Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 28.10.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir engar athugasemdir við tillöguna.

Höfundur: Anna María Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 24.11.2025 , **Fyrir hönd:** Garðabær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 08.12.2025 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

3.1.1431_2025 Nónhæð, Nónsmári 1-17.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fullgild rafræn undirskrift
CECILÍA ÞÓRÐARDÓTTIR
2025-12-08 13:43:41 GMT
Ástæða: Undirskrift

Tilvísun 2024010092 | Garðabær | 08.12.2025

Breyting á deiliskipulagi
Umsögn Vegagerðarinnar

Móttakandi:

Sveitarfélag:	Kópavogsbær
Nafn:	Karlotta Helgadóttir
Netfang:	

Nýtt deiliskipulag:

Nafn skipulags:	**Nónhæð. Nónsmári 1-17**
Hönnuður:	**Basalt arkitektar**
Dags. gagna:	**29.06.2023**
Málsnúmer á skipulagsgátt:	**1431/2025**

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	**Arnarnesvegur**
Númer-kafli:	411-04
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A22
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir:

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Arnarnesvegur er stofnvegur og því er veghelgunarsvæði hans 30m breitt frá miðlínu. Hluti af reitnum er innan veghelgunarsvæðis Arnarnesvegar eins og sjá má á Mynd 1. Sækja þarf því um framkvæmdaleyfi til Vegagerðarinnar áður en framkvæmdir hefjast.

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 1: Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar við Nónsmára.

Vegagerðin bendir á að liður b í 18. grein Vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er skal sveitarfélag bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða eða mengun.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði

Vegagerðin

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

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

Höfundur: Unnar Már Magnússon

Sent inn þann: 16.12.2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

1. Málsmeðferð og ólögmæt endurupptaka

Ákvörðun bæjarráðs frá 17. júlí 2025 um að heimila endurupptöku máls sem hafnað var 12. mars 2024 brýtur gegn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

- **Skortur á samþykki**: Þar sem meira en þrír mánuðir voru liðnir frá ákvörðun var endurupptaka óheimil án samþykkis nágranna (hagsmunaaðila). Samþykki okkar liggur ekki fyrir; þvert á móti voru afhent formleg mótmæli allra íbúa Foldarsmára 8–22 þann 1. mars 2025.
- **Tímafrestir**: Þar sem 16 mánuðir voru liðnir þurftu „veigamiklar ástæður“ að vera fyrir hendi. Engar slíkar ástæður liggja fyrir.
- **Nýjar hugmyndir arkitekta**: Breyttar áherslur nýs arkitekts eða nýjar hönnunartillögur teljast ekki „rangar eða ófullnægjandi upplýsingar um málsatvik“ í skilningi laga.
- **Vanræksla fulltrúa**: Meirihluti bæjarráðs viðurkenndi að gögn hefðu legið fyrir við fyrri afgreiðslu en meirihlutinn ekki kynnt sér nægilega. Það telst ekki lögmæt ástæða fyrir endurupptöku að kjörnir fulltrúar hafi ekki kynnt sér fyrirliggjandi gögn nægilega vel.

2. Framkvæmdatími og „grænn gímaldsveggur“

Íbúar hafa mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmda frá því í maí 2018.

- **Svikið samkomulag**: Samkomulag Kópavogsbæjar við lóðarhafa frá 2018 kvað á um verklok í síðasta lagi í árslok 2022.
- **Áratugur í ónæði**: Íbúar hafa búið við svokallaðan „grænan gímaldsvegg“ frá upphafi og útlit er fyrir að framkvæmdasvæðið standi í yfir áratug - m.v. núverandi framkvæmdahraða.
- **Óviðunandi vinnubrögð**: Lóðarhafi virðist hafa stöðvað framkvæmdir um langan tíma til að knýja bæinn til að skipta um skoðun, sem telst óviðunandi þrýstingur á stjórnsýslu og nágranna.

3. Efnislegar athugasemdir við tillöguna

Tillagan felur í sér verulega aukningu á byggingarmagni sem rýrir hagsmuni nágranna:

- **Lóð B (Nónsmári 11-17)**: Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,92 í 1,01 og flatarmál eykst úr 4.840 m² í 5.330 m².
- **Lóð C (Nónsmári 1-9)**: Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,94 í 1,10 og flatarmál eykst úr 5.960 m² í 7.200 m².
- **Hækkun bygginga**: Hús 11 (B) og hús 1 (C) hækka úr 2 hæðum í 3 hæðir yfir kjallara, sem eykur skuggavarp og innsýn.
- **Garðstofur**: Heimild er veitt fyrir allt að 30 m² garðstofum á þökum sem ná út fyrir byggingarreit.

Niðurstaða

Krafist er höfnunar tillögunnar. Málsmeðferðin er ólögmæt og hin efnislega tillaga felur í sér óviðunandi þéttingu sem þjónar hagsmunum eins verktaka á kostnað íbúa sem þegar hafa þolað áralangar tafir. Vísað er til meðfylgjandi mótmæla íbúa frá 1. mars 2025.

Höfundur: Friðjón Guðjohnsen

Sent inn þann: 04.01.2026

Viðhengi:

5.1.motmaeli.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 8** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Ásmundur Jónsson 2505 ST. 3179

Nafn og kennitala

Sigurbjörg B. Hauksdóttir 1808 60-3559

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags. 11.11.2025

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 10** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Ómar Örn Jónsson 121273-3819

Nafn og kennitala

Nanna K. Skúladóttir 270575-3749

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 12** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Arelíus Rúnar Björnsson 121180-3389
Nafn og kennitala

Helga Bjarkadóttir 030194-3069
Nafn og kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 14** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur ekki fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Sigurjón Halldórsson
Nafn og kennitala 010565-4999

Ingunn B Sigurjónsdóttir
Nafn og kennitala 060166-5959

Skjal sótt af 000000000 dags. 11.11.202

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi. Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 16** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Ívar Gestsson 220579-3449

Nafn og kennitala

Auður Jóhannsdóttir 190479-5449

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 18** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

021267-4819

Nafn og kennitala

Kristina V. Olafs. 181164-4685

Nafn og kennitala

Skjal sótt af 0000000000 dags. 11.11.2025

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 20** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

121073-5879

Nafn og kennitala

280476-3749

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Til bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Foldarsmára, 1. mars 2025

Við undirritaðir íbúar og eigendur húsa við **Foldarsmára 22** lýsum því yfir að við erum mótfallin því að bæjarstjórn Kópavogs endurupptaki ákvörðun sína frá 12. mars 2024 um að hafna erindi lóðarhafa lóðanna við Nónsmára 1-17 um breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð sem hafði í för með sér viðbótar hæð og fjölgun um 4 íbúðir í 47 frá þem 43 sem heimilaðar eru í öðru húsinu auk annarar hæðar í hinu húsinu og fjölgun stigaganga.

Sem íbúar og eigendur aðliggjandi húsa höfum við beina, verulega, sérstaka og lögvarða hagsmuni vegna breytinga á deiliskuplagi á Nónhæð. Þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt var það niðurstaða sem til varð m.a. á grundvelli athugasemda frá okkur íbúum í næsta nágrenni. Við teljum að ákvörðun um að endurupptaka ákvörðun bæjarstjórnar sé í andstöðu við lög, m.a. 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem segir að eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að tilkynnt var um ákvörðun verði mál ekki endurupptekið nema með samþykki annara aðila máls. Samþykki okkar sem aðila málsins liggur **ekki** fyrir.

Við skorum einnig á bæjaryfirvöld að sinna hlutverki sínu og knýja byggingaraðila til að ljúka framkvæmdum sem fyrst skv. gildandi deiliskipulagi og skilyrðum sem bæjaryfirvöld settu í byggingarleyfi.

Ljóst er að tafir á framkvæmdum hafa verið verulegar, upprunalega var gert ráð fyrir að þeim yrði lokið fyrir árslok 2022. Kópavogsbær gerði sérstakt samkomulag við lóðarhafa í maí 2018 þar sem lögð var rík áhersla á að hraða framkvæmdum og að þeim skyldi ljúka í síðasta lagi í árslok 2022. Þetta hefur lóðarhafinn hins vegar hunsað og virðist hafa stöðvað framkvæmdir á meðan hann freistar þess að fá Kópavogsbæ til að skipta um skoðun. Hinar miklu tafir hafa valdið íbúum miklum ama og ónæði og eru langt umfram það sem búast mátti við. Með aðgerðarleysi sínu ber Kópavogsbær sína ábyrgð á þessum töfum.

Rósa Geirsdóttir 240561-8169

Nafn og kennitala

Tómas J. Guðjónsson 161060-3729

Nafn og kennitala

Skjal sótt af '000000000' dags. 11.11.20

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

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

Höfundur: Tómas Jennþór Gestsson

Sent inn þann: 14.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Nónhæð

Höfundur: Sigurður Þór Kristjánsson

Sent inn þann: 15.01.2026

Viðhengi:

7.1.Athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1-17.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára 1 – 17

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.

Kópavogi 10. janúar 2026

_____

Sigurður Þór Kristjánsson,

Nónsmára 11, Kópavogi.

Loftmynd á bls. 2 er af Nónhæð. Mynd tekin frá ”Google Earth” Myndin er tekin 30. ágúst 2023. Inn á myndina eru teiknaðar nokkrar fjarlægðir milli húsa og frá Foldasmára inn á miðjar götur.

Eins og sést á myndinni fellur enginn skuggi frá Nónsmára á önnur hús, og alls ekki á húsin við Foldasmára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mynd frá 30. apríl 2023 „Google Earth“



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd tekin frá kortasjá Kópavogs. Hér sést skuggavarp frá þriggja hæða húsinu við Arnarsmára. Það er augljóst að það verður ekki skuggavarp frá þriggja hæða norðausturenda húsanna við Nónsmára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Tölvugerð mynd af Nónhæð fullbyggðri. Búið er að ganga frá garðinum.

Húsin við Nónsmára 3. og 4.hæða.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

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 Hallgrimsson
Perla Lund Konráðsdóttir

Höfundur: Högni Hallgrímsson

Sent inn þann: 15.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vegna: Máls nr. 1431/2025, Nónhæð. Nónsmári 1-17. (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

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 bygginarmagn 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

Höfundur: Guðmundur Tryggvi Ólafsson

Sent inn þann: 15.01.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026