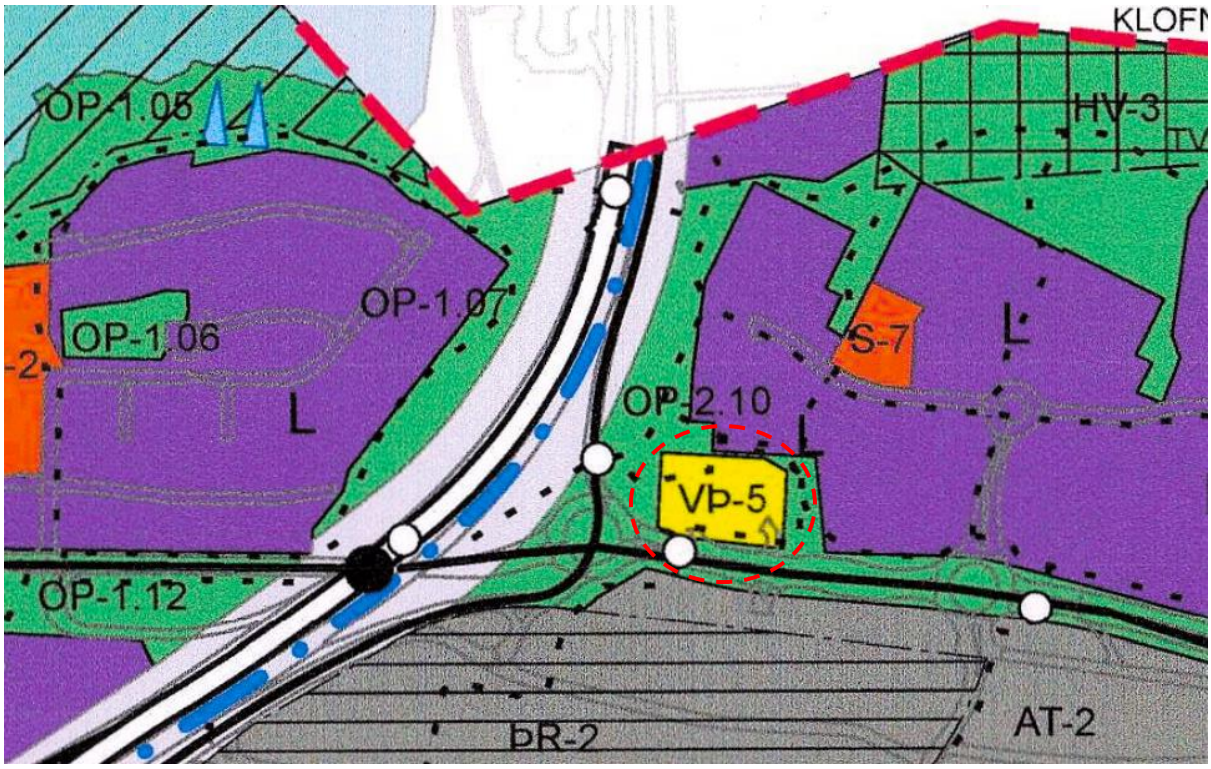
Skipulagsráð Kópavogs
Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 15.11.2023

Erindi: Nýbýlavegur 1 – fyrirspurn til skipulagsráðs Kópavogs.

BBL 179 ehf, kt. 701221-0600, er lóðarhafi Nýbýlavegar 1 og dótturfélag fasteignaþróunarfélagsins Klasa ehf. Klasi fer með þróun lóðarinnar fyrir hönd dótturfélagsins og óskar eftir því við skipulagsráð að koma á samtali um þróun á lóðinni Nýbýlavegur 1.

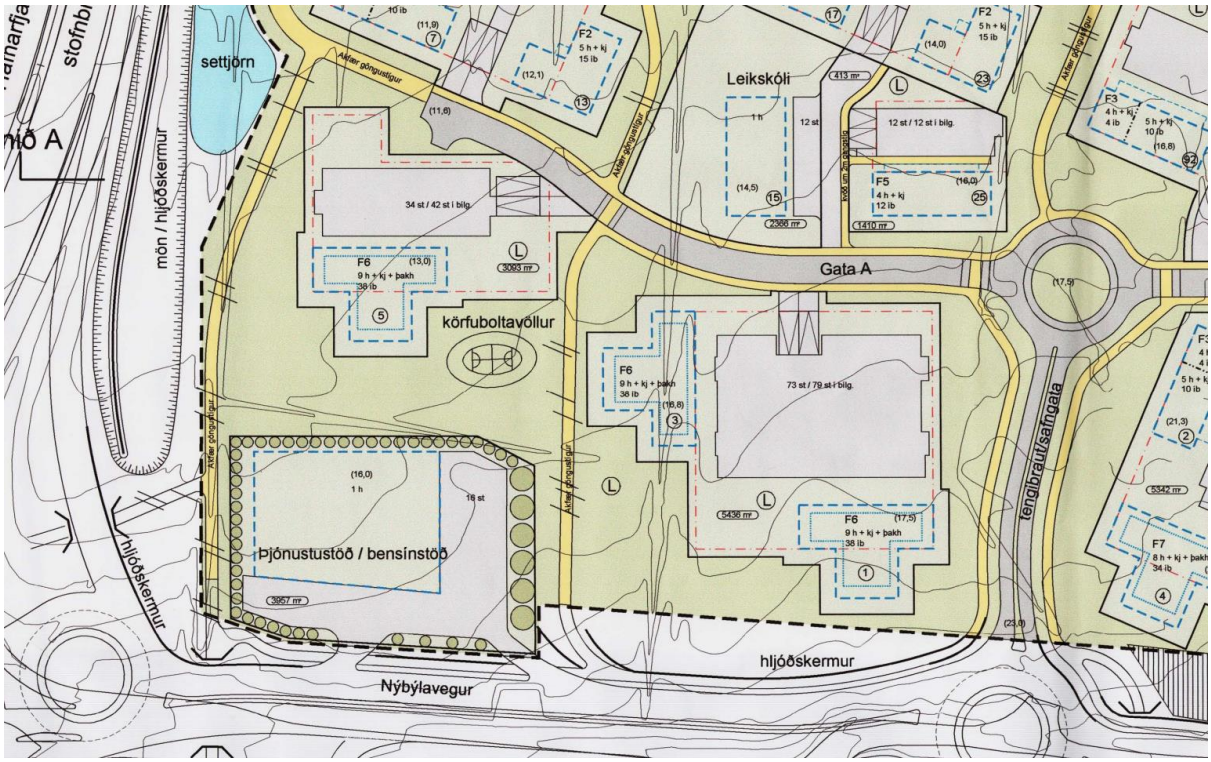
Lóðin Nýbýlavegur 1 er skilgreind í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem óbyggð verslunar- og þjónustulóð. Stærð 0,4 ha (VÞ-5). Aðliggjandi íbúðarbyggð í Lundi tilheyrir Digranesi (ÍB-2). Í Lundi eru um 300 íbúðir. Sunnan við lóðina er þróunarsvæðið Auðbrekka – Nýbýlavegur (Þr-2) blandað svæði, atvinnustarfsemi og íbúðir.



Mynd 1. Klippa úr þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Lóðin Nýbýlavegur 1 er skilgreind sem VÞ-5. Heimild: https://www.kopavogur.is/static/files/Skiplag/Adalskipulag/adalskipulag-kopavogs-2019-2040-uppdraettir.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Í deiliskipulagi Lundar (2004) er lóðin Nýbýlavegur 1 skilgreind sem þjónustulóð/bensínstöð með byggingu á 1 hæð með kjallara og 16 bílastæðum. Aðkoma bílaumferðar er frá Nýbýlavegi.



Mynd 2. Klippa úr upphaflegum deiliskipulagsuppdrætti Lundar (2004). Heimild: http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=02634425751327450000

Lóðaleigusamningur fyrir lóðina var endurnýjaður í mars 2022, þar kemur fram að *aðilar samningsins hafa komist að því samkomulagi að lóðarhafi muni ekki reisa á lóðinni bensínstöð og að lóðarhafi muni óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.*



Mynd 3. Drónamynd af svæðinu (2022).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Klasi óskar eftir að hefja samtal við Kópavogsbæ um þróun lóðarinnar með það að markmiði að klára síðasta púslið í hverfiseiningu Lundar. Umtalsverðar forsendubreytingar hafa átt átt sér stað frá því lóðin var deiliskipulögð sem bensínstöð árið 2004. Forskoðun og greiningarvinna Klasa bendir til þess að heppilegasta nýting lóðarinnar sé fyrir íbúðir. Það er mat Klasa að með vandaðri skipulags- og hönnunarvinnu megi þróa góða íbúðarbyggð sem fellur vel að núverandi byggð í Lundi og nágrenni. Breyting sem þessi felur í sér bæði breytingu á aðal- og deiliskipulagi svæðisins og því mikilvægt að huga vel að samráðsferli við alla hagaðila málsins. Meðal annars verða leiðbeiningar bæjarfélagsins, "*Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi",* um skipulagsbreytingar í grónum hverfum hafðar að leiðarljósi.

Með ósk um gott samstarf.

Fyrir hönd Klasa ehf

Halldór Eyjólfsson, þróunarstjóri Klasa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026