðingi, lögfræðideild. Í niðurlagi minnisblaðsins segir: „Undirrituð telur að ekki sé hægt að líta framhjá athugasemdum Vegagerðinnar. Nauðsynlegt er að skoða aðrar útfærslur á vegtengingum til og frá lóðinni en slíkar breytingar kalla á deiliskipulagsbreytingar.“
Í umsögn Vegagerðinnar, sem er hér í Skipulagsgátt, er enn og aftur vísað í framangreindar athugasemdir/tillögur að lóðin verði felld niður.
„Vegagerðin hefur áður synjað umsókn um tengingu inn á umrædda lóð enda er staðsetning hennar bagaleg, bæði m.t.t. veghelgunar og nálægðar við aðrar vegtengingar. Ekkert hefur breyst sem breytir þeirri ákvörðun Vegagerðarinnar“

Í þrígang ber Kópavogsbær hausnum við steininn og reynir aftur og aftur að fá Vegagerðina til að skipta um skoðun og íbúar í Lundi spyrja sig; hvað rekur bæjarstjórn áfram.

5. SAMRÁÐ

Samkvæmt Íslenzkri Orðabók, útgáfa Menningarsjóðs 1980, er hugtakið „samráð“ skilgreint á eftirfarandi hátt: „sameiginleg ráðagerð: *gera eitthvað í samráði við einhvern*“ (bls 550)
Margoft hefur því verið lýst yfir af hálfu Kópavogsbæjar að ekkert verði gert eða ákveðið nema í samráði við íbúa og í þessu tilfelli við stjórn Samtaka húsfélaga í Lundarhverfi. Í ljósi skilgreiningarinnar hér að ofan hefur „samráðið“ ekki verið neitt. Íbúar hafa fylgst með vef bæjarins og þannig frétt af ákvörðunum, sem búið er að taka. Fundur með bæjarstjóra, fundur með Umhverfis- og skipulagsráði, afhending undirskrifta þar sem 80% íbúa mótmæltu fyrirhugðum aðgerðum á Nýbýlavegi 1, eru allt ákvarðanir að frumkvæði íbúa. Fundur í Snælandsskóla 11. febrúar s.l. var samkvæmt skipulagslögum og þar sýndu íbúar hug sinn til málefnisins með mætingu sem fer á spjöld sögunnar.

Það er því umhugsunarefni fyrir hvern bærinn er að vinna.?

F.h. Íbúa í Lundi 1
Ágúst Ágústsson
Formaður húsfélags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Nýbýlavegur 1 – Athugasemd við fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi.

Við undirrituð mótmælum harðlega fyrirhugaðri breytingu á aðskiplagi lóðarinnar Nýbýlavegur 1.

Lundur er íbúðahverfi þar sem rað- og fjölbýlishús mynda heildstæða byggð með góðu jafnvægi milli þéttleika, birtu, ásýndar og opinna svæða og má fullyrða að skipulag svæðisins sé ákveðinn grundvöllur þeirra búsetugæða sem hér eru.

Lóðinn Nýbýlavegur 1 sem áður var ætluð undir lágreistar þjónustueiningar (bensínstöð) á nú að leggja undir tvö há fjölbýlishús með sextíu íbúðum.

Íbúar Lundar fjárfestu í eignum á svæðinu á grundvelli gildandi skipulags. Þessar forsendur eru hluti af verðmæti fasteigna þeirra í dag, ímynd svæðisins og búsetugæðum.
Fyrirhuguð uppbygging mun hafa bein áhrif á þéttleika hverfisins, birtustig, skuggavarp, útsýni og heildarsvip. Jafnframt er fyrirséð aukið umferðarálag á byggingartíma og til framtíðar, auk þess sem slíkum framkvæmdum fylgir langvarandi jarðrask, sprengingar, hávaði, mengun og umferð stórvirkra vinnuvéla í einhver ár.

Slík stefnubreyting krefst skýrs rökstuðnings (sjá ath.semdir Skipulagsstofnunar), gagnsæis og raunverulegs samráðs við íbúa, sem ekki hefur átt sér stað eins og oft hefur verið bent á.
Höfnun Vegagerðarinnar á vegtengingu lóðarinnar og athugasemdir Skipulagsstofnunar ættu að duga til að hætt verði við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi og framkvæmdir í kjölfarið. Væntanlegar breytingar á byggingareglugerð þar sem gerðar eru skýrar kröfur um birtuskilyrði/ljósvist í íbúðarhúsnæði koma þarna til viðbótar.

Íbúar eiga rétt á ákveðnum fyrirsjáanleika þegar kemur að þróun næsta nágrennis.

Undirrituð tökum af heilum hug undir athugasemdir þær sem aðrir íbúar Lundar hafa lagt fram á þessum vettvangi og í fjölmiðlum.

Við mótmælum harðlega framgangi bæjarstjórnar Kópavogs í þessu máli.

Sveitarstjórnarkosningar eru framundan. Kjörnir fulltrúar bera fulla ábyrgð á skipulagsákvörðunum af þessari stærðargráðu og mun afstaða núverandi meirihluta án efa hafa áhrif á niðurstöður komandi kosninga.

Virðingarfyllst,
Valgerður Baldursdóttir og Lárus Blöndal, íbúar í Lundi.

Höfundur: Lárus Blöndal

Sent inn þann: 28.02.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Við undirrituð mótmælum harðlega áformum Kópavogsbæjar um breytingar á lóðinni Nýbýlavegur 1. Við teljum að breytingarnar myndu valda óbætanlegu tjóni á okkar fallega Lundarhverfi og allra síst verða til að „auka gæði byggðar“ þar eins og m.a. hefur verið komist að orði.

Við vísum til röksemda sem þegar hafa komið fram af hálfu húsfélaga og einstaklinga hér í Skipulagsgáttinni og getum tekið undir þær nánast allar.

Sérstaka áherslu viljum við leggja á þátt Vegagerðarinnar, sem hefur a.m.k. í þrígang hafnað, með sterkum rökum, vegtengingu við þessa lóð eins og farið hefur verið fram á. Nýbýlavegurinn er þegar orðinn umferðarmikil samgönguæð þar sem gjarnan myndast umferðarteppur. Svo vill til, að úr íbúð okkar sést vel yfir hið umrædda svæði og til nánari skýringar látum við hér að lokum fylgja með fjórar myndir sem sýna, hvernig ástandið þarna getur og hefur oft orðið. Sjón er sögu ríkari.

Guðmundur Jóelsson
Anna Margrét Gunnarsdóttir
Íbúar í Lundi 1, íbúð 804

Höfundur: Guðmundur Jóelsson

Sent inn þann: 28.02.2026

Viðhengi:

52.1.Nýbýlavegur 1.jpg

52.2.IMG_4662.MOV

52.3.d7fe6cdf-0c88-49e9-96a9-2ed1790d936a.jpg

52.4.b1fd19ef-4ee9-4fdb-aa02-e12f0c6371d1.png

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026




Skjal sótt af '0000000000' dags. 11.11.2026

000000000000' dag

Vegna: Máls nr. 0076/2026, Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi (Lýsing)

Athugasemd:

Legg inn umsögn f.h. Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins

Höfundur: Karlotta Helgadóttir

Sent inn þann: 02.03.2026 , **Fyrir hönd:** Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins

Viðhengi:

54.1.SHS mál nr 26-2119 Nýbýlavegur 1 breyting á aðalskipulagi mál nr. 76-2026 (1).pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs.

03.03.2026

Kópavogur
B.t. Andrea Kristinsdóttir
Digranesvegur 1, Kópavogur

Varðar: Mál nr. 76/2026 - Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi

---

Kópavogsbær hefur óskað eftir umsögn Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins við ofangreint mál í Skipulagsgátt.

Umsögn:

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi. Slökkvilið höfðuborgarsvæðisins bs. minnir hins vegar á kröfur til vatnsveitu m.t.t staðsetninga og fjarlægðar við brunahana frá fyrirhugaðri byggð.
Mikilvægt er að gert sé ráð fyrir aðkomu viðbraðgsaðila og að tæki SHS hafi greiðan aðgang að öllum byggingum, hvort sem það er vegna slökkvistarfa, aðstoðar við rýmingu eða sjúkraflutninga. Huga þarf að stærð, breidd og burðarþoli stíga, sem þarf að hæfa tækjum SHS, þar sem við á.

Virðingarfyllst,
f.h. Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins
Birgir Þór Guðbrandsson
Sérfræðingur - Hönnunareftirlit

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026