Kópavogsbær

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Breyting á aðalskipulagi

Íbúðarbyggð við Nýbýlaveg 1

Lýsing skipulagsverkefnis

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfissvið
Skipulagsdeild
Málsnr: 25043616
14. nóv. 2025. Uppf. 22. jan 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 1
2. Forsendur 1
2.1. Forsendur breytingar 1
2.2. Skipulagssvæðið og staðhættir 1
2.3. Tengsl við áætlanir 1
3. Gildandi skipulagsákvæði 3
4. Breyting á aðalskipulagi 4
5. Umhverfisáhrif áætlunar 4
6. Kynning og samráð 5
6.1. Kynning lýsingar 5
6.2. Samráðsaðilar 5
6.3. Tímaáætlun 5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1. Inngangur

Lögð er fram skipulagslýsing, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, vegna breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2024. Breytingin felur í sér að breyta lóð við Nýbýlaveg 1 úr því að vera verslunar- og þjónustulóð (Mynd 1) í að verða svæði fyrir íbúðarbyggð.

Samhliða því að gerð er breyting á aðalskipulagi stendur til að gera breytingu á deiliskipulagi Lundar, staðfest dags. 14. desember 2004 m.s.br. til að útfæra og heimila uppbyggingu íbúða á lóðinni.

2. Forsendur

2.1. Forsendur breytingar

Gerð er breyting á aðalskipulagi með það fyrir augum að nýta land með hagkvæmum hætti og auka gæði byggðar.

Forsenda breytingar er að hægt verði að heimila íbúðauppbyggingu á lóð við Nýbýlaveg 1. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að á lóðinni verði bensínstöð. Breyttar áherslur í orkunotkun og skipulagsmálum gera það að verkum að ekki er eftirspurn eftir slíkri starfsemi, né styður hún við gæði byggðar á svæðinu, og er því gerð breyting á aðalskipulagi til að heimila íbúðarbyggð sem er í samræmi við aðliggjandi byggð og mikil eftirspurn er eftir. Á síðustu árum hefur þróunin verið sú að bensínstöðvum hefur verið lokað og gerð breyting á skipulagi með það fyrir augum að koma nýrri starfsemi fyrir á lóðunum.

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.

2.2. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem skipulagsbreyting snýr að er við Nýbýlaveg 1. Við svæðið er í dag íbúðarbyggð sem reis fyrir um og yfir áratug. Aðliggjandi byggð er um 10 hæðir og trappast niður í átt að Fossvogsdal. Hinum megin við Nýbýlaveg er svæði sem er skilgreint er í aðalskipulagi sem þróunarsvæði og er athafnasvæði. Svæðið hefur verið í uppbyggingu og endurnýjun frá árinu 2015 og er ennþá í uppbyggingu og þróun en deiliskipulagsvinna fyrir svæðið stendur ennþá yfir. Á svæðinu er og verður verslunar- og þjónustustarfsemi ásamt íbúðarbyggð.

Lóðin stendur við Nýbýlaveg sem er tengivegur í umsjá Vegagerðarinnar og ein af helstu stofnvegum Kópavogsbæjar. Lóðin stendur við mislæg gatnamót Hafnafjarðarvegar, Kársnesbrautar og Nýbýlavegar. Lóðin er vel tengd göngu- og hjólastígum. Góðar almenningssamgöngur eru í dag í nokkurri nálægð við lóðina.

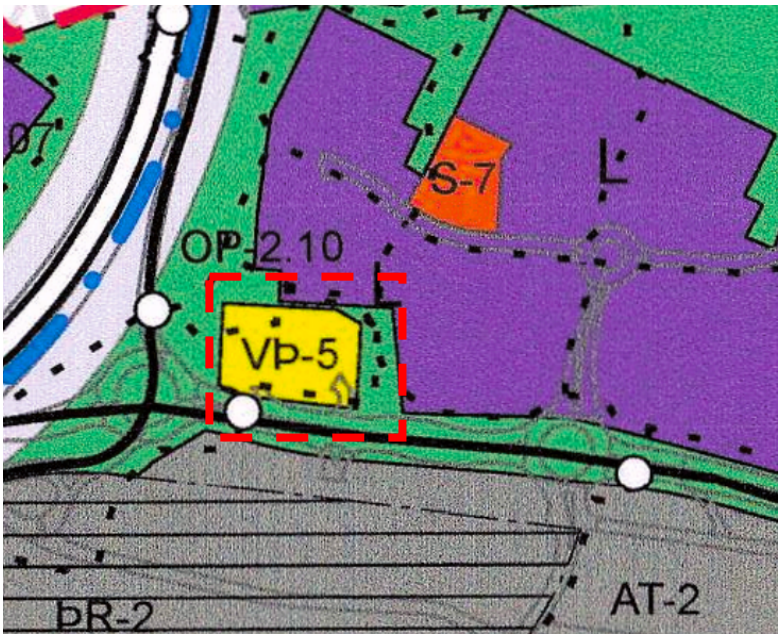
2.3. Tengsl við áætlanir

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er í samræmi við Landsskipulagsstefnu 2024-2038 þar sem hún felur í sér stefnu til að heimila uppbyggingu íbúða á samgöngumiðuðu svæði. Skipulagssvæðið er á samgöngu- og þróunarás skv. Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Samkvæmt aðalskipulagi og samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins mun Borgarlína liggja meðfram svæðinu og vera vel aðgengileg frá svæðinu, þó ákvörðun um staðsetningu borgarlínustöðvar liggi ekki fyrir.

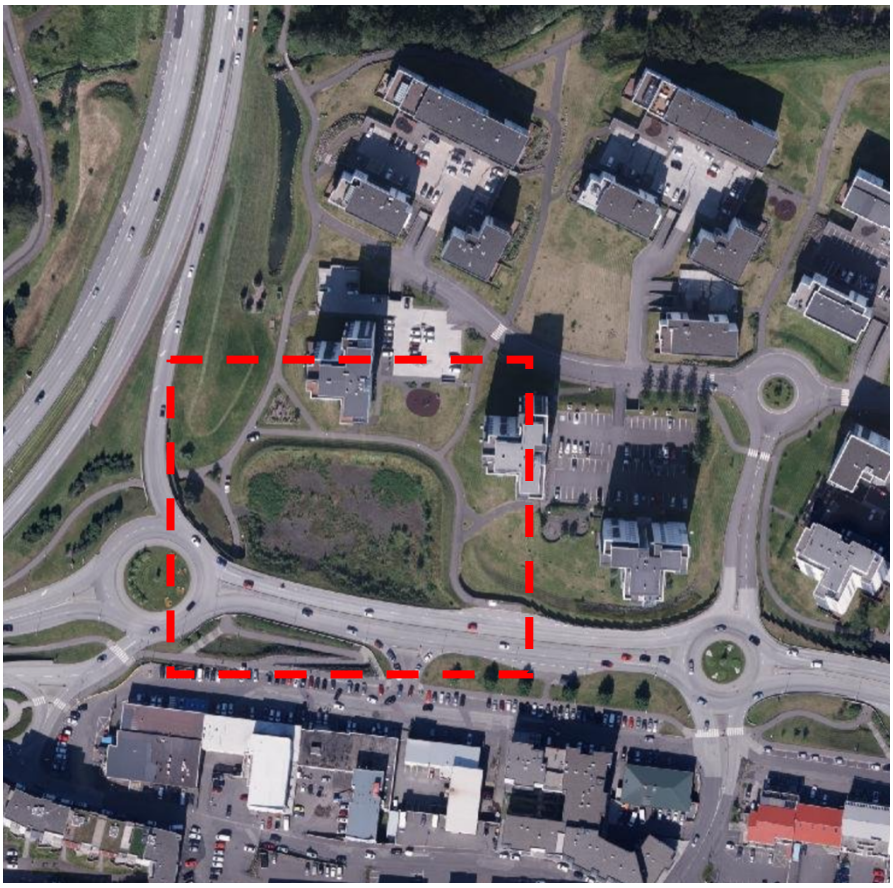
Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags þar sem uppbygging íbúðarbyggðar á svæðinu er líkleg til að stuðla að sjálfbærni og hagkvæmni í uppbyggingu, þar sem um er að ræða þéttingu byggðar á samgöngumiðuðu svæði.

Í breytingu á aðalskipulagi verður gerð nánari grein fyrir samræmi breytingar á aðalskipulagi við áætlanir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 1 sýnir afmörkun skipulagssvæðis á aðalskipulagsuppdrætti. Aðliggjandi íbúðarbyggð er skilgreind í aðalskipulagi sem ÍB-2.



Mynd 2 sýnir afmörkun skipulagssvæðis á loftmynd.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3. Gildandi skipulagsákvæði

Í dag er svæðið afmarkað sem verslunar- og þjónustusvæði VÞ-5, sjá afmörkun svæðis á Mynd 1. Um VÞ-5 gildir:

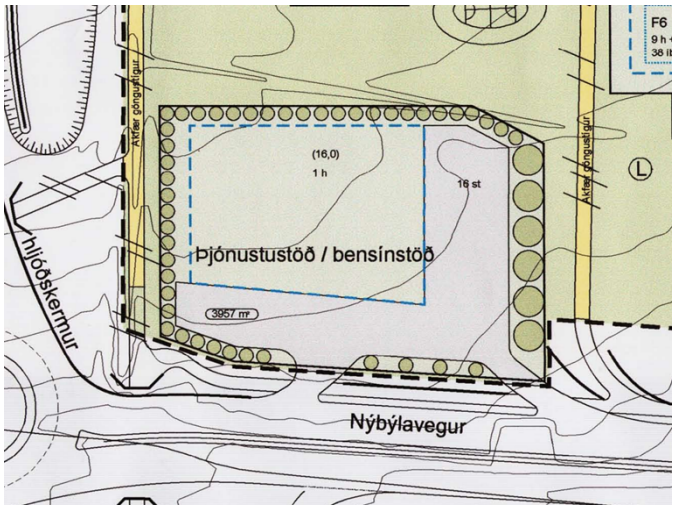
Tafla 1 sýnir ákvæði um VÞ-5 í töflu 3-6., yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði, bls. 62 í aðalskipulagi.

Nr.	Heiti	Lýsing
Digranes		
VÞ-5	Lundur	Óbyggð verslunar- og þjónustulóð. Stærð: 0,4 ha.

Ekki er nánar fjallað um hverskonar starfsemi skuli vera á svæðinu né eru nánari ákvæði um lóð.

Í gildi er deiliskipulag Lundar sem var samþykkt dags. 14. desember 2004 m.s.br. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að á svæðinu verði bensínstöð. Gert er ráð fyrir húsi á 1 hæð og heimild fyrir kjallara. Grunnflötur húss fyrir utan kjallara má vera allt að 560 m^2 og hámarks flatarmál húss 1000 m^2. Aðkoma að lóðinni er frá Nýbýlavegi.

Fyrirhugað er að samhliða aðalskipulagsbreytingu verður gerð breyting á deiliskipulagi svo heimilt verði að reisa íbúðarhús á lóðinni.



Mynd 3 sýnir svæðið á deiliskipulagsuppdrætti, deiliskipulag Lundar sem var samþykkt dags. 14. desember 2004.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

4. Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felur í sér að gerð er breyting á þéttbýlisuppdrætti og greinargerð.

Verkefnið felur í sér að svæði sem er í dag skilgreint sem VÞ-5, og er við Nýbýlaveg 1, verður svæði fyrir íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að svæðið verði hluti af svæði ÍB-2 en endanleg ákvörðun um afmörkun svæðisins verður tekin í skipulagsferlinu.

Í breytingu á aðalskipulagi verða sett skipulagsákvæði um lóð við Nýbýlaveg 1. Í breytingunni verður fjallað um eftirfarandi þætti og sett ákvæði sem þarf að útfæra í skilmálum deiliskipulags fyrir svæðið.

- Byggingarheimildir
- Hæðir húsa
- Fjöldi íbúða
- Aðkoma að svæðinu
- Ákvæði um þá skilmála sem setja þarf í deiliskipulagi, s.s. varðandi frágang, ásýnd og gæði byggðar á svæðinu.
- Aðrir þættir sem stuðla að gæðum uppbyggingar og koma upp í skipulagsvinnunni.

5. Umhverfisáhrif áætlunar

Lagt verður mat á umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Breytingin hefur í för með sér að heimilt verði að byggja íbúðir á svæði sem hefur að mestu verið byggt upp. Helstu umhverfisáhrif sem voru skoðuð við gerð aðalskipulags verða skoðuð í skipulagsferlinu. Þau eru eftirfarandi:

Náttúrufar	Lagt verður mat á hvort breytingin er líkleg til að hafa áhrif á náttúrufar svæðisins.
Samfélag	Lagt verður mat á samfélagsleg áhrif breytingarinnar. Gert er ráð fyrir að helstu þætti sem verða skoðaðir séu áhrif á samgöngur, menningarminjar, yfirbragð byggðar og áhrif á þá landnotkun sem í dag er skilgreind á svæðinu, þ.e. áhrif á starfsemi og íbúa svæðisins.
Hagrænir þættir	Lagt er mat á hvort að breytingin er líkleg til að hafa áhrif á hagræna þætti.
Auðlindir	Lagt verður mat á hvort breytingin er líkleg til að hafa áhrif á landrými og landslag, verndarsvæði, útivistarsvæði, sorpförgun, orku og jarðefnanotkun.
Andrúmsloft	Lagt verður mat á hver líkleg áhrif eru á loftgæði og losun gróðurhúsalofttegunda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

6. Kynning og samráð

6.1. Kynning lýsingar

Lýsingin verður kynnt á vefsíðu Kópavogsbæjar undir „Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu“. Lýsingin verður sett inn á skipulagsgátt og umsagnaraðilar munu fá umsagnarbeðni í gegnum skipulagsgáttina.

Umsagnaraðilar og aðrir hagsmunaaðilar munu geta sent inn umsögn eða athugasemd í gegnum skipulagsgáttina. Ef spurningar vakna um lýsingu er hægt að óska eftir frekari upplýsingum hjá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar í gegnum netfangið skipulag@kopavogur.is.

6.2. Samráðsaðilar

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Veitur
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Umhverfis- og orkustofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Íbúar í Lundi

6.3. Tímaáætlun[1]

Lagt er upp með að tímasetningar við breytingu á aðalskipulagi verði eftirfarandi. Tímasetningar geta tekið breytingum í samræmi við þróun verkefnisins.

Jan/feb 2026	Skipulagslýsing kynnt
Apríl 2026	Vinnslutillaga að aðalskipulagsbreytingu kynnt.
Sept 2026	Breyting á aðalskipulagi send til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun.
Okt/nóv 2026	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi auglýst.
Jan/feb 2027	Breyting á aðalskipulagi tekur gildi.

[1] Tímaáætlun uppfærð 22.01.2026.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026