Andmæli við athugasemdum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

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

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

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

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

2) Friðjón Guðjohnsen Umsögn birt **4.01.2026**

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

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

4) Högni Hallgrímsson Umsögn birt **15.01.2026**

Við gerum alvarlega athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 1 - 17 við Nónsmára.
Árið 2018 fór fram ítarlegt samráð við íbúa og varð að lokum samkomulag sem allir aðilar, íbúar, bæjaryfirvöld og verktaki sættust á. Verði það samkomulag virt að vettugi og breytt að ósk verktakans þýðir það í raun að slíkar samþykktir og samráð eru einskis virði og myndar fordæmi sem kemur í veg fyrir að samráðsferli í Kópavogi geti talist trúverðug til framtíðar.
Högni Hallgrímsson Perla Lund Konráðsdóttir

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

5) Guðmundur Tryggvi Ólafsson Umsögn birt **15.01.2026**

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

Svar: Hér er vísað til augljósrar villu sem er í kynningargögnum en þar segir að á lóðinni Nónsmári 1-9 sé ámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m^2, úr 5.960 m^2 í 7.200

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

m^2 . Er augljóst að aukningin er 1240 m^2 Þessi aukning er ekki mikil ef litið er til svæðisins í heild og verður að teljast hófleg, sérstaklega ef litið er til aukinna heimilda aðalskipulagi. Um tilvísun til athugasemda Friðjóns vísast til andmæla umbj. míns við þeim.

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

F. h. 42 íbúa að Nónsmára 11, 13 og 15 og 19 íbúa að Arnarsmára 36 – 40 og með vísun til áður innsendra undirskriftalista og bréfs til bæjarstjóra ásamt fylgiskjölum er hér með lýst yfir fullum stuðningi við tillöguna. Telja íbúar að ásýnd húsanna við Nónsmára myndi batna til muna við þær breytingar sem í tillögunni felast auk þess, sem með breytingunum verði tryggt að það sjái fyrir endann á uppbyggingun svæðisins. Þá stuðlar tillagan að auknum fjölbreytileika í framboði íbúða auk betri nýtingar byggingarlands sem hvort tveggja þjónar almannahagsmunum auk hagsmuna Kópavogsbæjar sem hlýtur að vega þungt þegar ákvörðun verður tekin í málinu. Ég er búinn að skoða vel síðan ég flutti inn í Nónsmárann umhverfi Nónsmára og teikningar húsanna. Meðfylgjandi eru loftmyndir sem sýna á mismuandi tímum hvernig skuggi fellur á nágrenni frá húsunum við Nónsmára. Á þeim kemur fram að það fellur enginn skuggi á húsin í Foldasmára og því ekkert skuggavarp.

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

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

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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

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

Hafnarfirði 28. 1. 2026



Hjalti Steinþórsson lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026