Vegna: Máls nr. 0100/2026, Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Umsögn vegna forkynningar á vinnslustigi – mál nr. 100/2026

Ég undirritaður, Egill Gauti Þorkelsson, eigandi fasteignar að Auðbrekku 20, legg hér með fram umsögn vegna forkynningar á vinnslustigi fyrir deiliskipulag Auðbrekka, svæði 4.
Með umsögn þessari fylgir ítarlegt viðhengi þar sem fjallað er sérstaklega um:

- áhrif tillögunnar á Auðbrekku 20 sem gagnstæða lóð,
- jafnræði og heildarsamhengi þróunar innan Auðbrekkusvæðisins,
- stöðu svæðis 6 (Auðbrekka 16–32), sem samkvæmt uppfærðri skipulagslýsingu er orðið hluti af forsendum málsins,
- og hvernig óleyst bílastæðamál eru í reynd notuð sem stjórntæki sem hefur ósamhverf áhrif milli svæða.

Athugasemdir mínar fela ekki í sér andstöðu við uppbyggingu svæðis 4, heldur eru settar fram með það að markmiði að tryggja skýrleika, gagnsæi og sanngjarna meðferð lóða innan sama þróunarsvæðis.
Ég óska eftir því að umsögnin verði tekin til efnislegrar afgreiðslu og að brugðist verði sérstaklega við þeim atriðum sem varða stöðu og framtíðarsýn svæðis 6 í samhengi við fyrirliggjandi tillögu.

Virðingarfyllst,
Egill Gauti Þorkelsson
Eigandi fasteignar að Auðbrekku 20

Höfundur: Egill Gauti Þorkelsson

Sent inn þann: 10.02.2026

Viðhengi:

1.1.Formlegar athugasemdir – Deiliskipulag Auðbrekka, svæði 4.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Formlegar athugasemdir – Deiliskipulag Auðbrekka, svæði 4

Forkynning á vinnslustigi – mál nr. 100/2026

Til skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar

Efni: Formlegar athugasemdir við forkynningu á vinnslustigi: Deiliskipulag Auðbrekka, svæði 4 (Auðbrekka 15–27 oddatölur)

Undirritaður, Egill Gauti Þorkelsson, eigandi fasteignar að Auðbrekku 20, leggur hér með fram eftirfarandi formlegar athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði 4 á þróunarsvæði Auðbrekku, sem nú er í forkynningu á vinnslustigi.

Ég vil í upphafi taka skýrt fram að ég styð í grunninn áframhaldandi þróun Auðbrekkusvæðisins úr athafna- og iðnaðarsvæði í blandaða byggð. Athugasemdir mínar beinast ekki að uppbyggingu sem slíkri, heldur að heildarsamhengi skipulagsins, jafnræði milli svæða, og þeirri skipulagslegu óvissu sem skapast hefur varðandi framtíðarstöðu suðurhliðar Auðbrekku (svæði 6) í tengslum við fyrirliggjandi tillögu.

---

1. Aðkoma og staða hagsmunaaðila

Ég er eigandi fasteignar beint á móti fyrirhugaðri nýbyggingu við Auðbrekku 15 og tel mig því eiga augljósa og verulega hagsmuni af fyrirliggjandi tillögu. Ég rek jafnframt atvinnustarfsemi á jarðhæð hússins.

Frá júlí 2025 hef ég leitast við að koma sjónarmiðum mínum á framfæri á vinnslustigi málsins, meðal annars með skriflegri umsögn, eftirfylgni í tölvupósti og símtölum við fulltrúa skipulagsdeildar. Þrátt fyrir að mér hafi verið tilkynnt að svör og skýringar myndu berast á næstu stigum vinnunnar, fór tillagan áfram í forkynningu án þess að þessi atriði hefðu verið tekin til efnislegrar afgreiðslu eða skýrð formlega.

Á opnum kynningarfundi 9. febrúar 2026 kom jafnframt fram í samtölum við fulltrúa Kópavogsbæjar að veruleg óvissa ríkir um stöðu svæðis 6, og að það hafi ekki verið tekið sérstaklega til skoðunar í þessari skipulagsvinnu, þrátt fyrir að breytingar á skipulagslýsingu taki til alls þróunarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2. Svæði 6 – skipulagslegt millibilsástand

Svæði 6 (Auðbrekka 16–32) byggir enn á eldri deiliskipulagi frá 2009, sem aðeins hefur verið útfært að hluta, áður en Auðbrekkusvæðið var skilgreint sem þróunarsvæði í heild. Síðan þá hefur skipulagsvinna á svæðinu ekki verið uppfærð í takt við þróun norðan megin götunnar (svæði 4).

Á sama tíma liggur fyrir að Skipulagslýsing Auðbrekku 2015, uppfærð 17. október 2025, var lögð fram samhliða tillögu fyrir svæði 4 og fjallar beinlínis um svæði 4, 5 og 6, með heildartölum og uppbyggingarforsendum fyrir þessi svæði.

Í uppfærðri skipulagslýsingu virðist framtíðaruppbygging og byggingarmagn svæðis 6 vera verulega skert eða fjarlægt úr heildartölum, miðað við forsendur ársins 2015, án þess að rökstuðningur eða skýr umfjöllun fylgi um ástæður þess.

Þar með verður svæði 6 efnislega fyrir áhrifum af þessari skipulagsvinnu, þótt það sé ekki hluti af deiliskipulaginu sjálfu.

Afleiðingin er að svæði 6 situr eftir í skipulagslegu óvissuástandi, þar sem:

- óljóst er hvort hús nr. 16–32 teljist eitt, þrjú eða fleiri byggingarsvæði,
- óljóst er hvaða nýtingarhlutfall, hæðir eða framtíðarmöguleikar eigi að gilda,
- eigendur hafa ekki skýrar forsendur til að ráðast í lögmætar endurbætur eða þróun.

---

3. Massi, hæð og jafnræði milli reita

Undirritaður telur mikilvægt að taka skýra afstöðu til þess hvernig umfang, hæð og nýting nýbyggingar á Auðbrekku 15 eru réttlætt í tillögunni. Í gögnum málsins er vísað til meðalnýtingar og heildaruppbyggingar á þróunarsvæði Auðbrekku í heild til stuðnings auknu byggingarmagni á reit 15. Slík nálgun byggir á því að einstakir reitir séu metnir í samhengi við heildarsvæðið.

Á sama tíma liggur fyrir að framtíðarmöguleikar svæðis 6 (Auðbrekka 16–32) hafa í uppfærðri skipulagslýsingu verið skertir eða fjarlægðir úr heildarforsendum, án þess að það hafi verið sérstaklega rökstutt eða tekið til samráðs við eigendur þar. Þessi samsetning, aukið umfang á einum reit, réttlætt með heildarhagsmunum, á meðan annar hluti sama þróunarsvæðis situr eftir án sambærilegs svigrúms, skapar augljóst misræmi í skipulagslegu jafnræði.

Undirritaður telur að ekki sé faglega né skipulagslega haldbært að heimila verulega aukinn massa og hæð á Auðbrekku 15 með vísan til heildarsvæðis, nema jafnframt sé tryggt að svæði 6 njóti sambærilegra framtíðarforsendna og möguleika til uppbyggingar þegar þar að kemur. Að öðrum kosti felur tillagan í sér að kostnaður og áhrif þéttingar leggist ójafnt á einstaka lóðir og reiti, án þess að ávinningur eða þróunarmöguleikar fylgi með.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Af þessum sökum telur undirritaður nauðsynlegt að annaðhvort:

a) umfang og hæð nýbyggingar á Auðbrekku 15 verði endurskoðuð með tilliti til yfirbragðs götunnar, næði gagnvart mótlóðum og raunverulegs samhengis við nærliggjandi byggð,
eða
b) skýrt og formlega verði staðfest að svæði 6 sé áfram hluti af framtíðaruppbyggingu Auðbrekkusvæðisins, með sambærilegum viðmiðum um nýtingu og þróun, ásamt yfirlýsingu um framhaldsvinnu eða tímaáætlun.

Slík afstaða er nauðsynleg til að tryggja jafnræði milli reita, fyrirsjáanleika fyrir lóðarhafa og heildstæða þróun Auðbrekku til lengri tíma.

---

4. Bílastæði, stjórntæki skipulags og ósamræmi í beitingu

Óskýr staða bílastæða og áhrif hennar á þróunarmöguleika svæðis 6

Í umræðu um uppbyggingarmöguleika og heimildir til aukinnar íbúðabyggðar er bílastæðamál oft sett fram sem lykilforsenda og takmörkun. Undirritaður bendir þó á að staða bílastæða við Auðbrekku, sérstaklega á svæði 6, er í sjálfu sér óljós og ósamræmd skipulagslega.

Bílastæði sunnan Auðbrekku eru samkvæmt gögnum ýmist skilgreind sem bæjarstæði eða sýnd innan lóðarmarka í eldri skipulagsuppdráttum, án þess að þetta samræmist skýrt í gildandi deiliskipulagi eða lóðarleigusamningum. Þessi óvissa hefur viðgengist um árabil og hefur hvorki verið leyst né tekin til heildstæðrar endurskoðunar.

Samhliða þessu er í tillögu fyrir svæði 4 gert ráð fyrir gjaldskyldum bílastæðum norðan Auðbrekku á dagtíma, á meðan bílastæði sunnan götunnar haldast opin og gjaldfrjáls. Slík aðgreining mun óhjákvæmilega færa álag yfir á suðurhliðina og þar með svæði 6, án þess að fyrir liggi skýr stefna um stjórnun, tímatakmarkanir eða jafna dreifingu bílastæðanotkunar.

Undirritaður telur óheppilegt að bílastæðamál, sem eru óleyst skipulagslega og að hluta til afleiðing langvarandi óskýrra forsendna, séu notuð sem rök fyrir því að takmarka eða fresta skýringu á uppbyggingarmöguleikum svæðis 6. Þvert á móti kallar þessi staða á samræmda nálgun þar sem bílastæði eru skilgreind, stjórnað með einföldum og sanngjörnum hætti (t.d. tímastýringu á vinnudögum, sambærilegt og við Hamraborg), og sett í samhengi við heildarþróun Auðbrekkusvæðisins.

Skýr stefna um bílastæði er þannig forsenda þess að unnt sé að meta þróunarmöguleika svæðis 6 á jafnræðisgrundvelli, í stað þess að óleyst vandamál séu látin standa í vegi fyrir eðlilegri og fyrirsjáanlegri þróun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5. Óafgreidd atriði frá vinnslustigi

Undirritaður bendir á að á vinnslustigi deiliskipulags fyrir svæði 4 sendi hann inn umsögn og athugasemdir 17. júlí 2025, þar sem sérstaklega var fjallað um:

- áhrif tillögunnar á fasteignina að Auðbrekku 20,
- skekkju í nýtingarhlutfalli og dreifingu byggingarmagns innan reitsins,
- og stöðu svæðis 6 (Auðbrekka 16–32).

Í kjölfar þessara athugasemda var undirritaðum tilkynnt að svör og skýringar myndu berast á næstu stigum vinnunnar. Þrátt fyrir áframhaldandi samskipti við skipulagsdeildina, bæði skriflega og í síma, hafa þessi atriði ekki verið tekin til efnislegrar afgreiðslu, né borist formleg svör við þeim spurningum sem settar voru fram.

Þar sem tillagan hefur nú verið þróuð áfram og sett fram til forkynningar, er óskað eftir að þessi atriði verði tekin skýrt fyrir í áframhaldandi meðferð málsins.

---

6. Áhætta við áframhaldandi óskýrleika

Slíkt millibilsástand er ekki hlutlaust. Reynslan sýnir að þegar skýrar og fyrirsjáanlegar skipulagsheimildir vantar, skapast þrýstingur á óformlegar eða ósamræmdar lausnir, sem geta leitt til:

- ójafnrar nýtingar,
- aukins álags á innviði án formlegrar áætlunar,
- árekstra milli nágranna,
- og flóknari og kostnaðarsamari úrlausna síðar fyrir bæjarfélagið.

---

7. Beiðni um skýringar og samræmi

Í ljósi framangreinds gerir undirritaður ekki athugasemd við uppbyggingu sem slíka, heldur við forsendur hennar og samhengi. Óskað er eftir því að:

1. skýrt verði hvernig bæjarfélagið sér fyrir sér framtíðarstöðu svæðis 6 í samhengi við þessa tillögu,
2. viðurkennt verði formlega að svæði 6 sé óleyst skipulagslega og að stefnt sé að samræmdri yfirferð þess í framhaldinu,
3. tryggt verði að uppbygging norðan og sunnan Auðbrekku sé hugsuð í heildarsamhengi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Lokaorð

Markmið mitt með þessum athugasemdum er að stuðla að heildrænni, sanngjarnri og fyrirsjáanlegri þróun Auðbrekkusvæðisins til lengri tíma. Með því að skýra stöðu svæðis 6 og tryggja jafnræði í skipulagsforsendum má forðast framtíðarárekstra og tryggja farsæla þróun fyrir alla hlutaðeigandi.

Virðingarfyllst,

Egill Gauti Þorkelsson
Eigandi fasteignar að Auðbrekku 20

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vegna: Máls nr. 0100/2026, Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Umsögn fyrir hönd Veitna.

Höfundur: Þór Tjörvi Þórsson

Sent inn þann: 25.02.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Viðhengi:

2.1.100_2026_Umsogn_Audbrekka_throunarsvadi_svaedi_4-Audbrekka_15-27_oddatolur.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umhverfissvið Kópavogsbæjar
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 25. febrúar 2026

Efni: Auðbrekka þróunarsvæði – svæði 4 (Auðbrekka 15-27, oddatölur)
Mál: 100/2026

Veitur ohf. hafa kynnt sér ofangreint mál og þau undirbúningsgögn sem liggja fyrir vegna vinnu við gerð nýs deiliskipulags á svæðinu. Í tillögunni felst áframhaldandi þróun svæðisins úr athafnasvæði í blandaða byggð. Íbúðir á svæði 4 verða samtals 89; um þriðjungi íbúða verður komið fyrir á efstu hæð í núverandi húsnæði, um þriðjungi í nýjum ofanábyggingum ofan á núverandi húsnæði og um þriðjungi í nýrri byggingu sem mun rísa á lóð nr. 15 við Auðbrekku. Þá er gert ráð fyrir torgi, göngutengingu og almenningsrýmum milli Auðbrekku 13 og 15.

Verði tillagan að veruleika er ljóst að styrkja og endurnýja þarf dreifikerfi Veitna á svæðinu, bæði hvað varðar hitaveitu og rafmagn, og horfa þarf á málið heildstætt m.t.t. innviða og framkvæmda í götunni.

Veitulagnir liggja í Auðbrekku (götunni). Þá liggja lagnir einnig innan lóðar nr. 15 og er mikilvægt að uppbyggingaraðili hafi það til hliðsjónar við hönnun og framkvæmd.
Komi til þess að færa þurfi lagnir vegna framkvæmda óska Veitur eftir að lagnatilfærslu verði lokið áður en framkvæmdir hefjast og að viðræður um færslu lagna fari fram milli Kópavogsbæjar, uppbyggingaraðila og Veitna með góðum fyrirvara.

Veitur ítreka að gott samráð á öllum stigum og heildstæð nálgun á Auðbrekku þróunarsvæðið eykur líkur á hagkvæmni í framkvæmd og dregur úr líkum á töfum. Það styður jafnframt við að afhending og rekstraröryggi veitukerfa sé tryggt.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Tjörvi Þórsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

EBV-150-02

Vegna: Máls nr. 0100/2026, Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Hjálagt er athugasemd vegna Auðbrekku 19.

Höfundur: Brynja Valdís Gísladóttir

Sent inn þann: 09.03.2026

Viðhengi:

5.1.Umso¨gn Auðbrekka19 - 09032026.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn vegna forkynningar á vinnslustigi Deiliskipulag Auðbrekka, svæði 4 (mál nr. 100/2026)

Til bæjarstjórnar Kópavogs,

Ég, undirrituð Brynja Valdís, eigandi og íbúi á 2. hæð að Auðbrekku 19, geri hér með formlegar athugasemdir við forkynnta tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði 4 við Auðbrekku.

Markmið mitt með þessari umsögn er ekki að tefja þróun svæðisins, heldur að tryggja að hún fari fram með skýrum, sanngjörnum og fyrirsjáanlegum hætti fyrir alla hlutaðeigandi.

Ég hef haft fasta búsetu í húsinu frá árinu 2012. Tillagan felur í sér verulega breytingu á nýtingu, byggðamynstri og hagsmunastöðu fasteignaeigenda á svæðinu. Slíkar ákvarðanir eru stjórnvaldsákvarðanir í skilningi stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og verða að uppfylla kröfur um lögmæti, jafnræði, meðalhóf og málefnaleg sjónarmið.

Athugasemdir mínar byggjast á framangreindum meginreglum stjórnsýsluréttar, skipulagslögum nr. 123/2010, mannvirkjalögum nr. 160/2010 og lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

1. Lögmætisreglan og skortur á skýrum lagalegum farvegi

Samkvæmt lögmætisreglu stjórnsýsluréttar verða ákvarðanir stjórnvalda að eiga sér skýra stoð í lögum og vera fyrirsjáanlegar fyrir borgarana.

Í tillögunni er gert ráð fyrir aukinni íbúðauppbyggingu á svæði 4, án þess að skýrt sé með hvaða hætti núverandi búseta í eldri atvinnuhúsnæði fellur að framtíðarsýn skipulagsins eða með hvaða hætti eigendur slíkra eigna geti samræmt stöðu sína nýju skipulagi.

Ég óska þess að:

- Sett verði fram skýr og formleg málsmeðferðarregla um breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði samkvæmt mannvirkjalögum og byggingarreglugerð. Slík breyting fellur undir byggingarleyfisskyldu skv. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 . Nauðsynlegt er að uppfylla kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis, jafnvel þó um eldra húsnæði sé að ræða, sbr. ákvæði Byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sérstaklega 6.1.5. gr. um aðgengi og endurnýtingu eldri bygginga. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur ítrekað staðfest að ólögmætt sé að ráðast í slíkar breytingar án tilskilinna leyfa (sjá t.d. UUA mál 10/2014, Yfirfasteignamatsnefnd).
- Gerð verði grein fyrir því hvaða kröfur gilda um brunavarnir, aðgengi, hljóðvist og burðarþol og hvernig undanþágum fyrir eldri byggingar verði beitt. Sérstaklega þarf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

að huga að ákvæðum 9. kafla byggingarreglugerðar um brunavarnir 2, 6. kafla um aðgengi 2, 11. kafla um hljóðvist 2 og 8. kafla um burðarþol 2. Í þessu samhengi er mikilvægt að skoða dómaframkvæmd, svo sem UUA mál 25/2018-Brekkugata , sem fjallar um aðgengiskröfur í eldri byggingum, og UUA mál 60/2000-Iðnbúð, þar sem áhyggjur voru af samsetningu iðnaðar- og íbúðarnotkunar vegna hættulegra efna.

- Sveitarfélagið lýsi því með ótvíræðum hætti hvort og við hvaða aðstæður slík breyting samræmist fyrirhuguðu deiliskipulagi.

Réttarstaða og heimildir til breytingar á húsnæði í íbúðarhúsnæði

Ég legg áherslu á rétt minn sem fasteignaeiganda til að sækja um breytingu á húsnæði mínu að Auðbrekku 19 í íbúðarhúsnæði, hvort sem um er að ræða eina íbúð eða allt að fjórar íbúðir, í samræmi við gildandi lög og reglur.

Nauðsynlegt er að skýrt liggi fyrir hver réttarstaða mín er gagnvart Kópavogsbæ annars vegar og meðeigendum í Auðbrekku 17 og 19 hins vegar, komi til þess að þeir samþykki ekki hækkun húsa eða fjölgun íbúða samkvæmt tillögunni.

Ég geri kröfu um að réttur minn til slíkrar breytingar verði metinn sjálfstætt og á grundvelli laga, óháð því hvort framkvæmdir eða breytingar verði samþykktar á öðrum lóðum eða öðrum hlutum sama húss eða skipulagssvæðis.

2. Jafnræðisregla og dreifing uppbyggingarréttar

Í tillögunni er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu á lóð nr. 15. Ekki liggur fyrir með skýrum hætti hvernig uppbyggingarréttur og þróunarmöguleikar dreifast milli lóða innan sama skipulagssvæðis.

Samkvæmt 11. gr. stjórnsýslulaga skal gæta jafnræðis við úrlausn mála. Þótt aðstæður séu ekki í öllum tilvikum nákvæmlega sambærilegar verður mismunun að byggjast á málefnalegum og lögmætum sjónarmiðum.

Ef einstakar lóðir fá verulega aukinn byggingarrétt án þess að fyrir liggi málefnaleg og gagnsæ rök fyrir mismunandi meðferð getur það falið í sér brot gegn jafnræðisreglu og meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur ítrekað bent á mikilvægi jafnræðisreglunnar í skipulagsmálum. Til dæmis, í UUA máli 33-2000, var synjun byggingarnefndar talin andstæð jafnræðisreglu þar sem annarri lóð í sambærilegri stöðu hafði verið veitt heimild fyrir hærri innkeyrsludyrum. Einnig í UUA máli 41-2005 4 var bent á að mismunun á ómálefnalegum grundvelli væri bönnuð og engar skipulagsástæður væru til fyrirstöðu því að gætt væri jafnræðis milli lóða. Þó ber að hafa í huga að jafnræðisreglan þýðir ekki að öll mál skuli afgreidd á sama hátt heldur verða aðstæður að vera sambærilegar í lagalegu tilliti, eins og fram kemur í UUA máli 99-2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ég óska þess að:

- Gerð verði grein fyrir heildarsýn um þróunarmöguleika allra lóða innan svæðis 4.
- Skýrt verði hvort eldri byggingar, svo sem Auðbrekka 17–19, geti síðar notið sambærilegra þróunarmöguleika.
- Lagðar verði fram málefnalegar forsendur fyrir mismunandi nýtingarhlutföllum ef slíkt er fyrirhugað.

3. Meðalhóf og vernd eignarréttar

Skipulagsákvarðanir sem hafa veruleg áhrif á verðmæti fasteigna verða að uppfylla meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar. Þær mega ekki ganga lengra en nauðsynlegt er til að ná lögmætu markmiði.

Samkvæmt 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber sveitarfélagi að greiða bætur ef skipulagsákvörðun leiðir til verulegrar lækkunar á markaðsvirði fasteignar. Í dómaframkvæmd hefur verið viðurkennt að útsýnistap og aukin sjónræn og hljóðræn áhrif geti leitt til bótaskyldu ef áhrifin eru veruleg og umfram það sem almennt gerist í þéttingu byggðar. Í þessu sambandi er mikilvægt að líta til dóms Hæstaréttar nr. 547/2015, þar sem eigendur fasteigna fengu bætur vegna skerðingar á útsýni, aukins hávaða og umferðar vegna breytinga á deiliskipulagi. Dómurinn staðfesti að skerðing á útsýni og sjónmengun gæti leitt til lækkunar á markaðsvirði fasteignar. Landsréttur nr. 611/2021 hefur einnig fjallað um sjónmengun og útsýnisskerðingu af völdum nýbygginga. Þótt miskabætur (fyrir ófjárhagslegt tjón) séu almennt ekki veittar í skipulagsmálum nema fyrir liggi sérstök lagastoð eða ólögmæt stjórnsýsluathöfn, getur lækkun markaðsvirðis fasteignar verið bótaskyld (sjá t.d. Hæstiréttur nr. 351/2002).

Ég áskil mér allan rétt til að krefjast mats á verðrýrnun eignar minnar og mögulegra bóta á grundvelli 51. gr. skipulagslaga komi skipulagið til framkvæmda óbreytt.

Ég krefst þess að sveitarfélagið geri grein fyrir:

- Hvernig áhrif á nærliggjandi eignir hafi verið metin.
- Hvort og hvernig verðrýrnun hafi verið tekin til skoðunar við mótun tillögunnar.

Fyrirhuguð uppbygging á lóð nr. 15 og fyrirhugað deiliskipulag á svæðum 1 og 4 mun leiða til verulegs útsýnistaps til vesturs, norðvesturs, norðurs og norðausturs frá eign minni að Auðbrekku 19. Útsýni var ein af meginforsendum við kaup á eigninni.

Samkvæmt 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber sveitarfélagi að greiða bætur ef skipulagsákvörðun leiðir til verulegrar lækkunar á markaðsvirði fasteignar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ég legg jafnframt áherslu á að við meðferð málsins liggi skýrt fyrir með hvaða hætti fasteignaeigendur geta komið á framfæri athugasemdum eða sett fram bótakröfur vegna hugsanlegs útsýnistaps eða annarrar verðrýrnunar sem kann að stafa bæði af svæði 4 og svæði 1, og hvernig slík atriði verði metin við frekari málsmeðferð skipulagsins.

4. Sameign, byggingarréttur og óheimilar forsendur

Tillagan gerir ráð fyrir breytingum á aðgengi og mögulegri viðbót hæða.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994:

- Eru verulegar breytingar á sameign háðar samþykki allra eigenda. Þetta leiðir af 1. mgr. 30. gr. og 41. gr. A-lið 6. tölul. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 . Ef um óverulegar breytingar er að ræða getur þurft samþykki 2/3 hluta eigenda (2. mgr. 30. gr.).
- Fellur byggingarréttur að jafnaði í sameign nema annað sé þinglýst. Þetta er í samræmi við 1. mgr. 28. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Ef ekki leiðir annað af þinglýstum heimildum, er slík bygging háð samþykki allra eigenda (2. mgr. 28. gr.).
- Er ekki heimilt að gera ráð fyrir framkvæmdum í skipulagi sem ganga gegn ófrávíkjanlegum samþykkiskröfum laganna. Einnig er vert að benda á að varanleg skipting séreignar í fleiri sjálfstæðar notkunareiningar er háð samþykki allra eigenda og því að gerð sé ný eignaskiptayfirlýsing og henni þinglýst, sbr. 3. mgr. 21. gr. og 41. gr. A-lið 4. tölul. laga nr. 26/1994. Héraðsdómur Reykjavíkur í máli nr. E-2597/2015 hefur staðfest að veruleg breyting á hagnýtingu séreignar, svo sem íbúðarhúsnæði í atvinnurekstur, geti krafist samþykkis allra eigenda.

Sveitarfélag getur ekki með skipulagsákvörðun vikið til hliðar einkaréttarlegum réttindum eigenda né skapað væntingar um framkvæmdir sem eru háðar samþykki sem ekki liggur fyrir.

Ég krefst skýringa á því hvernig fyrirhuguð uppbygging samrýmist ákvæðum laga um fjöleignarhús og hvort sveitarfélagið hafi metið framkvæmdarhæfi tillögunnar í ljósi þeirra reglna.

Varðandi stigagang legg ég áherslu á eftirfarandi:

Ef heimild fæst til að breyta minni eign í eina íbúð tel ég nauðsynlegt að núverandi stigagangur haldist óbreyttur eins og hann er í dag, á Auðbrekkumegin.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ef hins vegar kemur til breytinga þar sem 2. og 3. hæð verða að samtals átta íbúðum tel ég eðlilegra að stigagangur (með mögulegri lyftu) verði staðsettur annaðhvort milli Auðbrekku 19 og 21 eða milli Auðbrekku 15 og 17.

Slík útfærsla þarf þó að vera skoðuð sérstaklega þannig að hún rýri ekki fasteign mína eða aðgengi að henni.

Samkvæmt teikningum í vinnslutillögu Kópavogsbæjar virðist nýr stigagangur á norðurhlið taka glugga af Auðbrekku 19. Einnig er óljóst hvert stigagangur myndi liggja inn í bygginguna og hvort hann myndi tengjast beint inn í húsnæði mitt.

Í greinargerð Kópavogsbæjar frá 17. október 2025 kemur fram að:

„Aðkoma að svæðinu er frá Auðbrekku og Dalbrekku. Krafa er gerð um að aðkoma að íbúðum á svæði 4 verði einungis frá Dalbrekku og íbúðir fá staðföng eftir því.“

Ég óska eftir skýringum á því hvort þessi krafa þýði að núverandi inngangur að Auðbrekku 17 og 19 frá Auðbrekku verði felldur niður jafnvel þó ekki verði farið í breytingar á 2. og 3. hæð hússins. Að auki:

- Ef ekki verður farið í framkvæmdir á Auðbrekku 17 og 19 (2. hæð), á þá engu að síður að taka núverandi inngang af okkur?
- Eða á þessi breyting á aðgengi eingöngu við ef framkvæmd verður á breytingu hússins í átta íbúðir?

5. Málefnaleg stjórnsýsla og hagsmunaárekstrar

Fyrir liggur að einkaaðili hafði frumkvæði að og fjármagnaði hugmyndasamkeppni um svæðið.

Þótt slíkt sé heimilt samkvæmt skipulagslögum breytir það ekki þeirri staðreynd að sveitarfélagið ber óskoraða ábyrgð á því að ákvarðanir byggist á málefnalegum skipulagssjónarmiðum en ekki sérhagsmunum tiltekinna aðila.

Samkvæmt óskráðum meginreglum stjórnsýsluréttar og 3. gr. stjórnsýslulaga verður stjórnsýsla að vera hlutlæg og óhlutdræg, og jafnframt verður að forðast aðstæður sem skapað geta réttmæta tortryggni um ómálefnaleg áhrif.

Ég óska eftir greinargerð um það hvernig sveitarfélagið hafi tryggt óhæði og hlutlægni við undirbúning tillögunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

6. Bílastæði og heildstætt mat

Skipulagsákvörðun sem felur í sér verulega fjölgun íbúða verður að byggjast á heildstæðu mati á umferðar- og bílastæðaþörf. Að öðrum kosti kann hún að brjóta gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga.

Ég krefst þess að lagt verði fram:

- Mat á áhrifum fjölgunar íbúða á bílastæðaframboð.
- Heildstæð áætlun sem tryggir jafnt aðgengi íbúa og atvinnurekstrar.

7. Formleg krafa

Með vísan til framangreinds geri ég þá kröfu að:

- Skipulagstillagan verði ekki samþykkt án þess að skýrar og rökstuddar svör liggi fyrir um framangreind atriði.
- Sveitarfélagið geri formlega grein fyrir mati sínu á áhrifum á eignarrétt minn.
- Gætt verði að jafnræði og meðalhófi við endanlega ákvörðun.
- Ég áskil mér allan rétt til að leita til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eða dómstóla telji ég að brotið hafi verið gegn lögvörðum réttindum mínum.

Virðingarfyllst,

Brynja Valdís Gísladóttir,
eigandi og íbúi að Auðbrekku 19,
200 Kópavogi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vegna: Máls nr. 0100/2026, Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Athugasemdir f.h. UTS fasteigna ehf.

Höfundur: Haraldur Hrannar Haraldsson

Sent inn þann: 12.03.2026

Viðhengi:

6.1.Athugasemdir_vid_mal_100_2026.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbær
Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild
Digranesi 1
200 Kópavogur

12. mars 2026

Efni: Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15–27, oddatölur (Mál nr. 100/2026)

Fyrir hönd UTS Fasteigna ehf., eiganda kjallara og jarðhæðar að Auðbrekku 25–27, vil ég koma með eftirfarandi athugasemdir vegna máls nr. 100/2026.

Misræmi er í stærð á fyrirhuguðum bílakjallara í Auðbrekku 25–27. Í skilmálum um svæði 4 frá 17. október 2025 greinir 1. gr. í sérákvæðum um reit 16, sem hýsir Auðbrekku 25–27, að bílageymsla í kjallara sé 300 m^2. Í 4. gr. sömu sérákvæða er getið að flatarmál bílageymslu sé 400 m^2 eða um helmingur grunnflatar hússins. Í skilmálateikningu fyrir reit 16 er tillaga af bílageymslu teiknuð upp með blárri punktalínu sem afmarkar rúmlega þrjá fjórðu hluta gólfflatar, sem yrði þá nærri 600 m^2 undir bílageymslu.

Samkvæmt skilmálum um svæði 4 frá 17. október 2025 greinir 1. gr. í sérákvæðum um reit 16, sem hýsir Auðbrekku 25–27, að gert sé ráð fyrir fjórum íbúðum á 1. hæð hússins. Þær skulu vera komnar fyrir norðanmegin í húsinu, sem er hlið hússins sem snýr að Dalbrekku. Suðurhluti hússins, sem snýr að Auðbrekku, skal nýttur undir þjónustu og verslun. Undirritaður hefur áhyggjur af því að blanda þessum tveimur nýtingarflokkum á ekki stærri fleti en þessum með þessari skiptingu innan hússins. Að auki greinir 2. gr. sama sérákvæðis að allar íbúðir skuli hafa dagsljós úr tveimur höfuðáttum, en það mun reynast ómögulegt skuli allar íbúðir raða sér á eina hlið hússins og vera fjórar talsins.

Við fögnum þeirri vinnu sem hefur átt sér stað í deiliskipulagningu svæðisins og væntum þess að verða í góðu samstarfi með skipulagsyfirvöldum Kópavogsbæjar um framhaldið.

Virðingarfyllst,

f.h. UTS Fasteigna ehf.

Haraldur Hrannar Haraldsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Vegna: Máls nr. 0100/2026, Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

Fyrir hönd lóðarhafa Auðbrekku 15 er meðfylgjandi er umsögn / athugasemd

Höfundur: Ásgeir Ásgeirsson

Sent inn þann: 12.03.2026

Viðhengi:

7.1.Bre´f_Ko´pavogsbær_Auðbrekka 15.pdf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogsbær
b.t. skipulagsfulltrúa
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Sent í Skipulagsgátt

Reykjavík, 12. mars 2026

Mál nr. 100/2026: Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur vegna skipulagstillögu.

1 INNGANGUR

Vísað er til auglýsingar í Skipulagsgáttinni um skipulagstillögu Auðbrekka þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-27, oddatölur („**skipulagstillagan**"), þar sem veittur er kostur á að koma að athugasemdum eigi síðar en 12. mars 2026.

Félagið Auð 15 ehf., kt. 601005-0770, Turnahvarfi 4, 203 Kópavogur, sem er lóðarhafi að Auðbrekku 15, óskar eftir því að fá að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna skipulagstillögunnar en ljóst er að verði fyrirhugaðar breytingar að veruleika munu þær hafa veruleg áhrif á hagsmuni og réttindi félagsins.

2 LANDNOTKUN – BREYTT LÓÐAMÖRK

Svæðið tilheyrir Auðbrekkusvæðinu sem er skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 (ÞR-2/AT-2) og nánar gerð grein fyrir yfirbragði og markmiðum á slíkum svæðum.

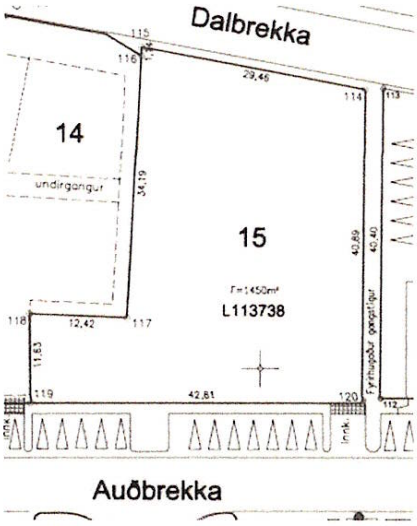
Skipulagstillagan felur í sér áframhaldandi þróun svæðisins úr athafnasvæði í blandaða byggð. Samkvæmt tillögunni verða íbúðir á svæði 4 samtals 89 þar sem þriðjungi íbúða verður komið fyrir á efstu hæð í núverandi húsnæði, um þriðjungi í nýjum byggingum ofan á núverandi húsnæði og þriðjungi í nýrri byggingu sem mun rísa á lóð nr. 15 við Auðbrekku. Torgi, göngutengingu og almenningsrými verður komið fyrir milli Auðbrekku 13 og 15.

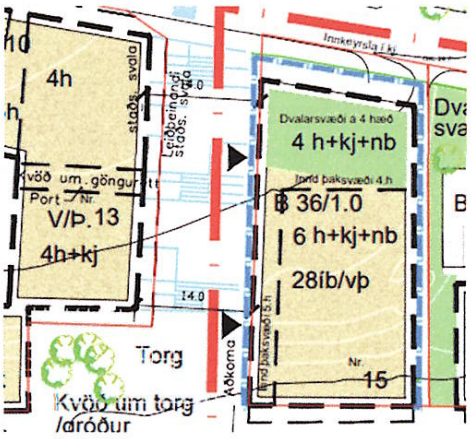
Lóð lóðarhafa er samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1998, gildandi lóðarleigusamningi og lóðarblaði 1.450 fermetrar sem er í samræmi við skráningu í fasteignaskrá. Einu þinglýstu kvaðir lóðarinnar eru vegna lagna og framkvæmda á lóðarmörkum Auðbrekku 15 og Dalbrekku 2-14 og Auðbrekku 13.

Í skipulagstillögunni kemur hins vegar fram að lóð lóðarhafa sé 860 fermetrar. Skýrist breytingin af því að í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir torgi og gönguleið um stiga á svæði sem var innan lóðar lóðarhafa en er í skipulagstillögunni skilgreint sem bæjarland.

Breytingu á lóðinni má sjá á neðangreindum myndum. Til vinstri má sjá lóðina samkvæmt gildandi deiliskipulagi og til hægri má sjá lóðina samkvæmt skipulagstillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026





Þannig gerir skipulagstillagan ráð fyrir því að lóð lóðarhafa verði minnkuð sem nemur 590 fermetrum sem þýðir skerðingu um rúmlega 40%.

3 LANDNOTKUN – FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarhafi fékk umráð lóðarinnar í október 2019 og hefur síðan þá beðið eftir nýju deiliskipulagi fyrir lóðina svo hægt sé að hefja þar uppbyggingu. Strax í kjölfarið hóf hann samræður við Kópavogsbæ um útfærslur og skipulag lóðarinnar og sendi fyrst tillögur arkitekts fyrir lóðina í febrúar 2020. Þar var gert ráð fyrir 32 íbúðum á sex hæðum. Tillagan var rædd við þáverandi skipulagsfulltrúa.

Ekkert bólaði hins vegar á nýju deiliskipulagi og hefur lóðarhafi verið í reglulegum samskiptum við Kópavogsbæ vegna málsins.

Í kjölfar viðræna aðila sendi lóðarhafi bænum nýja tillögu frá arkitekt 4. júlí 2024. Í þeirri tillögu var gert ráð fyrir 42 íbúðum auk verslunar og þjónustu. Er það í samræmi við þau samtöl sem höfðu átt sér stað milli aðila.

Skipulagstillagan er hins vegar hvorki í samræmi við tillögu arkitekts frá 4. júlí 2024 né þær viðræður sem hafa átt sér stað milli lóðarhafa og bæjarins undanfarin ár.

Þannig gerir skipulagstillagan aðeins ráð fyrir 28 íbúðum á lóðinni sem er í verulegu ósamræmi við það sem áður hafði verið rætt og lóðarhafi hafði væntingar um eftir samskipti við bæinn á síðustu árum.

Í viðræðum aðila hefur verið rætt um 34 og upp í 42 íbúðir á lóðinni og fellur það mun betur að markmiðum þróunarsvæðis um eðlilega þéttingu og skilvirka landnýtingu. Það á sérstaklega við þegar tekið er mið af því að um er að ræða svæði þar sem fyrirhuguð er Borgarlína en það hefur verið yfirlýst markmið sveitarfélaga að fjölga íbúðum í nálægð við hana. Hafði lóðarhafi því réttmætar væntingar til þess að endanleg tillaga að deiliskipulagi tæki mið af því.

Samkvæmt skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að byggingarmagn íbúða verði um 3.000 m² og um 300 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1. hæð húss sem snýr að Auðbrekku og á jarðhæð sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara og niðurgrafinni bílageymslu samtals um 800 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna:

- Hámarks grunnflötur húss: 700 m²

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- Hámarks flatarmál húss: 3.500 m² án niðurg.bílageymslu en með kjallara. Þar af um 500 m² í verslun og þjónustu. Þar af 300 m² og 3.000 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur.
- Hámarks flatarmál niðurg. bílageymslu: 800 m²
- Hámarks flatarmál: 4.300 m²
- Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Gert ráð fyrir 28 íbúðum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum í kjallara.

Í samræmi við viðmið aðalskipulags um bílastæði á umræddu svæði er gert ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 33 stæði og einu bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 3 stæði. Í allt um 36 stæði sem komið verður fyrir í niðurgrafinni bílageymslu og í kjallara.

Óskar lóðarhafi því formlega eftir því að heimilað byggingarmagn og skipulagsforsendur verði útfærðar þannig að unnt sé að gera ráð fyrir að lágmarki 36 íbúðum á lóðinni að Auðbrekku 15. Því markmiði mætti ná með því að vinna deiliskipulagið þannig að það samræmist skýringarheftin sem er hluti af skipulagstillögunni. Grunnflötur hússins yrði þá stækkaður lítillega úr 700 fermetrum í 780 fermetra. Efstu hæðirnar, þ.e. 5 og 6. hæð yrðu inndregnar og trappaðar í samræmi við skýringarheftið. Þá þyrfti að auka hámarks flatarmál lítillega en flatarmál 1-6 hæðar væri þá um 4.080 fermetrar og þar af 570 fermetrar í atvinnuhúsnæði. Þannig mætti koma fyrir 39-40 íbúðum og bílakjallari væri neðanjarðar. Íbúðir væru brúttó 3.510 fermetrar og fermetrar pr. íbúð brúttó 87,8-90 fermetrar. Bílakjallari er niðurgrafinn og myndi taka tillit til aukningu í fjölda íbúða svo að fjöldi bílastæða verði í samræmi við aðalskipulag.

Slík mótun getur verið með sambærilegum hætti og á við um aðrar byggingar innan svæðisins, meðal annars Auðbrekku 25, þannig að íbúðarfjöldi og nýting verði í samræmi við heildarmynd uppbyggingar á svæðinu. Lóðin að Auðbrekku 25 er 1,835 fermetrar og gerir skipulagstillagan ráð fyrir 3.400 fermetrum, þar af 2.200 fermetrum undir íbúðir. Eru fermetrar per íbúð því brúttó 91,6. Er í því sambandi vísað til jafnræðisreglu stjórnsýsluréttarins sem felur í sér að sambærileg tilvik skuli afgreiða á sambærilegan hátt. Verður ekki annað séð en að slík aukning rúmist innan heildar nýtingarhlutfalls eins og það er ákveðið í aðalskipulagi.

Er því óskað eftir því að við útfærslu verði litið til þess sem fram kemur í skýringarhefti B, sem fylgir tillögunni að nýju skipulagi, um niðurtröppun efstu hæða til norðurs. Það er mat lóðarhafa og hönnuðar hans að slíkt myndi tryggja ásýnd, aðlögun og ásættanleg skuggavarpsáhrif, sem er í samræmi við þær forsendur sem þegar hafa verið kynntar í skýringarhefti B. Lóðarhafi telur það hag beggja aðila að íbúðum verði fjölgað með þessum hætti. Bent er á að í rökum fyrir deiliskipulaginu í tillögunni segir að tími sé kominn til að hrinda í framkvæmd ætlunum um uppbyggingu á þróunarsvæði Auðbrekku áfanga 4, 5 og 6 eins og fram kemur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ófullnægjandi. Erindi hafi borist frá lóðarhöfum Auðbrekku 15 til 25 um að koma m.a. fyrir íbúðum í nýju húsnæði og eða í stað núverandi atvinnuhúsnæðis og auka byggingarmagn. Þannig er það yfirlýst markmið skipulagstillögunnar að auka byggingarmagn.

4 ATHUGASEMDIR VIÐ SKIPULAGSTILLÖGUNA

4.1 Valkostamat og meðalhófssjónarmið

Af deiliskipulagstillögunni verður ekki séð að fullnægjandi valkostamat hafi farið fram um og það metið með hliðsjón af hagsmunum lóðarhafa og fasteignareiganda á svæðinu, sbr. 1. málsl. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þar sem málið er enn á vinnslustigi er mikilvægt að lagður verði frekari grundvöllur að tillögum á staðsetningu torgs og ákvörðunar um fjölda íbúða og að í áframhaldandi vinnu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

verði lagt mat á aðra möguleika sem skerða réttindi lóðarhafa minna en núverandi skipulagstillaga gengur út frá með hliðsjón af meðalhófssjónarmiðum.

Skipulagsuppdráttur sýnir hversu langt er gengið á réttindi lóðarhafa að Auðbrekku 15 umfram aðra en er þá séstaklega horft til Auðbrekku 25, hvað fjölda íbúða per fermetra varðar án þess að séð verði hvaða málefnalegu rök búi þar að baki.

Minnt skal á að við undirbúning og ákvarðanatöku sem þessa gildir réttmætisreglan og óskráð meðalhófsregla stjórnsýsluréttar, eins og almennt á við um setningu stjórnvaldsfyrirmæla, sbr. t.d. til hliðsjónar álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 12291/2023, í máli nr. 913/1993 og í máli nr. 384/1991. Sömu sjónarmið eiga því við hér eins og almennt að stjórnvöld verða að byggja ákvarðanir á málefnalegum sjónarmiðum og mega ekki íþyngja borgurunum að nauðsynjalausu. Ef aðrar leiðir eru færar ber að velja þá vægustu og auk þess gæta hófs við beitingu þess úrræðis.

Mikilvægt er að aðrir kostir séu metnir og leitað verði leiða til að draga eins og kostur er úr þeirri skerðingu og tjóni sem lóðarhafi kemur til með að verða fyrir vegna skipulagsins.

Lóðarhafi vill hins vegar vinna að skipulaginu í samvinnu við Kópavogsbæ og er tilbúinn í viðræður um afhendingu á hluta af lóð sinni undir bæjarland en telur mikilvægt að endanleg útfærsla verði gerð í samráði við hann.

4.2 Skerðing umfram aðra

Það er mat lóðarhafa að hann þurfi samkvæmt skipulagstillögunni að sæta skerðingu á lóð sinni umfram það sem aðrir lóðarhafar í næsta nágrenni þurfa að þola, eins og áður er rakið.

Til samanburðar er skerðing á nálægum lóðum bæði minni hvað flatarmál varðar og þá eru ekki eins íþyngjandi takmarkanir til staðar á fjölda íbúða, sérstaklega þegar horft er til þess að gert er ráð fyrir nýbyggingu á lóð lóðarhafa en stækkunar á húsum sem fyrir eru hvað aðra lóðarhafa varðar.

Af framangreindu leiðir að sú skerðing sem umbjóðandi okkar verður fyrir er verulega umfram það sem aðrir í næsta nágrenni þurfa að þola og hefur meiri áhrif á verðmæti fasteignar hans en annarra á sama svæði sem verður ekki skert bótalaust.

5 NIÐURLAG

Ljóst er að áhrif þeirra breytinga sem um ræðir við Auðbrekku 15 mun hafa veruleg áhrif á hagsmuni félagsins og starfsemi þess og væntingar þess eftir samskipti við Kópavogsbæ síðustu ár hafa verið að byggja fleiri íbúðir á lóðinni. Því er mikilvægt að litið sé til þeirra sjónarmiða sem hér hafa verið rakin þegar teknar eru frekari ákvarðanir í tengslum við skipulagstillöguna. Að sama skapi er það hlutverk Kópavogsbæjar að gæta að samskiptum við þá sem eiga hagsmuna að gæta í þessu samráðsferli og þannig stuðla að meiri sátt um ákvarðanir og auka líkurnar á að þær séu byggðar á fullnægjandi grundvelli.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er óskað eftir því að Kópavogsbær taki athugasemdir lóðarhafa til nánari skoðunar og leiti leiða til að ná markmiðum um uppbyggingu á svæðinu með öðrum kostum sem hafa minna tjón í för með sér fyrir lóðarhafa og að lóðarhafa verði gert heimilt að byggja a.m.k. 36 íbúðir á lóð sinni, enda samræmist slík fjölgun vel skipulagi og uppbyggingu á svæðinu. Þá er þess óskað að haft verði náið samráð við félagið um næstu skref í málinu. Félagið mun áskilja sér allan rétt til að gæta hagsmuna sinna í málinu verði af umræddum framkvæmdum.

Virðingarfyllst

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

f.h. Auð 15 ehf.

Helgi Gunnarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026