Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

ONE 2402739
Skipulagsgátt nr. 1431/2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nónhæð-Nónsmári 1-17

Breytt deiliskipulag

Fylgiskjöl umsagnar.
Athugasemdir, ábendingar og umsagnir hagsmunaaðila.

Kópavogi, 30. janúar 2026

Yfirlit yfir fylgiskjöl

- Erindi frá Veitum.
- Erindi frá Garðabæ.
- Umsögn frá Vegagerðinni.
- Athugasemd frá Unnari Má Magnússyni.
- Athugasemd frá Friðjóni Guðjohnsen.
- Athugasemd frá Tómasi J. Gestssyni.
- Athugasemd frá Sigurði Þ. Kristjánssyni.
- Athugasemd frá Högna Hallgrímssyni.
- Athugasemd frá Guðmundi Tryggva Ólafssyni.
- Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi.
- Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.
- Uppdrættir og skuggavarpsgreiningar dags. í febrúar 2024.
- Endurupptökubeiðni dags. 29. janúar 2025.
- Áskorun frá íbúum í Arnarsmára og Nónsmára.
- Umsögn bæjarlögmanns dags. 20. febrúar 2025.
- Undirskriftalisti frá íbúum í Foldarsmára 8-22.
- Auglýsingar í Morgunblaðinu, Lögbirtingarblaðinu og Kópavogspóstinum.
- Dreifibréf.
- Andmæli f.h. lóðarhafa dags. 26. janúar 2026.
- Andmæli f.h. lóðarhafa dags. 28. janúar 2026.
- Uppfærður uppdráttur dags. 30. janúar 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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

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:

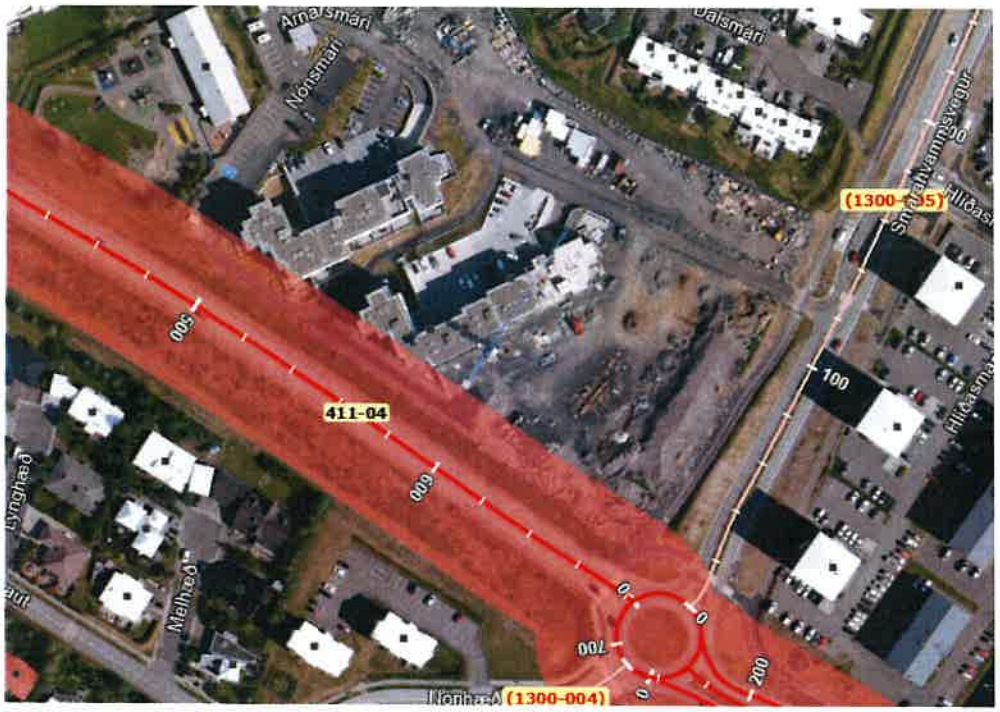
Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð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

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 [illegible] 2505 ST. 3179
Nafn og kennitala

Sigurlína B. Hauksdóttir 1808 60-3559
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 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.

Arnór Rúnar Bjarnason 121190-3789
Nafn og kennitala

Helga Rakel Ómarsdóttir 030994-3069
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 '0000000000' dags: 11.11.2026

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 '000000000' 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

Galina V. Olafs. 181164-4689

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 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 '0000000000' dags: 11.11.2026

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



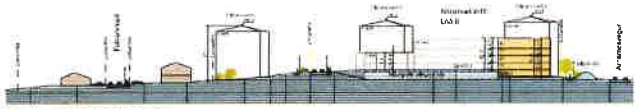
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233 Mkv. 1:2000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið A1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



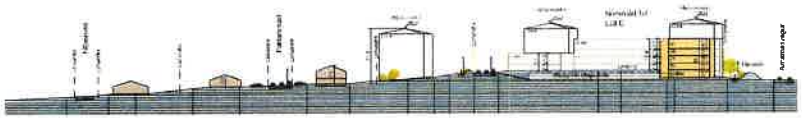
Snið B1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið A1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



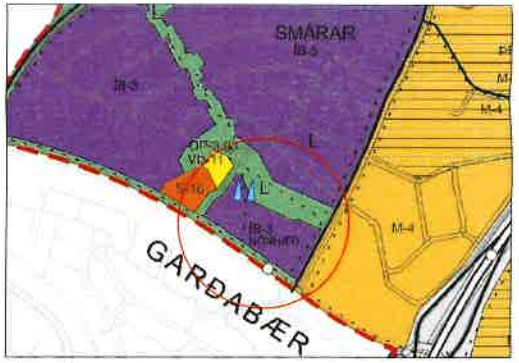
Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar;

Lóð B - Nónsmári 11-17:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir.
Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.
Hús 11: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m2 í 5.330 m2.
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0.92 í 1,01
Heimilt er að reisa garðskúla á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2.

Lóð C - Nónsmári 1-9:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 53 íbúðir.
Stigahúsum fjölgað úr 4 í 5.
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 3: 4h + kj
Hús 5: 4h + kj
Hús 7: 4h + kj
Hús 9 (áður hús 7): 4h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breyttist úr 5.960 m2 í 7.200 m2.
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0.94 í 1,10
Heimilt er að reisa garðskúla á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2
Lögun byggingareits breytist en stærðir ekki.
Lóðarmörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi.

Ath. Gatnakerfi við Smárahvammsveg og Arnarnesveg hefur verið uppfært miðað við nýja hönnun

Að öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529
og breytingu á deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn 8. desember 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. desember 2020 nr. 1233.

Nónsmári 1-9
Deiliskipulagsbreyting

Kópavogsbær

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR:	1801
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A3	TEIKN. NR:	0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNIÐ AF ARKÍS			
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.06.2023		

basalt arkitektar

Grandagarður 14
101 Reykjavik
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

basalt

Skipulagsráð Kópavogs

12. febrúar 2024

Deiliskipulag Nónsmára 1-17

Sótt er um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir Nónsmára 1-17. Fjöldi íbúða er óbreyttur, 140 íbúðir.

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar:

Lóð B – Nónsmári 11-17

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 (núverandi samþykktar íbúðir eru 43) í 47 íbúðir.

Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.

Hús 11 (áður hús 9): 2h + kj er breytt í 3h + kj.

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m2 í 5.330 m2.

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m2.

Lóð C – Nónsmári 1-9

Fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðum í 53 íbúðir.

Stigahúsum er fjölgað úr 4 í 5.

Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h+kj

Öll önnur húsnúmer eru 4h+kj (óbreytt)

Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m2 í 7.200 m2.

Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.

Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10.

Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m2.

Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðamörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvammsveg.

Basalt Arkitektar – Grandagarður 14 – 101 Reykjavík – www.basalt.is – s: +354 5151400

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ekki er lengur um að ræða íbúðir á fimmtu hæð. Megin breytingin er fólgin í hækkun úr 2h hæðum í 3h á austurenda bygginga.

Með tillögunni fylgja ítarlegir skýringaruppdrættir þar sem fram kemur meðal annars:

- Hvað er þegar byggt og hvað er ráðgert að byggja.
- Fjöldi íbúða, stærð og dreifing.
- Skuggavarpsmyndir í tvívídd og þrívídd sem sýna skuggavarp og skuggavarpsbreytingu. Þar má glöggt sjá að breytingar á skuggavarpi hafa engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.
- Skýring á breytingu lóðamarka til að uppfylla hljóðkröfur.
- Uppstækkaðar sniðmyndir sem sýna afstöðu milli húsa og hæðir. Jafnframt hæð Nónsmára gagnvart byggingum í Hlíðarsmára.

Staða verks:

Verið er að afhenda íbúðir í Nónsmára 11,13 og 15 og hefur sala gengið vel. Nónsmári 9 sem er í dag kjallari og tvær hæðir með 8 íbúðum er ófullgerður og bíður niðurstöðu um hækkun í 3 hæðir. Eins og gögnin sýna fram á mun sú hækkun ekki hafa nein neikvæð umhverfisáhrif. Jafnframt mun sú hækkun stuðla að betra yfirbragði byggðar, enda hefur Lóð A þegar verið byggð á sama hátt, þ.e. með þremur hæðum á austurenda en annars á fjórum hæðum. Það er faglegt mat undirritaðs að frá sjónarhóli byggingarlistar fer mun betur á því að endahæðir húsa séu þrjár hæðir en tvær og þannig komið í veg fyrir undarleg hlutföll gaflveggja og önugt samband þeirra sem eiga þakverönd, við íbúa næstu hæða fyrir ofan sem horfa beint niður á og yfir veröndina. Með því að heimila 3 hæðina er verið að auka gæði byggðarinnar en ekki ríra.

Sökum þessarar biðstöðu er lágmarks starfsemi á framkvæmdasvæðinu. Það er því brýnt að fá niðurstöðu í málinu hið fyrsta.

Með þessari tillögu er niðurstaða íbúasamráðs í öllum megin atriðum virt og ætti því að vera auðsótt að samþykkja hana. Mikil áhersla er lögð á, eins og meðfylgjandi gögn staðfesta, að breytingin hefur engin neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð. Tillagan getur því ekki farið gegn málamiðlun sem Kópavogsbær gerði við íbúa næsta nágrennis á sínum tíma. Aðeins er um minniháttar tilfærslu að ræða þar sem mestu skiptir að hámarkshæð húsanna er óbreytt og fjöldi íbúða einnig.

Að auki er bent á að íbúðaskortur vofir yfir og því ábyrgðahluti sveitarfélaga að sporna við honum með því að greiða götur framkvæmda, enda séu þær í fullum takti við stefnu og markmið sveitarfélagins eins og hér er.

Hönnuðir óska eindregið eftir því að fá að koma á fund Skipulagsráðs og gera grein fyrir tillögunni og sitja fyrir svörum. Þetta gerum við ekki síst í ljósi þess að forsaga málsins er orðin afar löng og tímabært að fólk setjist saman við borðið til að ræða málin.

Virðingarfyllst, Hrólfur Karl Cela

Basalt Arkitektar – Grandagarður 14 – 101 Reykjavík – www.basalt.is – s: +354 5151400

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

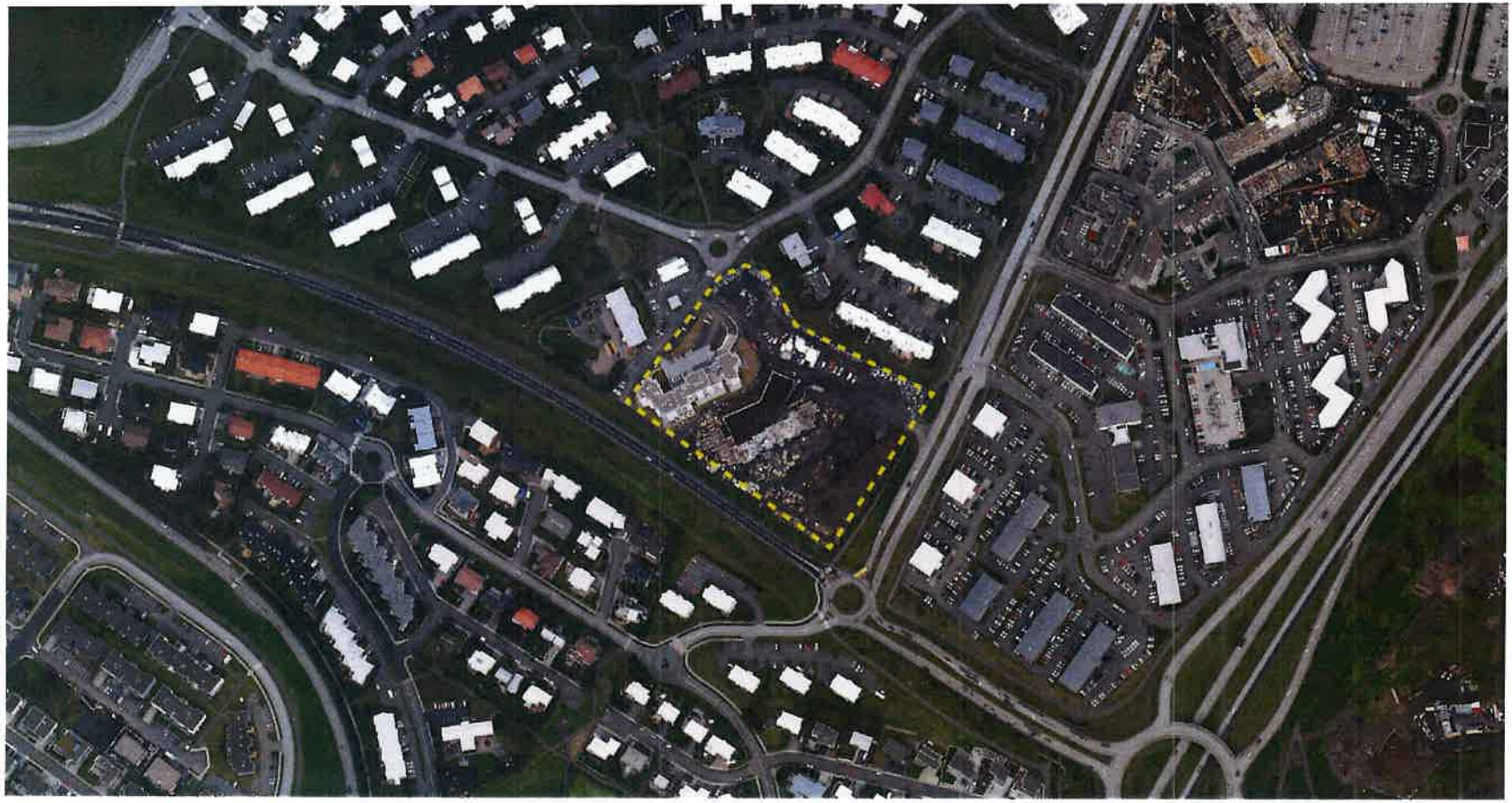
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Íbúðir á Nónhæð - 140 íbúðir

Deiliskipulagsbreyting

Febrúar 2024

basalt arkitektar



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

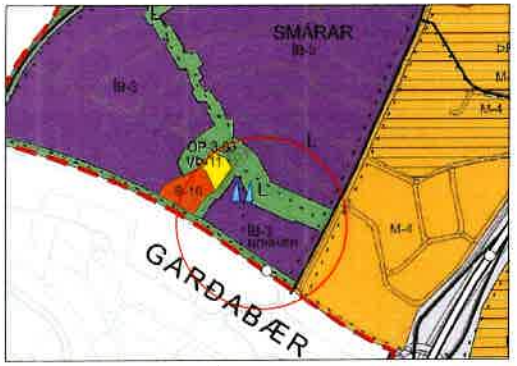
BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233 Mkv. 1:2000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar:

Lóð B - Nónsmári 11-17:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir.
Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C.
Hús 11: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m2 í 5.330 m2.
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2.

Lóð C - Nónsmári 1-9:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 53 íbúðir.
Stigahúsum fjölgað úr 4 í 5.
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 3: 4h + kj
Hús 5: 4h + kj
Hús 7: 4h + kj
Hús 9 (áður hús 7): 4h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m2 í 7.200 m2.
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2
Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki.
Lóðarmörk stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi.

Ath. Gatnakerfi við Smárahvammsveg og Arnarnesveg hefur verið uppfært miðað við nýja hönnun

Að öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529
og breytingu á deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn 8. desember 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. desember 2020 nr. 1233.



Snið A1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



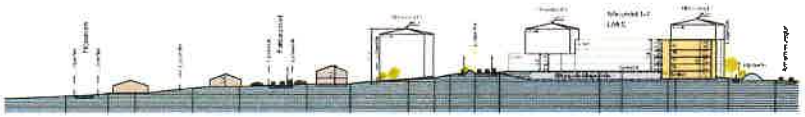
Snið B1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



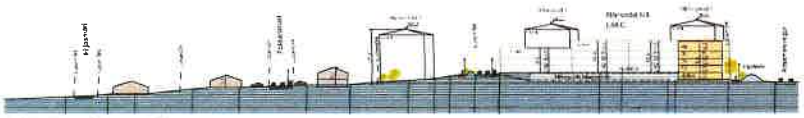
Snið A1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000

Nónsmári 1-9
Deiliskipulagsbreyting

Kópavogsbær

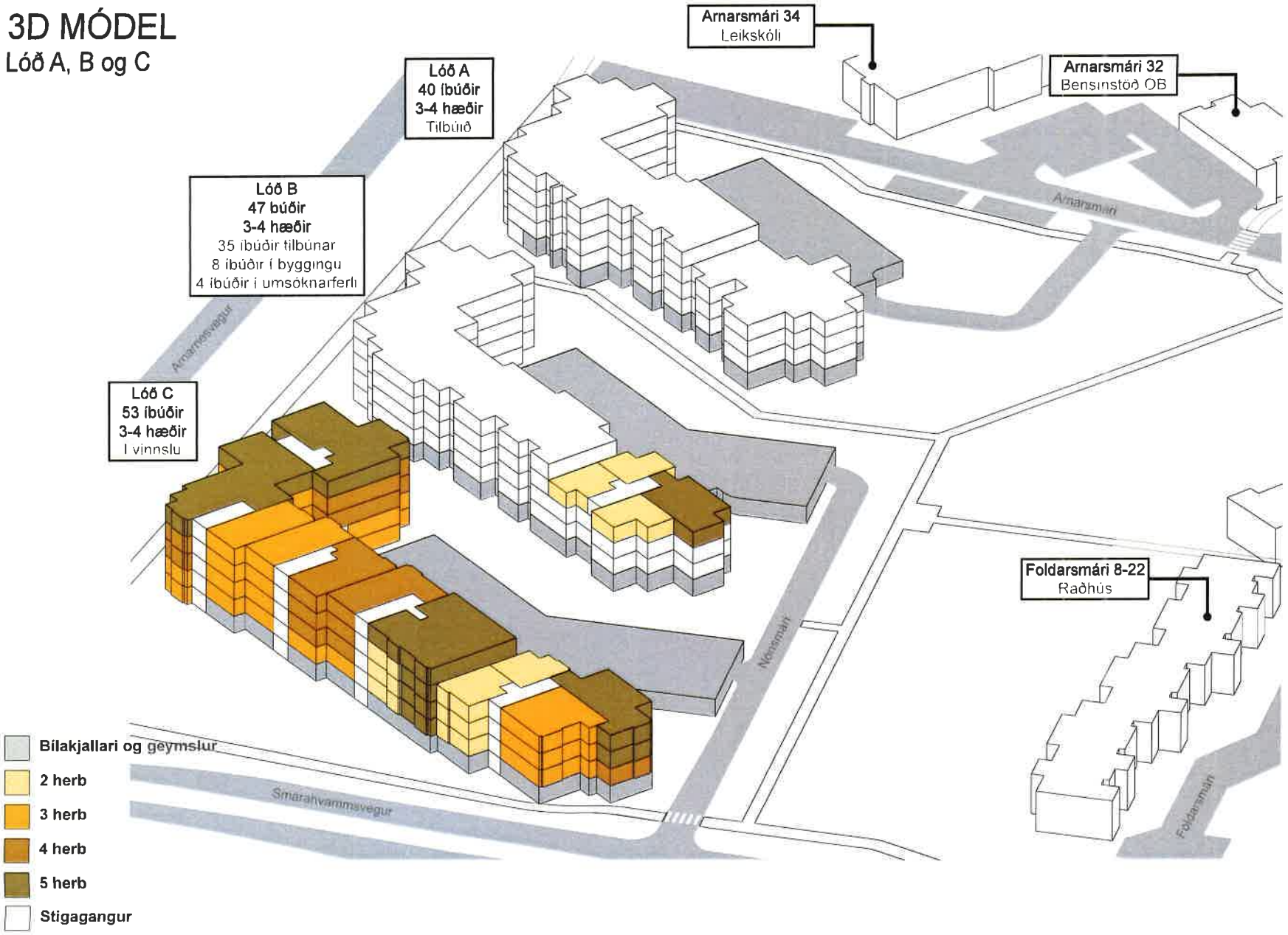
EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR:	1801
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A3	TEIKN. NR:	0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNIÐ AF ARKÍS			
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.06.2023		

basalt arkitektar
Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

3D MÓDEL

Lóð A, B og C



basalt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SAMANTEKT

Lóð A, B og C = 140 íbúðir (ATH 150 íbúðir leyfilegar í Aðalskipulagi Kópavogs)

Lóð A (Tilbúið)		Lóð B (í byggingu)		Lóð C (í vinnslu)	
0.h	3 íbúðir	0.h	3 íbúðir	0.h	4 íbúðir
1.h	10 íbúðir	1.h	12 íbúðir	1.h	14 íbúðir
2.h	10 íbúðir	2.h	12 íbúðir	2.h	14 íbúðir
3.h	10 íbúðir	3.h	12 íbúðir	3.h	14 íbúðir
4.h	7 íbúðir	4.h	8 íbúðir	4.h	7 íbúðir
Samtals 40 íbúðir		Samtals 47 íbúðir		Samtals 53 íbúðir	
		*45 íbúðir samþykktar samkvæmt núverandi deiliskipulagi		*55 íbúðir samþykktar samkvæmt núverandi deiliskipulagi	

Texti tekinn úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, bls 57

Íbúðir, atvinna í Smára (Smárahverfi):

Áætlað er að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Svæðið hefur verið deiliskipulagt og uppbygging er komin vel á veg. Heildaríbúðafjöldi í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins). Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða.

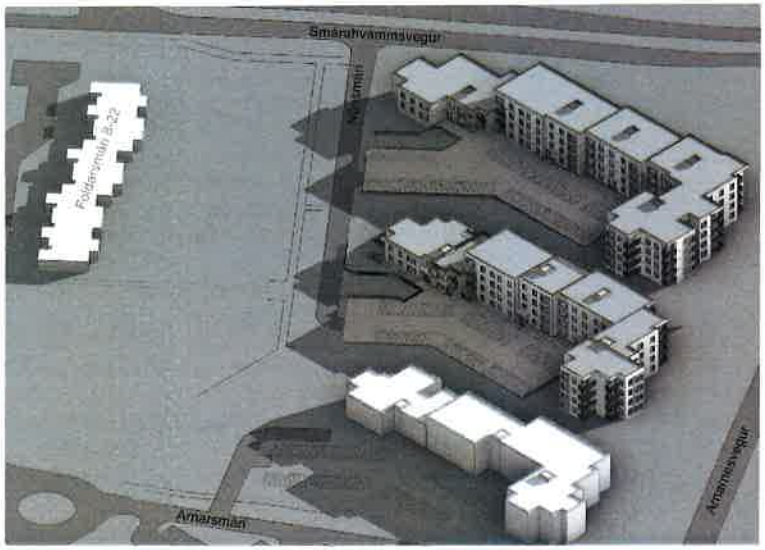
Gert er ráð fyrir um 12- 15.000 nýjum fermetrum (m^2) af atvinnuhúsnæði í Smára án bílgeymslna, 2019 til 2040. Auk þess er áætluð uppbygging við Dalveg, um 27- 30.000 m^2 án bílgeymslna frá 2019 til 2040 en Dalvegur er utan þróunarsvæðisins. Samtals um 44.000 m^2 atvinnuhúsnæðis í Smára.

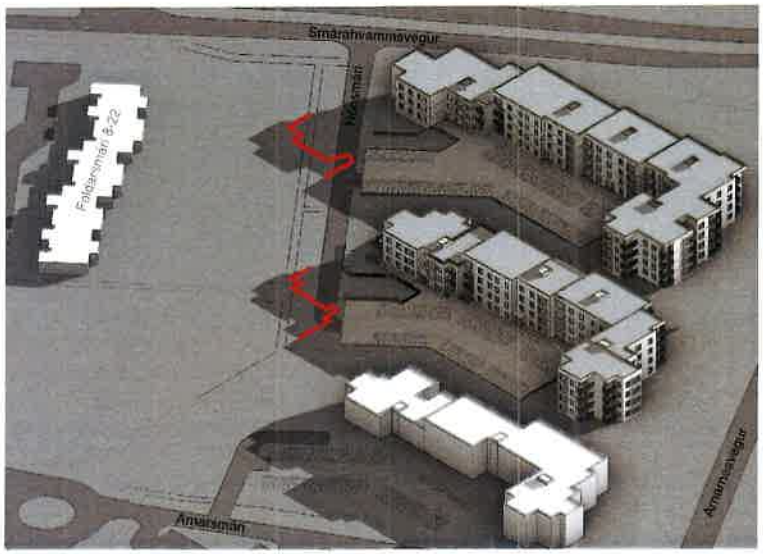
basalt

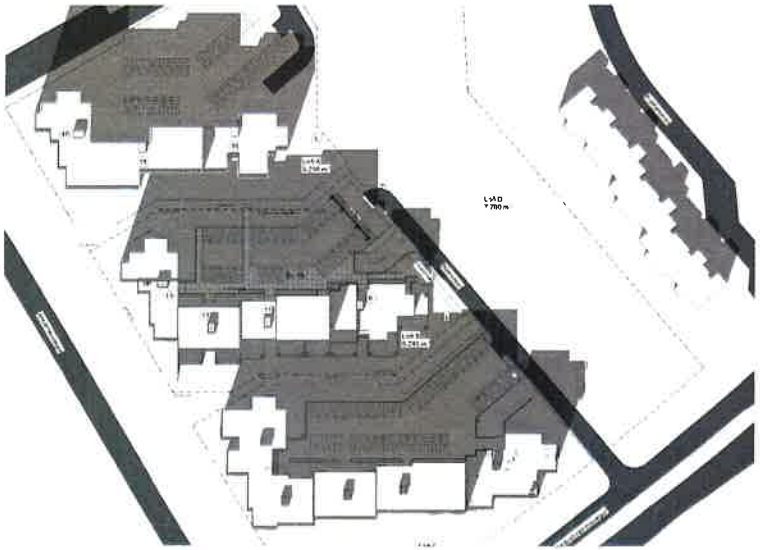
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

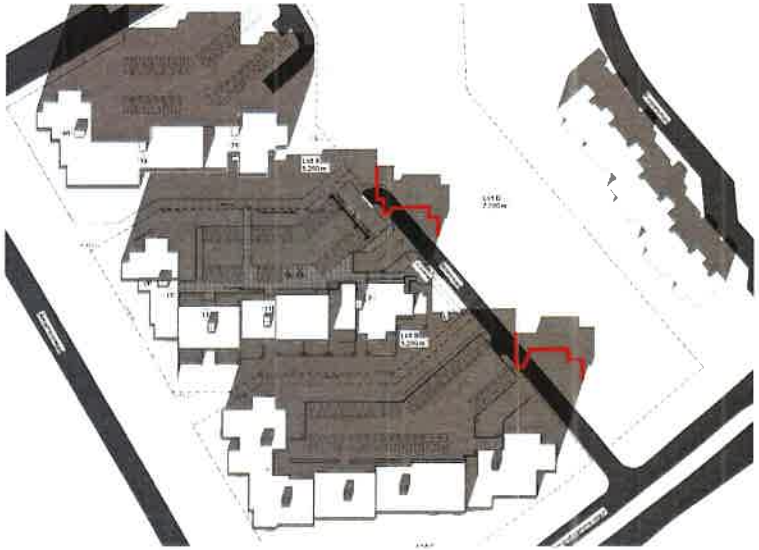
SKUGGAR

20. Febrúar kl. 13:00









Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

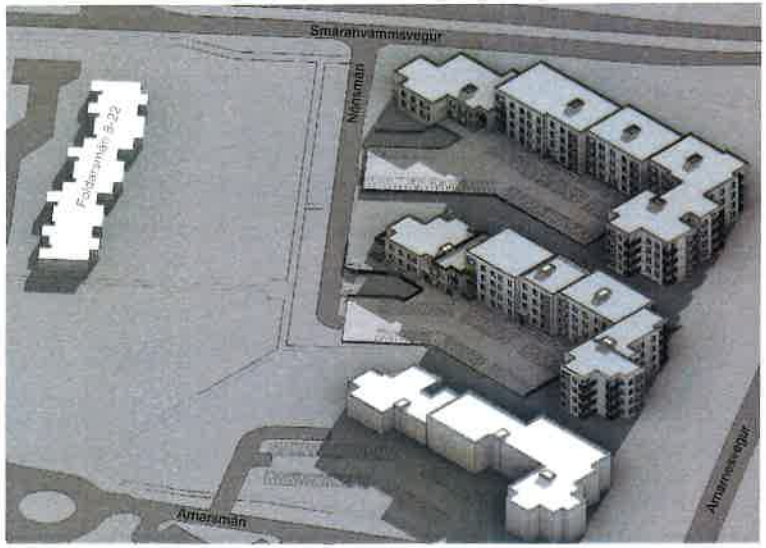
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

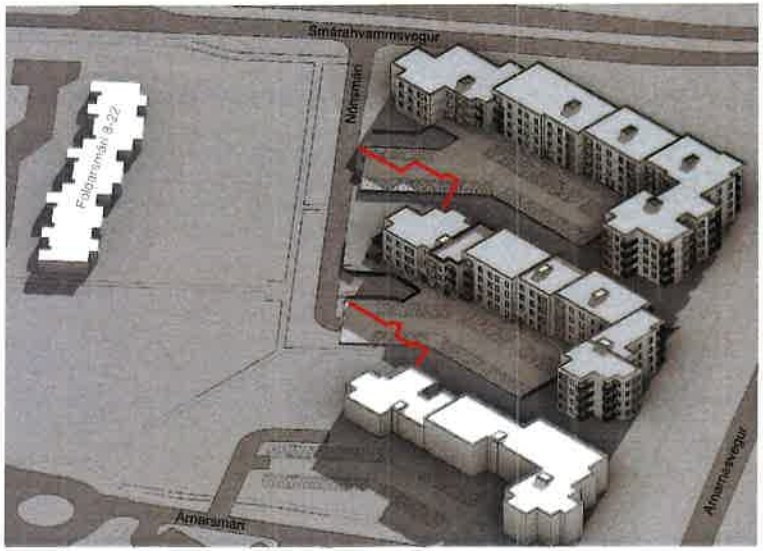
basalt

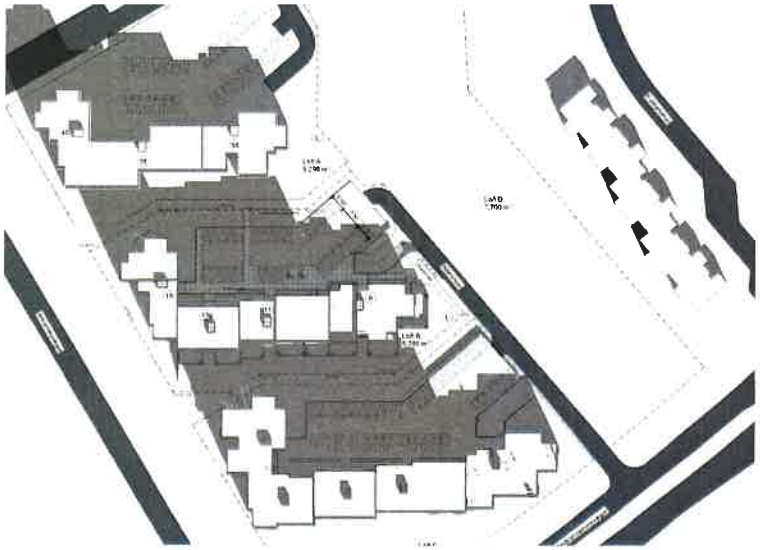
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

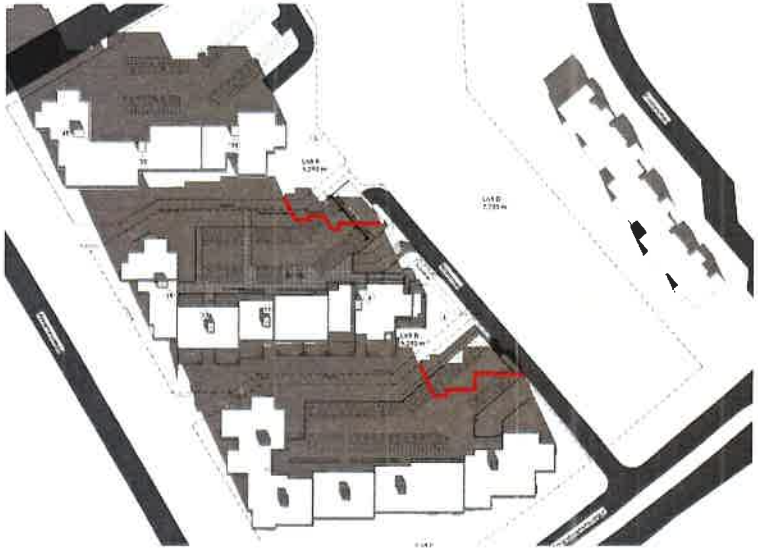
Haustjafndægur kl. 10:00







Fyrir deiliskipulagsbreytingu



Eftir deiliskipulagsbreytingu

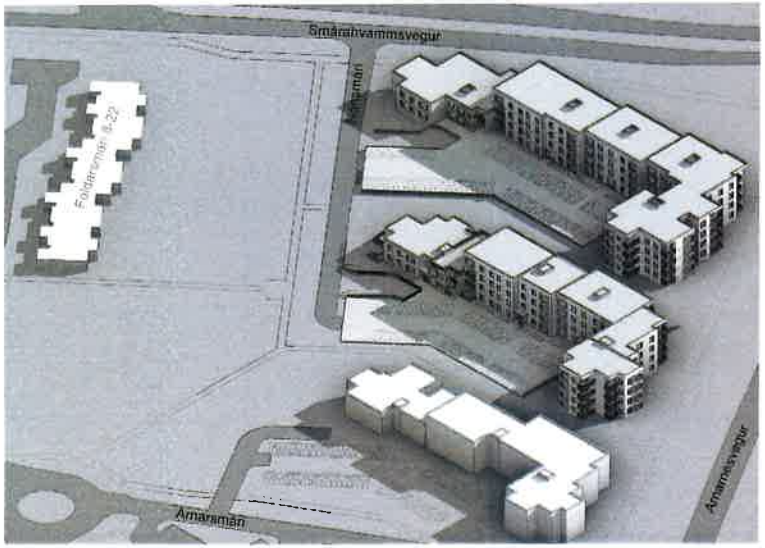
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

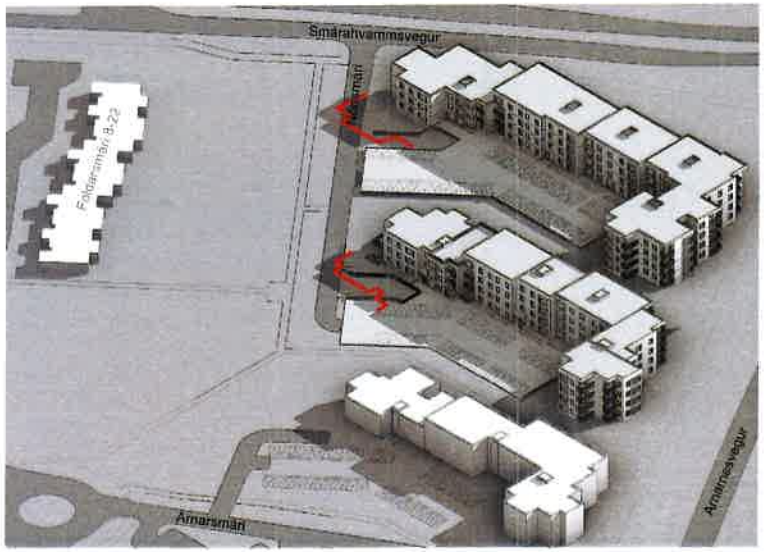
basalt

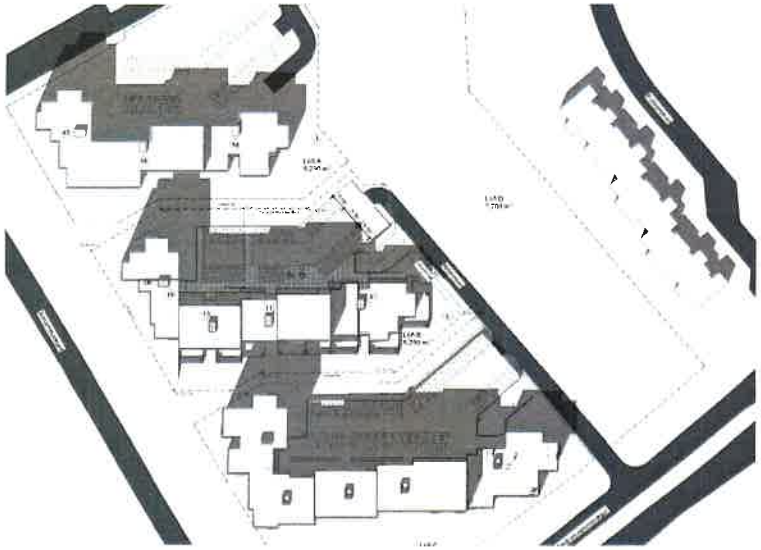
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

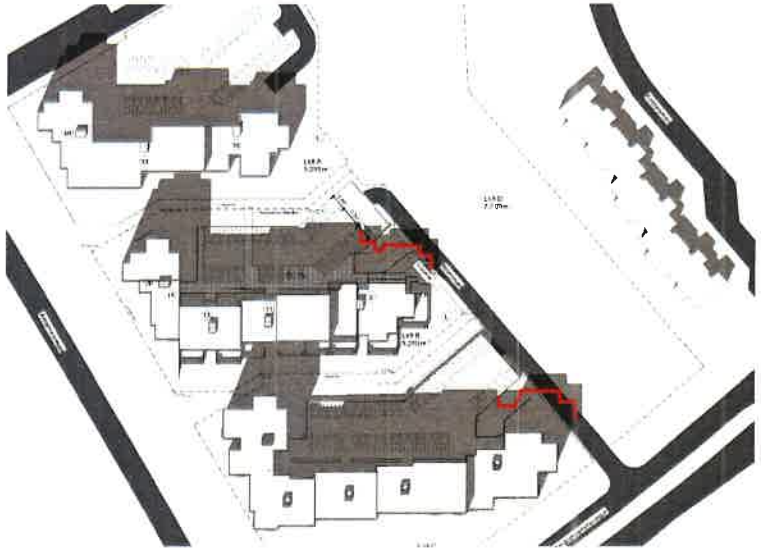
Haustjafndægur kl. 13:00







Fyrir deiliskipulagsbreytingu



Eftir deiliskipulagsbreytingu

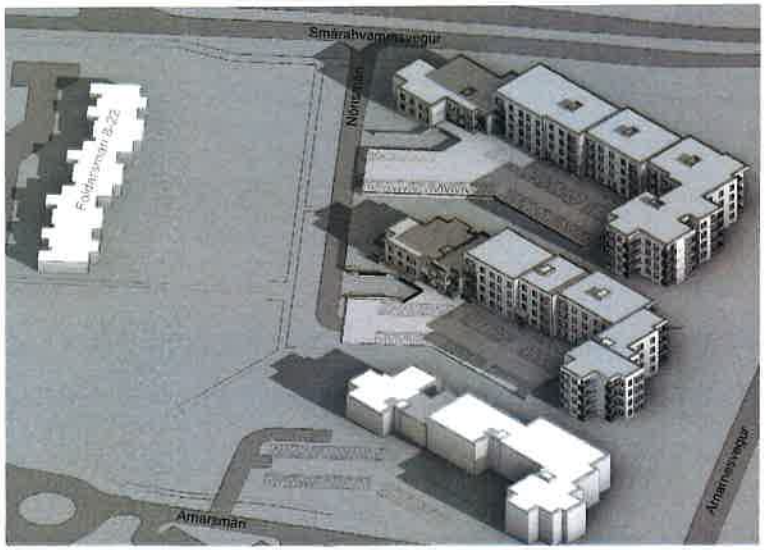
Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

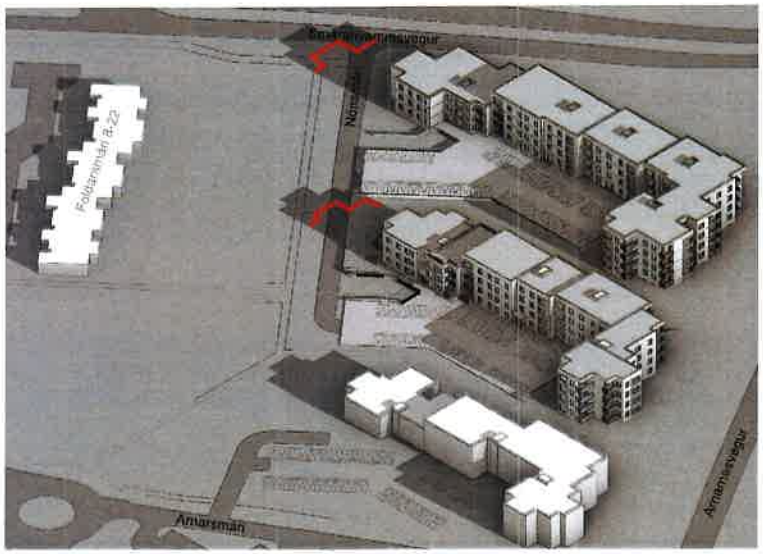
basalt

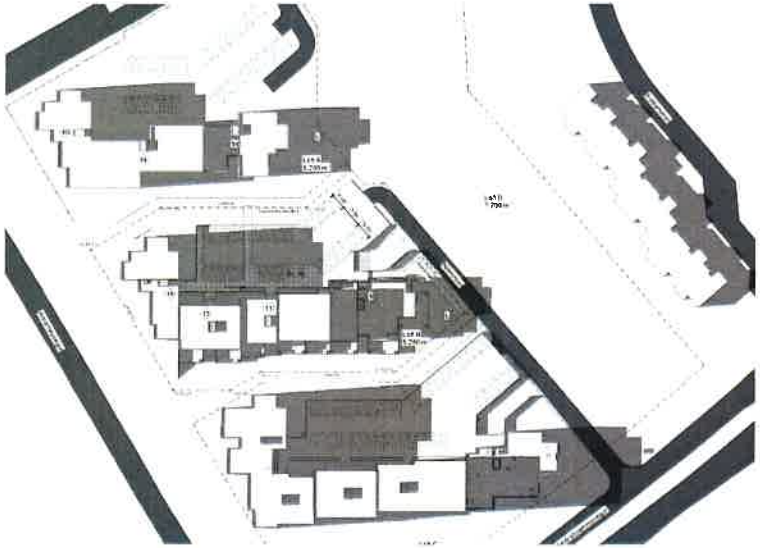
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

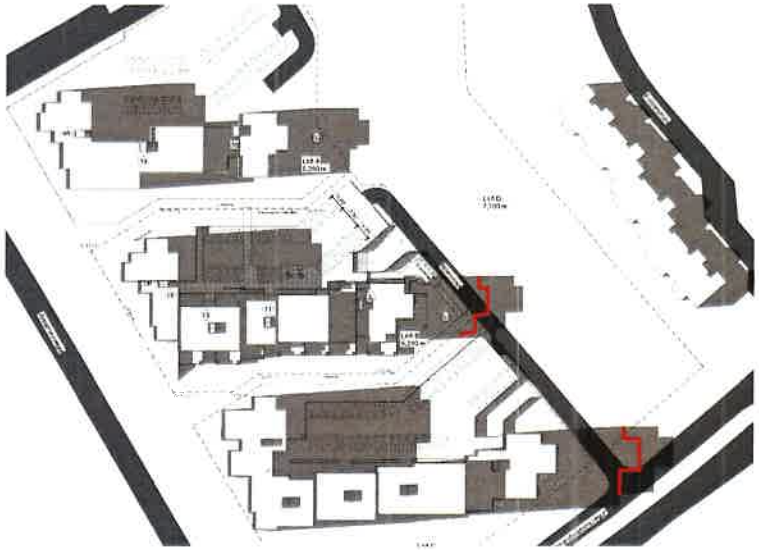
Haustjafndægur kl. 17:00







Fyrir deiliskipulagsbreytingu



Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

basalt

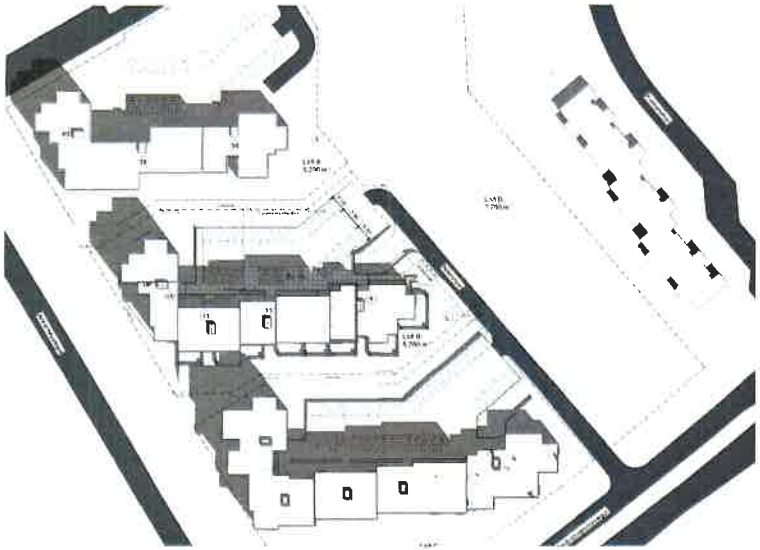
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 10:00









Fyrir deiliskipulagsbreytingu

Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

basalt

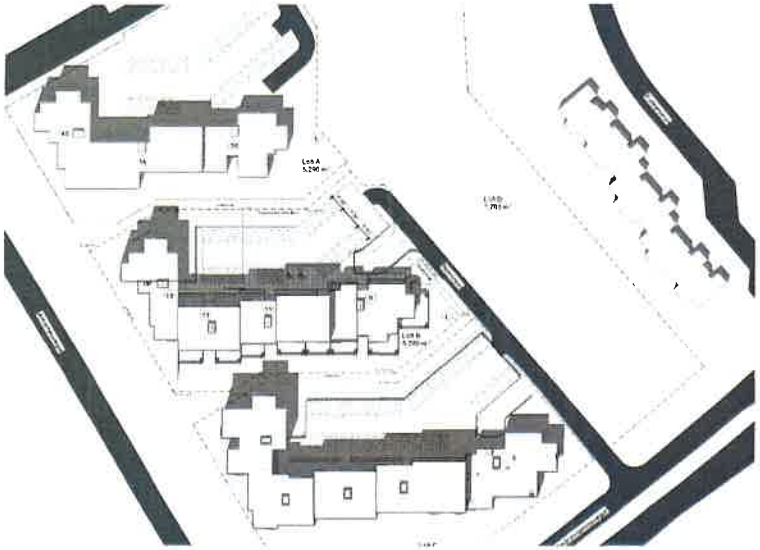
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

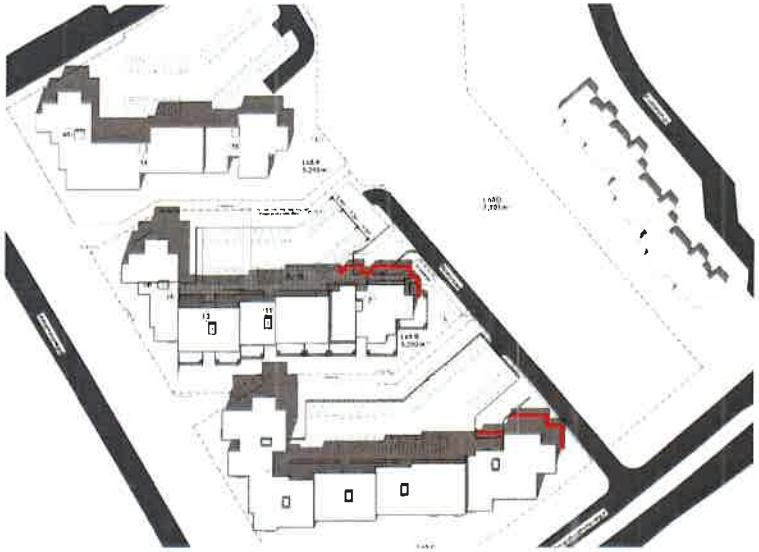
Sumarsólstöður kl. 13:00







Fyrir deiliskipulagsbreytingu



Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

basalt

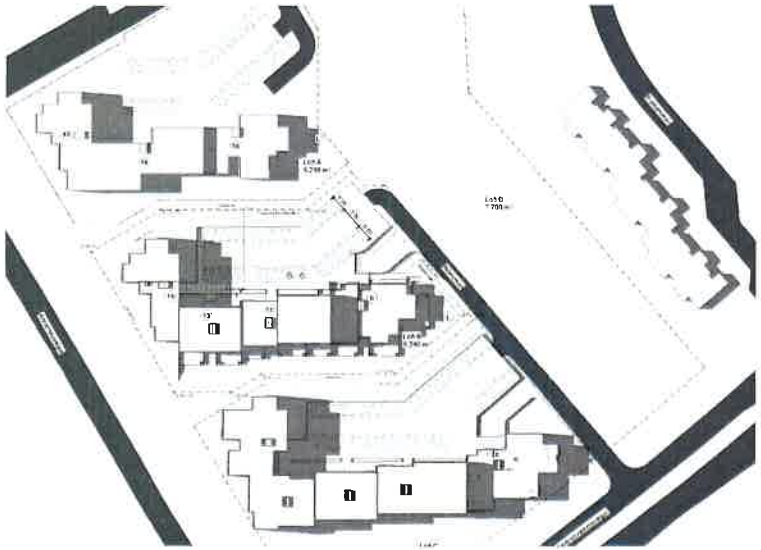
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SKUGGAR

Sumarsólstöður kl. 17:00







Fyrir deiliskipulagsbreytingu



Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skuggi deiliskipulags í gildi (rauð lína)

basalt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SAMANTEKT

Sótt er um breytingu á lóðarmörkum samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast uppfærðu gatnakerfi við Smárahvammsveg.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233



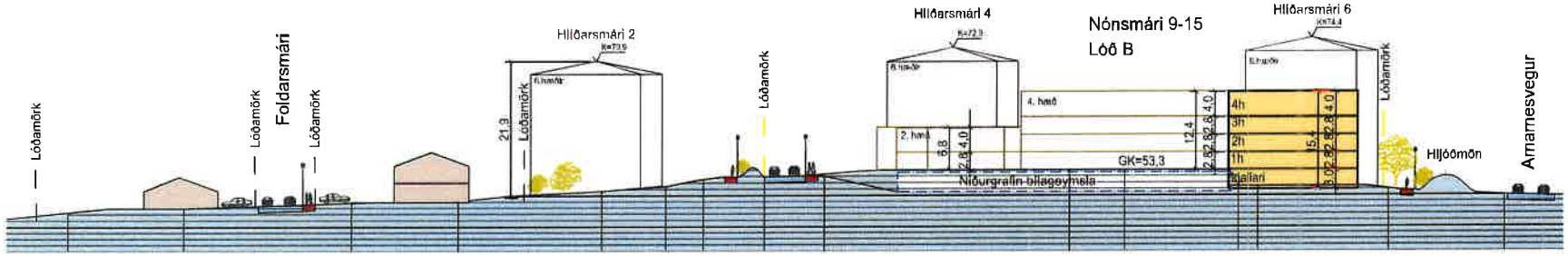
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

basalt

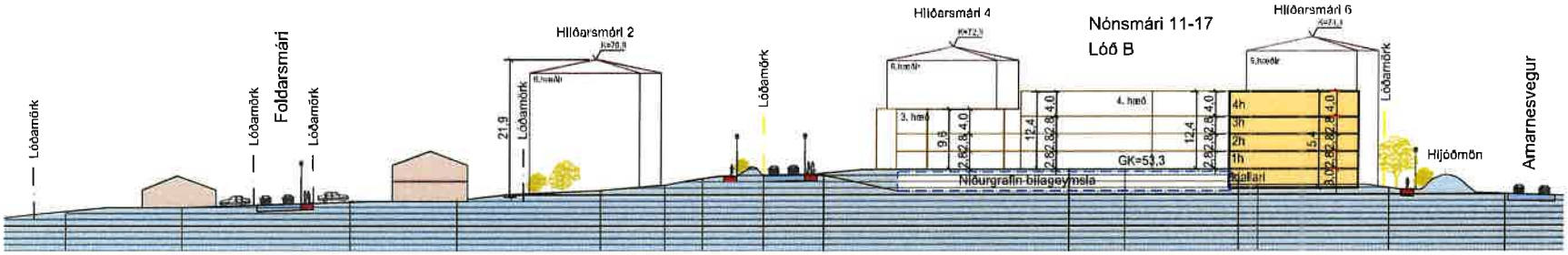
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SAMANTEKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð B hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.



Snið B1 - Núverandi deiliskipulag



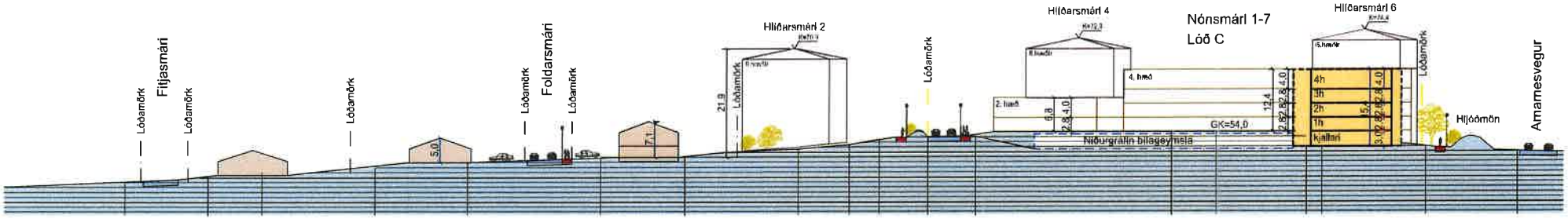
Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

basalt

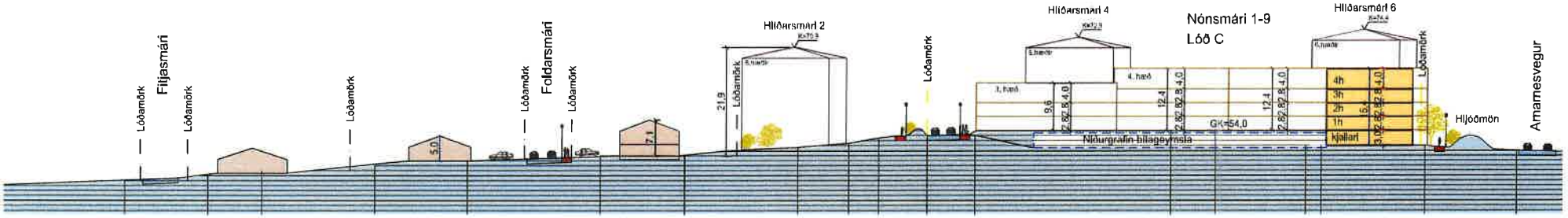
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SAMANTEKT

Hækkun byggingarinnar úr 2.hæðum í 3.hæðir á norð-austur endanum á Lóð C hefur engin áhrif á skuggavarp né útsýni fyrir nærliggjandi byggð.



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi

basalt

Hjalti Steinþórsson lögmaður
Brekkuási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Bæjarráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Hafnarfirði 29. janúar 2025

Beiðni um endurupptöku og endurskoðun afgreiðslu máls.

Hinn 4. mars 2024 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar vegna Nónsmára 1 – 17. Var tillögunni vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og var hún samþykkt á fundi bæjarráðs hinn 7. mars 2024. Tillagan var hins vegar felld á fundi bæjarstjórnar hinn 12 mars 2024.

Um var að ræða nýja tillögu sem var efnislega frábrugðin fyrri tillögum og taldi umbj. minn sig eiga rétt á að hún yrði tekin til umfjöllunar, sbr. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við afgreiðslu bæjarstjórnar á tillögunni lá ekki fyrir umsögn skipulagsdeildar um grenndaráhrif hennar en af samantekt skipulagsdeildar og umsögn um fyrri tillögu verður þó ráðið að þær breytingar sem felast í tillögunni muni ekki hafa neina neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð. Hlýtur það auðvitað að vega þungt í málinu.

Síðan tillagan var felld hefur farið fram samtal við bæjaryfirvöld og nágranna um framhald framkvæmda á Nónhæð. Áttu fulltrúar Nónhæðar ehf. m.a. fund með bæjarstjóra þann 27. september síðastliðinn og kom þar fram að skilningur væri á því að ef ómögulegt væri að ná fram eðlilegri stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C við Nónsmára stæði vilji til þess að skoða málið frekar í því ljósi.

Einnig eru komin fram ný gögn og upplýsingar sem hafa þýðingu fyrir afgreiðslu málsins. Mestu skiptir þar áskorun yfir sextíu íbúa við Arnarsmára og Nónsmára til bæjaryfirvalda um að samþykkja tillöguna og upplýsingar að baki stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C.

Miðað við það sem nú var rakið telur umbj. minn að uppfyllt séu skilyrði til þess að hann eigi rétt á endurupptöku synjunarinnar frá 12 mars 2024 þar sem hún hafi verið reist á ófullnægjandi upplýsingum auk þess sem ný gögn séu komin fram í málinu. Þar sem ekki eru aðrir aðilar að þessari synjun en umbj. minn eru enn skilyrði til endurupptöku, enda ekki liðið ár frá þeirri ákvörðun bæjarstjórnar sem hér um ræðir. Vísast um þetta til 1. og 2. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Verði ekki fallist á að skilyrðir stjórnsýslulaga til endurupptöku séu fyrir hendi er þess allt að einu farið á leit að málið verði tekið upp að nýju þrátt fyrir fyrri synjun bæjarstjórnar. Byggist sú ósk á því að stjórnvald getur fallist á endurupptöku máls, hvað sem líður ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga um endurupptöku, enda fjallar það ákvæði aðeins um það við hvaða skilyrði aðili máls á rétt á endurupptöku máls óháð vilja stjórnvaldsins. Stjórnvald getur hins vegar að jafnaði fallist á ósk málaðila um endurupptöku, standi vilji til þess, án þess að fullnægt sé skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga og verður þetta m.a. ráðið að greinargerð með frumvarpi til stjórnsýslulaga en þar segir m.a. *„Almennt virðist gengið út frá því í stjórnsýslurétti að stjórnvald hafi á sumum sviðum nokkuð víðtæka heimild til þess að endurupptaka mál komi fram beiðni um slíkt frá öllum aðilum að hlutað eigandi máli. Aðilar máls virðast hins vegar*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

engan veginn hafa eins víðtækan rétt til þess að fá mál sín endurupptekin. Er það því mjög oft undir stjórnvaldi komið hvort orðið verður við beiðni aðila um endurupptöku máls. Fremur algengt er að hafi ákvarðanir orðið rangar eða óheppilegar að efni til sé þeim breytt eftir að mál hafa verið tekin upp að nýju að beiðni aðila. Þessi leið er almennt bæði fljótvirk og kostnaðarlítil ef endurskoða þarf ákvarðanir stjórnvalda. Þykir því heppilegt að í stjórnsýslulögum sé kveðið á um rétt aðila máls til þess að fá mál sitt endurupptekið í eftirgreindum tveimur tilvikum.“ Er síðan gerð grein fyrir þeim atvikum sem leitt geta til þess að aðili máls eigi einhliða rétt á að fá mál sitt endurupptekið og eru það þau atvik sem nú eru tíunduð í 1. og 2. tl. 1.mgr. 24. gr. laganna. Í þessu sambandi má einnig benda á að stjórnvald getur afturkallað ákvörðun sé það aðila ekki til tjóns, sbr. 25. gr. stjórnsýslulaga, og er þá augljóst að stjórnvaldið getur þeim mun frekar tekið mál til merferðar að nýju sé það að ósk aðila máls.

Niðurstaðan af því sem að framan er rakið er sú að umbj. minn á rétt á því samkvæmt 24. gr. stjórnsýslulaga að fá málið tekið upp að nýju, en jafnvel þó svo væri ekki er fyllilega heimilt að verða við ósk hans um að taka málið til efnislegrar meðferðar og er sú ósk hans hér með ítrekuð.

Ástæða þess að umbj. minn óskar endurupptöku málsins í stað þess að leggja fram nýja tillögu er sú að fyrirliggjandi tillaga er að hans dómi best til þess fallin að leysa þann vanda sem leiðir af þröngum heimildum gildandi deiliskipulags og það því sé skynsamlegra að vinna áfram með fyrirliggjandi tillögu fremur en að ráðast í gerð enn einnar tillögu. Telur umbj. minn jafnframt að það þjóni best hagsmunum Kópavogsbæjar að leggja umrædda tillögu til grundvallar við lausn þess vanda sem fyrir hendi er en fyrir liggur að ómögulegt er að ná fram eðlilegri og hagkvæmri stærðardreifingu íbúða á byggingarsvæðinu fáist gildandi deiliskipulagi ekki breytt.

Við umfjöllun um þetta mál verður að hafa í huga að aðstæður hafa breyst á ýmsa lund frá því núgildandi deiliskipulag byggingarsvæðisins á Nónhæð var samþykkt á árinu 2017. Vegur það þungt að byggingarheimildir svæðisins í aðalskipulagi hafa verið auknar hvað varðar fjölda íbúða, nýtingarhlutfall og hæð húsa. Má einnig nefna aukna áherslu á þéttingu byggðar, tilkomu borgarlínu og síðast en ekki síst breytt aðalskipulag en allar styðja þessar staðreyndir þá niðurstöðu að eðlilegt og hallkvæmt að nýta betur þá möguleika sem fyrir hendi eru á Nónhæð til uppbyggingar á nýju íbúðarhúsnæði. Þarf ekki að orðlengja þá þörf sem er á slíku húsnæði á húsnæðismarkaði eins og sakir standa.

Það er einlæg von mín að bæjaryfirvöld geti fallist á erindi þetta og að í framhaldinu verði unnt að leiða málið til lykta með viðunandi niðurstöðu fyrir alla aðila sem að málinu koma.

Erindi þetta er ritað í framhaldi af fundi sem ég átti um málið ásamt Hrólfi Karli Cela arkitekt hinn 27. þessa mánaðar með Auði Dagnýju Kristinsdóttur skipulagsstjóra, Guðrúnu Eddu Finnbogadóttir skrifstofustjóra og Harra Ormarssyni lögfræðingi, en á fundinum var rætt um að umbj. minn myndi óska þess að málið yrði tekið til meðferðar að nýju, með eða án nýrrar tillögu.

Ég læt fylgja erindi þessu kynningu sem gerð var um tillöguna í október 2024, fjórar myndir til skýringar og undirskriftarlista.

Virðingarfyllst,

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nafn	Kennitala	Íbúð
Bergljót J. Steinþórsd.	231264-5079	308
Hermann B. Sigurðs.	171062-5519	308
Sigurlás Magnúsd.	020456-4509	307
Ásgeir Gíslason	061160 4699	404
Brynjar Jóhannsson	231287 3109	208
Tinna Hrönn	291293-2399	002
Hanna S. Tryggvad.	260791-2819	209
Kristín Guðmarsdóttir	141266-4389	110
Tinna Sigmundsson	161286	108
Skúli Torfason	170196-3099	107
Guðrún Jóhannsd.	121054-5749	001

4/10

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026

G Guðfinna <gudfinnaanna@simnet.is>
To specula@simnet.is

Sæll Sigurður,

Er íbúi í Arnarsmára 36, íbúð 301

Við hjónin styðjum þessa áskorun til Kópavogsbæjar.

Með kveðju

Guðfinna Anna Kjálmarsdóttir kt: 3011483059

Grímur Jóhann Ingóllfsson kt: 2005464159

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Re: FW: Áskorun til Kópavogsbæjar

GM

Gunnar Már Paris <gunnarparis2@gmail.com>
To: specula@simnet.is

Sæll Sigurður,

Er íbúi í Arnarsmára 36, íbúð 303.

Við hjónin styðjum þessa áskorun til Kópavogsbæjar.

Með kveðju
Gunnar Már Paris
Kt. 230356-7779

On Tue, 13 Aug 2024 at 22:28, <specula@simnet.is> wrote:

From: specula@simnet.is <specula@simnet.is>
Sent: Tuesday, August 13, 2024 9:15 PM

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Sæll

Ég sem íbúi í arnarsmára 38 íbúð 404 styð þessa áskorun á bæinn.

kv.
Magnús Sigurðsson

Sent from my iPhone

On Aug 17, 2024, at 12:41, specula@simnet.is wrote:

Heyri frá ykkur Ég er búinn að fá fund með Ásdísi 21.ágúst
MBK
Siggi

From: specula@simnet.is <specula@simnet.is>
Sent: Tuesday, August 13, 2024 9:28 PM
To: 'hannasigridur@gmail.com' <hannasigridur@gmail.com>; 'agustakatrin90@gmail.com' <agus
'arnivill11@gmail.com' <arnivill11@gmail.com>; 'gunnarparis2@gmail.com' <gunnarparis2@gm
<gunnartorfis@gmail.com>; 'hjordism@gmail.com' <hjordism@gmail.com>; 'hermann@66.is' <h
<klauf@simnet.is>; 'oddur.bergthorsson@isavia.is' <oddur.bergthorsson@isavia.is>; ':bjarni1500
<huldabjorg@simnet.is>
Subject: FW: Áskorun til Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fjölgað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nafn	Kennitala	Íbúð
Hlynur Þorsteinsson	05.01.53-5259	201
[illegible]	2504532649	201

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Arnarsmára 36-40 (lóð A) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.
Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nafn	Kennitala	Íbúð
Oddur B. Bergþórsson	041089-3429	0406 Arnarsmári 38

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nónsmári 11

Nafn	Kennitala	Íbúð
Sigurður Kristjansson	300156 5769	205
Ágústa Lárusdóttir	230758-7869	205
Kristján Snorrason.	160457-5549.	107.
Ólafur Ólafsson	031156-7349	807
Sigurður G. Valdimarsso.	051059-4849	307
Jón Adolf Jóhannsson	130449-4339	305
Ólöf Stefánsdóttir	0806.52-4029	305
Davíð G Davíðsson	290160-3679	407
Ingimundur Þórðarfélli	120560-5659	407
Sveinn Áver Sveinsson	060388-2379	106
Dagrún Ósk Jónasdóttir	211196-2039	206
Friðmar Helgi Helgason	140192-3849	105
Þórhildur Helga Lúðvíksd.	150592-2839	105
Viktoría Pétursdóttir	251094-3819	406
Atli K. Sigurbjartsson	070897-2619	406
Sandra Björk Arnarsd.	040797-2979	306
Bryngar Örn Arnarson	030797-2809	306
Margrjörg Benediktsd	220553-5909	207

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nónsmári 13

Nafn	Kennitala	Íbúð
Bjarni Sigurðsson	170951-4[illegible]	408
Aðalheiður Einarsd.	080853-7699	408
Bragi Helgason	221142-3579	309
Kristín Jó. Thorsteinsson	050342-3829	309.
Kristján Snorrason. Nonhud		208
Emma Jóhannsdóttir	150556-2799	108
Hjördís Hrönn Hauksdóttir	140856-2159	108
Margrét J. Guðjónsd.	280145-4169	209
Fjóla Hjartardóttir	141139-6324	409
Karl Sigurðsson	1705424289	409
EVA DÍS GUNNARSDÓTTIR	270268 5529	109
Njáll S Sigurðsson	091166-4029	109
Sædís Jónsd	220451-3809	308
Ólafur Jón Sigurðsson	220444-3419	308 F.h.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026

Áskorun

Við íbúar í Nónsmára 9-15 (lóð B) skorum á Kópavogsbæ að leyfa hækkun á Nónsmára 9 úr tveimur í þrjár hæðir og gera breytingu á deiliskipulagi, eins og skipulagsráð var búið að samþykkja þann 14.mars 2024. Þar er samþykkt að fjölga íbúðum á lóð B úr 45 í 47 og íbúðum á lóð C fækkað úr 55 í 53.

Í framhaldinu hefjast framkvæmdir á lóð C og þegar þeim er lokið þá getur Kópavogsbær lokið frágangi á lóð D þar sem vinnubúðir standa núna.

Nónsmári 15

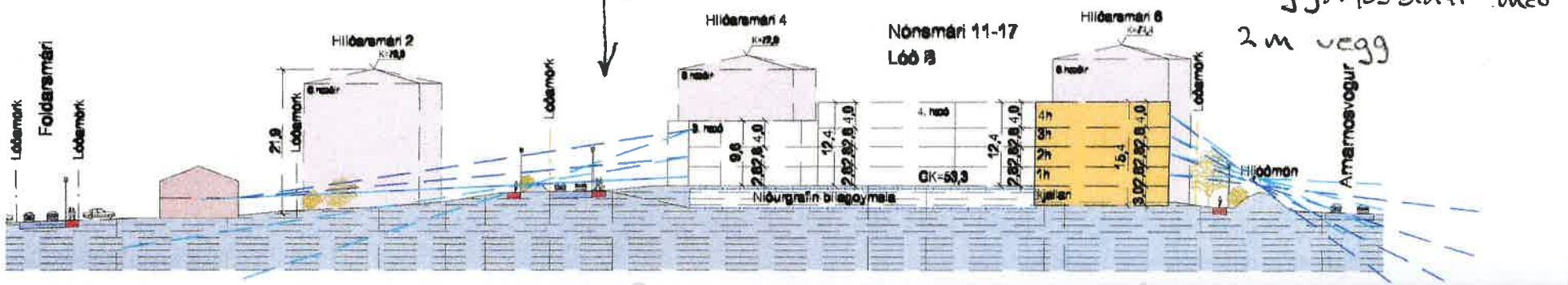
Nafn	Kennitala	Íbúð
Jakob Marinósson	190656-4629	412
Þorgerður Sigurðardóttir	19.11.53-4649	412
Erla Sigurgeirsdóttir	151260-4119	411
	130357-3099	310
G. Henný Einarsd.	151146 2369	312
Margrét Gunnarsd.	170752-2019	212.
Sóley Guðfinnsdóttir	031246-2246	111
Ingigerður Þorsteinsdóttir	150253-5789.	011.
Marianne G. Þráðarsen	210951-7179	211
Guðmundur	130272-3049	015

Skjal sótt af '0000000000' dags. 11.11.2026

Samanburður á sjónlínu frá
2. og 3ju. hæð í Nönsmára til
raðhúsa og á 1m og 2m háum
vegg ofan á möm.
Best væri að hafa mönina mest
Arnarnesvegi.

8. sept. 2024
SÞK

Hér er sjónlínan frá
Nönsmáranum. Það
skiftir ekki máli þó
3ja hæðin bætist við



Mismunur á
3m með 1m vegg
og 3m með 2m
vegg. Ljósblátt með
2m vegg

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs

Kópavogi, 20. febrúar 2025
25012787/501.00 ÁAK

Efni: Umsögn bæjarlögmanns til bæjarráðs Kópavogs 27. febrúar 2025

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 12. mars 2024 var eftirfarandi mál á dagskrá:

> *Lögð fram umsókn Hrólfs Karls Cela arkitekts dags. 12. febrúar 2024 f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára um breytingu á deiliskipulagi.*
> *Í breytingunni felst að á lóð B (Nónsmári 11-17) fjölgar íbúðum úr 45 í 47 en í dag er heimild fyrir 43 íbúðum. Húsnúmer breytast úr 9-15 í 11-17 vegna fjölgunar stigahúsa á lóð C. Hús 11 (áður 9) verði 3 hæðir ásamt kjallara í stað tveggja hæða ásamt kjallara. Hámarsflatarmál húss án kjallara hækkar um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m². Bílastæðakrafa helst óbreytt. Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu hækkar úr 0,92 í 1,01. Þá er einnig óskað eftir heimild til að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m².*
> *Í breytingunni felst einnig að á lóð C (Nónsmári 1-9) fækki íbúðum úr 55 í 53 og að stigahúsum yrði fjölgað úr 4 í 5. Hús 1 verði 3 hæðir ásamt kjallara í stað tveggja hæða ásamt kjallara. Hámarksflatarmál hússins án kjallara hækki um 1.240 m², úr 5.960 m² í 7.200 m². Bílastæðakrafa helst óbreytt. Nýtingarhlutfall án kjallara og bílgeymslu hækki úr 0,94 í 1,10. Þá er einnig óskað eftir heimild til að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingarreit vegna hæðamismunar að hámarki 30 m². Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki. Lóðarmörk yrðu stækkuð við göngustíg samhliða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi til að uppfylla hljóðkröfur og aðlagast gatnakerfi við Smárahvammsveg.*
>
> *Á fundi skipulagsráðs þann 19. febrúar 2024 var erindið lagt fram ásamt uppdrættum, skuggavarpi og skýringum í mkv. 1:2000 dags. í febrúar 2024, afgreiðslu var frestað. Þá lagður fram rökstuðningur aukningar á byggingarmagni dags. í febrúar 2024.*

Á fundi skipulagsráðs þann 4. mars 2024 var samþykkt að auglýsa tillöguna:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skipulagsráð samþykkir með fjórum atkvæðum Kristins Dags Gissurarsonar, Gunnars Sæs Ragnarssonar, Andra Steins Hilmarssonar og Hákonar Gunnarssonar gegn atkvæðum Hjördísar Ýrar Johnson, Helgu Jónsdóttur og Theódóru S Þorsteinsdóttur og með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Þann 7. mars vísaði Bæjarráð afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar sem eins og áður segir tók ákvörðun á fundi sínum þann 12. mars 2024.

Bókun bæjarstjórnar var eftirfarandi:

Bæjarstjórn hafnar erindinu með 8 atkvæðum gegn atkvæði Andra Steins Hilmarssonar og hjásetu Orra V. Hlöðverssonar, Sigrúnar H. Jónsdóttur.

Fundarhlé hófst kl. 18:40, fundi fram haldið kl. 18:54

Bókun: „Enn á ný er lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð. Þrátt fyrir að hér sé um að ræða færri íbúðir en fyrri tillaga, dags. 29. júní 2023 gerði ráð fyrir er samt sem áður verið að óska enn og aftur eftir töluverðri aukningu á byggingarmagni og hækkun húsa. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er það sveitarstjórn sem er gert að leggja mat á það hvort tilefni sé til að breyta gildandi deiliskipulagi. Er það mat bæjarstjórnar að sú tillaga sem nú liggur fyrir til samþykktar í auglýsingu fyrir breyttu deiliskipulagi sé ekki það efnislega frábrugðin fyrri tillögum og gangi jafnframt gegn gildandi deiliskipulagi frá 2017 og því viðtæka samráði sem átt var við hagsmunaaðila. Telur bæjarstjórn því ekki vera fyrir hendi veigamiklar ástæður né málefnaleg sjónarmið sem kalli á að auglýsa þá tillögu að breyttu deiliskipulagi sem nú er til meðferðar. Einnig er það ítrekað að lóðarhafi á ekki skilyrðislausan rétt til þess að krefjast breytinga á deiliskipulagi. Þá hvílir á honum jafnframt sú skylda að virða forsendur og framkvæmdafresti sem samið var um í uppbyggingarsamkomulagi, dags. 4. maí 2018 en þar er gert ráð fyrir að framkvæmdum yrði lokið í árslok 2022."

Ásdís Kristjánsdóttir Hjördís Ýr Johnson Elísabet B. Sveinsdóttir Bergljót Kristinsdóttir Theódóra S. Þorsteinsdóttir Indriði I. Stefánsson Þórarinn H. Ævarsson Kolbeinn Reginsson

Bókun:
„Það er mikilvægt þegar Kópavogsbær fer í íbúasamráð og búið er að mynda sátt að staðið sé við þá niðurstöðu og hún sé álitin endanlega nema brýnar ástæður krefjist þess að hún sé endurskoðuð". Indriði I. Stefánsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavo

Með erindi dags. 29. janúar 2025 óskar lóðarhafi eftir endurupptöku ákvörðunar bæjarstjórnar sem þeim var tilkynnt um með bréfi dags. 14. mars 2024.

Ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga um endurupptöku máls

Ákvæði 24. gr. stjórnsýsluslaga nr. 37/1993 segir:

> *Eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun og hún verið tilkynnt á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný ef:*
> *1. ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik, eða*
> *2. íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin.*
> ☐ *Eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun skv. 1. tölul. 1. mgr., eða aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun skv. 2. tölul. 1. mgr. var byggð á, verður beiðni um endurupptöku máls þó ekki tekin til greina, nema að fengnu samþykki frá öðrum aðilum málsins. Mál verður þó ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá fyrrgreindum tímamörkum nema veigamiklar ástæður mæli með því.*

Í greinargerð með frumvarpi að stjórnsýslulögum segir að ákvæðum 24. gr. sé ekki ætlað að þrengja rétt aðila til að fá mál endurupptekið, helur að festa hann í sess um ákveðin atriði. Á sumum sviðum séu stjórnvöld almennt talin hafa viðtæka heimild til að endurupptaka mál ef aðilar máls fara fram á það. Aðilar máls hafi hins vegar ekki jafn víðtækan rétt. Af þessu má ráða að stjórnvald megi endurupptaka mál þó að ekki séu til staðar þær ástæður sem greinir í 1. og 2. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga

Í endurupptökuákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga felst réttur aðila til að fá mál sitt tekið til nýrrar meðferðar eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun sem byggst hefur á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum eða á atvikum sem hafa breyst verulegar. Ákvörðun um að synja aðila um endurupptöku er kæranlega stjórnvaldsákvörðun og þarf því að vera vel rökstudd og skýr.

Það er meginregla að aðili máls skuli beina beiðni um endurupptöku til þess stjórnvalds sem tók hina upphaflegu ákvörðun. Ef lægra sett stjórnvald hefur tekið ákvörðunina hefur aðili máls val um það hvort hann kæri ákvörðunina til æðra setts stjórnvalds eða biðji um endurupptöku hins lægra setts.

Skilyrði þess að aðili geti átt rétt á því að mál sé endurupptekið skv. 24. gr. stjórnsýslulaga:

- Ákvörðun byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavo

Náin tengsl eru milli 1. tl. 24. gr. stjórnsýslulaga og rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga þar sem segir að stjórnvöld skuli sjá til þess að mál séu nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin. Aðili máls á aðeins lögvarinn rétt til endurupptöku þegar telja má að meintar ófullnægjandi eða rangar upplýsingar hafi skipta verulegu máli við ákvörðunartökuna. Þessar upplýsingar geta komið fram eftir að ákvörðunin hefur verið tekin sbr. Álit umboðsmanns Alþingis í máli nr. 2485/1998 þar sem fram komu upplýsingar um málsatvik eftir að ákvörðunin var tekin. Umboðsmaður taldi að aðili máls hefði átt rétt á endurupptöku. Það er því ekki skilyrði að málsaðili þurfi að sýna fram á að málsatvik hafi verið með öðrum hætti þegar ákvörðunin var tekin, unnt er að byggja kröfu um endurupptöku á upplýsingum sem koma fram eftir að ákvörðun liggur fyrir.

- Íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann byggir á atvikum sem breyst hafa verulega frá því ákvörðun var tekin.

Ákvæði 2. tl. 24. gr. stjórnsýslulaga tengist meðalhófsreglu sem segir að stjórnvöld skuli aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmæti markmiði sem að er stefnt verður ekki náð með vægari móti. Hafi atvik sem hin íþyngjandi ákvörðun er byggð á breyst verulega er eðilegt að aðilar eigi rétt á að mál verði tekið upp að nýju og skoðað hvort skilyrði séu til þess að fella ákvörðun úr gildi eða milda.

Endurupptaka máls byggð á ólögfestum reglum

Til viðbótar þeim ástæðum sem tiltekin eru í ákvæði 24. gr stjórnsýslulaga hefur verið talið að aðili máls eigi einnig rétt á endurupptöku á grundvelli óskráðra reglna sem hafa mótast í réttarframkvæmd og lesa má m.a. út úr álitum Umboðsmanns Alþingis. Ef ákvörðun stjórnvalds hefur farið í bága við lagaákvæði hefur umboðsmaður talið að slíkt gæfi tilefni til endurupptöku eða ef verulegur annmarki eða mistök hafa átt sér stað við ákvörðunartöku. Þá hefur Umboðsmaður talið að aðili máls eigi rétt á endurupptöku máls þegar ósamræmi er á milli einnar ákvörðunar og annarrar sambærilegrar. Loks hefur Umboðsmaður talið að ef lagalegar forsendur ákvörðunar hafi breyst verulega frá því ákvörðun var tekin kunni stjórnvöldum að vera skylt að endurupptaka mál á þeim forsendum.

Tímamörk

Meginreglan er sú að beiðni um endurupptöku skal berast stjórnvaldi innan þriggja mánaða frá því að aðila er tilkynnt um ákvörðunina eða aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun skv. 2. tölul. 1. mgr. var byggð á, verður beiðni um endurupptöku máls þó ekki tekin til greina, nema að fengnu samþykki frá öðrum aðilum málsins. Mál verður þó ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá fyrrgreindum tímamörkum nema veigamiklar ástæður mæli með því.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavo

Ákvörðun bæjarstjórnar frá 12. mars 2024

Í máli þessu er fari fram á að ákvörðun bæjarstjórnar Kópavogs frá 12. mars 2024 um að synja lóðarhafa um auglýsingu á breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar.

Í auglýsingu felst að verið er að kynna tillögu að nýju eða breyttu skipulagi fyrir þeim sem kunna að eiga hagsmuni og gefa þeim færi á að koma með athugasemdir. Í 3. mgr. 41 segir um auglýsingu og samþykkt deiliskipulag: *Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitarstjórnar auglýst.*

Af hálfu málsaðila er í erindi sem dags. er 29. janúar sl. því haldið fram að framangreind ákvörðun um synjun auglýsingar hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik án þess að það sé sérstaklega rökstutt á annan hátt en að vísað er í fund þar sem fram hafi komið að ómögulegt færi að ná fram eðlilegri stærðardreifingu íbúða á lóðum B og C við Nónsmára. Eins hafi komið fram áskoranir yfir sextíu íbúa við Arnarsmára og Nónsmára til bæjaryfirvalda um að samþykkja tillöguna.

Þann 7. febrúar sl. barst bæjarlögmanni svo tölvupóstur og bréf Hjalta Steinþórssonar, hrl. dags. 7. febrúar sl., ásamt fylgigagni varðandi útsýni, þar sem komið er að frekari athugasemdum í eftirfarandi sex liðum við rökstuðning bæjarstjórnar sem fram kom í bókun við afgreiðslu málsins:

„

1. *Tillagan var ný og efnislega verulega frábrugðin fyrri tillögum, m.a. var ekki verið að óska eftir fjölgun íbúða.*

2. *Þá eru það engin rök gegn tillögu að breyttu deiliskipulagi að hún gangi gegn gildandi deiliskipulagi, enda hlýtur tillaga að breytingu á deiliskipulagi ávallt að gera það, eðli máls samkvæmt.*

3. *Í bókuninni er vísað til þess að tillagan fari gegn viðtæku samráði sem hafi verið haft við hagsmunaaðila. Málið var nokkuð umdeilt á sínum tíma, aðallega vegna þess að um var að ræða breytingu á landnotkun þar sem verið var að breyta svæðinu úr nokkuð opnu stofnanasvæði í íbúðarsvæði. Samráð sem haft var við íbúa var þó ekkert öðru vísi en gengur og gerist við afgreiðslu á skipulagstillögum og stendur ekki í vegi fyrir síðari breytingum eins og fjölmörg dæmi eru um.*

4. *Ekki var skoðað hvort umrædd tillaga skaði hagsmuni nágranna sem þó hlýtur að vera það sem mestu máli varðar í þessu sambandi. Í þessu felst líka að ekki var gætt*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

að rannsóknarreglu stjórnsýslulaga. Verður þó ráðið af samantekt skipulagsdeildar og umsögn um fyrri tillögu að þær breytingar sem felast í tillögunni muni ekki hafa nein neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð.

5. *Loks er ekki litið til þess að byggingarheimildir aðalskipulags fyrir svæðið hafa verið auknar frá því gildandi deiliskipulag var samþykkt og leggur það auðvitað alveg sjálfstæðan grundvöll að þeirri kröfu okkar að deiliskipulag svæðisins verði tekið til endurskoðunar.*

6. *Að auki er ekki rétt sem segir í bókun bæjarstjórnar að lóðarhafi eigi ekki rétt á að krefjast breytinga á deiliskipulagi. Sá réttur er bundinn í lög og kemur fram í 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en skilja verður ákvæðið svo að lóðarhafi eða framkvæmdaaðili eigi rétt á að tillaga hans að breyttu deiliskipulagi fái efnislega meðferð. Ekki leiðir hins vegar af þessu að lóðarhafi eigi endilega rétt á að fallist verði á kröfu hans um breytingu á deiliskipulagi."*

Er ennfremur bent á í tölvupóstinum að skv. skýringarmynd sem sýni áhrif hækkunar á enda húsa B og C úr 2 í 3 hæðir á útsýni sé ljóst sé útsýnisskerðingin svo óveruleg á þá nágranna sem tillagan snertir mest, að vart sé hægt að tala um að þeir eigi lögvarða hagsmuni í málinu. Telur umbjóðandi hans þannig ljóst að afgreiðsla bæjarstjórnar hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum og því séu skilyrði endurupptöku fyrir hendi.

Lögmaðurinn sendi þriðja tölvupóst vegna málsins þann 13. febrúar sl. þar sem þetta er dregið saman.

Ég held að synjun bæjarstjórnar hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum varðandi tvö atriði. Annars vegar lágu ekki fyrir upplýsingar um grenndaráhrif tillögunnar, þ.e. hvort eða að hvaða marki hún hefði áhrif á hagsmuni nágranna og hins vegar að ekki lá fyrir nægilega skýr útlistun á þeim vanköntum sem voru á því að koma fyrri boðlegum íbúðum innin þess ramma sem gildandi skipulag setur.

Niðurstaða

Málsaðili á rétt til endurupptöku máls, sé ákvörðun byggð á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum. Í lögskýringargögnum kemur fram að þessar upplýsingar þurfi að hafa haft þýðingu fyrir ákvörðunina en ekki er skilyrði að þessar upplýsingar hafi legið fyrir á þeim tíma sem ákvörðunin var tekin. Telji stjórnvaldið málsaðila ekki eiga rétt til endurupptöku skal rökstyðja synjun um endurupptöku og er sú ákvörðun kæranleg til æðra stjórnvalds.

Að mati undirritaðrar eru af hálfu málsaðila færð fyrir því rök að ákvörðun bæjarstjórnar frá 12. mars 2024 hafi byggst á ófullnægjandi upplýsingum og þær upplýsingar geti skipt verulegu máli.

Þá er undirrituð einkum að vísa til þess að ekki lágu fyrir þær upplýsingar að óbreytt skipulag leiði til þess að fjöldi íbúða hefðu aðeins glugga í eina átt og marga til norðurs. Það megi því

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

halda fram að núgildandi skipulagi sé að finna galla sem hefur áhrif á gæði íbúða hvað varðar birtuskilyrði og þar með á lífsgæði tilvonandi íbúa. Jafnframt hefur lóðarhafi með því að afhenda undirskriftarlista íbúa gefið Kópavogsbæ ástæðu til þess að kanna hvort afstaða íbúa á svæðinu til skipulagsins hafi breyst frá því að íbúasamráð átti sér stað við gerð gildandi deiliskipulags frá 2017.

Að virtum þeim röksemdum sem málsaðili teflir fram er það mat undirritaðrar að skilyrði endurupptöku máls séu til staðar.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ása A Kristjánsdóttir
Kennitala: 0509783039
Tími: 25.02.2025 12:23
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

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.

Ingunn [illegible] 2505 ST. 3179
Nafn og kennitala

Sigurdís B Haukadóttir 1808 60-3559
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 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 1211?0-3389
Nafn og kennitala

Helga Rakel Ómarsdóttir 030974-3069
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 Þorkelsson 010565-4999
Nafn og kennitala

Sigurjón B. Sigurjónsson 060166-5959
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 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 190478-5449
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

181164-4689
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 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 '0000000000' dags: 11.11.2026

Smáauglýsingar

Atvinnuhúsnæði

TIL LEIGU
Snyrtilegt iðnaðar- og lagerhúsnæði, 80 m²
Askalind 4, Kópavogi
Uppl. s. 8954494

Geymslur

Upphituð ferðavagnageymsla í Borgarfirði
Eigum til örfá pláss (stæði) fyrir fellihýsi eða önnur farartæki undir 264 cm á hæð í upphitaðri ferðavagnageymslu í um 100 km frá Reykjavík.
Frekari upplýsingar í síma 773 3376

Sumarhús



Sumarhús –Heilsárshús
Gestahús – Breytingar
- Framleiðum sérsniðin sumarhús/heilsárshús í ýmsum stærðum.
- Fyrirmyndir okkur að hönnun og útfærslur á viðskiptavinum.
- Smíðum gestahús – margar útfærslur.
- Sjáum um allt innan- og utanhúss viðhald á sumarhúsum og íbúðum.
- Setjum upp heita potta og arinofna og skiptum um glugga.
Ýmis tækifæri – endilega hafið samband við okkur.
Trésmiðja Hemis, Perlukór 1, sími 892-3742 og 483-3693, www.tresmidjan.is

Hljóðfæri

Gítarinn ehf.
Stórhöfði 27
Sími 552 2125
www.gitarinn.is



Kassagítarar á tilboði
Gítarar í miklu úrvali
Verð við allra hæfi

Gítarinn ehf.
Stórhöfði 27
Sími 552 2125
www.gitarinn.is



Hljómborð á tilboði
Mikið úrval
Verð við allra hæfi

Þjónusta

Er að bjóða upp á
▸ **heimilishjálp**
▸ **umönnun**
Upplýsingar í síma 861 8752

Byggingar

Byggingafyrirtæki
getur bætt við sig verkum
Uppsláttur á húsum og sökkl.m.
Þakendurbætur, tek við pöntunr fyrir 2025–2026, gen tilboð í verk.
Stálgrindarhús, gen tilboð, er í samstarfi við innflutningsaðila.
Sumarhús, hreytingar eða byggja nýtt hús, gen tilboð.
Nánari upplýsingar, Bjössi smiður á google, s. 893-5374
nybyggd@gmail.com

Málarar

MÁLARAR
Við tökum að okkur öll almenn málningarstörf, nú er tíminn að gera fínt fyrir jólin.
Öryrkjar og eldri borgarar fá sérstakan afslátt af verði.
Við erum faglærðir málarar með mikla reynslu.
Hafið samband í síma 782-4540, eða á malararm1.ehf@gmail.com

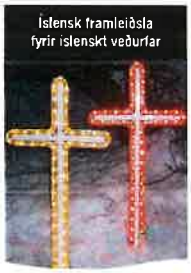
Ýmislegt

Sálarrannsóknarfélag Reykjavíkur
Síðumúla 31
588 5060 og 894 4014

Félagið býður upp á miðilsæfingatíma fyrir félagsmenn og aðra.

Hjá félaginu starfar m.a. **Þorkell Guðmundsson miðill.**
- Einnig er möguleiki á að fá einkatíma í gegnum síma hvert á land sem er, sem og erlendis.

Íslensk framleiðsla fyrir íslenskt veðurfar



Vandaðir krossar á leiði!
Fáanlegt í 12 volt, 24 volt og 32 volt – 3 ára ábyrgð

JS LJÓSASMIÐJAN
VÉLAVERKSTÆÐI
SLÖTTUVÉLAÞJÓNUSTAN
Skemmuvegi 34, 200 Kóp.
Sími 554 0661
Opið á laugardögum í desember kl. 10-16

Bílar



VW PASSAT 2012
Ekinn 173.000 km. Sjálfskiptur. Bensín/metan. Hiti í sætum. Dráttarkrókur. Ný smurður. Ný onegld vetrar/heilsársdekk ekin ~500 km. Skoðaður 2026
Verð: 700.000,-
Hafið samband í s. 665-6433



Nýr 2025 Ford Transit 350 L4 Single Cab 10 þrepa sjálfskipting. 165 hestöfl. Með stórum skjá með bakkmyndavél ofl. Dráttarkrókur. Lokuð sendiferðabifreið sem ekur hurðargötuna um 400 kg.
Verð 7.400 þús. án vsk.

SPARBÍLL
www.sparibill.is
Hátúni 6 A – sími 577 3344
Opið kl. 10-18 mán.-fim.
kl. 10-16 fös.

Bílar óskast

VILTU LOSNA VIÐ GAMLA BÍLINN?
Kaupum bíla 25-250 þús.
Hringdu S. 615 1810 eða sendu sms og við höfum samband

Húsviðhald

Húsaviðgerðir
www.husco.is
Sími 555 1947
Gsm 894 0217

FLÍSALAGNIR - MÚRVERK
FLOTUM - SANDSPARSL
MÁLUN - TREVERK
Stróctar byggingaþjónusta ehf.
S. 893 6994

Tilkynningar

Auglýsing um breytt deiliskipulag Kópavogi

Nónhæð, Nónsmári 1-17.
Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nýrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að gongu- og hjólastig meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. jún. 2023. Nánar um tillöguna visast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/skipulagsmál/skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvatur til að kynna sér tilloguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 8. desember 2025.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Kópavogsbær
kopavogur.is

Raðauglýsingar

Auglýsing um breytt deiliskipulag í Kópavogi

Bakkabraut 9-23. Svæði 8.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 26. ágúst 2025 að auglýsa í samræmi 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillögu að breyttu deiliskipulagi Kársnesshafnar fyrir lóðina nr. 9-23 við Bakkabraut, svæði 8 á þróunarsvæðinu á Kársnesi (ÞR-1).

Í breytingunni felst breytt aðkoma að lóðinni, breytt fyrirkomulag bílastæða og djúpgáma.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:1000, 1:400 og 1:200 ásamt greinargerð dags. 1. október 2025. Nánar um tillöguna visast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg á vefsíðu Kópavogsbæjar www.kopavogur.is, í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar www.skipulagsgatt.is og í þjónustuveri Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi.

Athygli er vakin á framlengdum kynningartíma, en hann stendur nú til þriðjudagsins 2. desember 2025. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tilloguna. Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist skriflega gegnum skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is málsnr. 1403/2025, eigi síðar en þriðjudaginn 2. desember 2025. Ef óskað er frekari upplýsinga um tilloguna má hafa samband við starfsfólk skipulagsdeildar á póstfangið skipulag@kopavogur.is.

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Kópavogsbær
kopavogur.is

Félagsstarf eldri borgara

Aflagrandi 40 9:00-11:00 Morgunspjall- heitt á könnunni, 10:00 Ukulele, 10:15 Boccia, 13:00 Söngfuglarnir Kór, 13:15 Bókmenntaklúbbur. 14:30 Kaffi- ódýrasta kaffihúsið í bænum
Árskógar 4, Félagsstarf Líkamsræktarhorn opið. Smíðastofa með leiðbeinanda kl. 8:30-16. Gönguhópur kl. 10. Samvera með presti kl. 10:30. Hádegismatur kl. 11:30-12:30. Röltarar kl. 13. Handavinna kl. 13-16. Myndlist með Elsu kl. 13. Bónusbillinn fer frá Árskógum 6-8 kl. 13:10. Söngstund kl. 14:00 - 14:45 Kaffisala kl. 14:45-15:30. Allir velkomnir óháð búsetu og aldri. Sími: 411-2600.
Boðinn Fimmtudagur 23.október. Opið í tækjasal frá kl 8:15 - 9:30. Sundlaug opin frá kl 13:30 - 16:00. Boccia (opinn hópur) í Bjartasal kl.8:45 - 10:45. Bridge í dagvöl og kanasta í matsal kl.13:00. Hugvekja prests í Bjartasal kl.14:00. Píla í Bjartasal, opinn hópur kl. 15:00 - 16:00.
Félagsmiðstöðin Hraunbæ 105 Sundleikfimi í Árbæjarlaug (inni) kl. 8:30 Morgunkaffi og spjall kl. 9:00. Opin handavinnustofa kl. 9:00-12:00. Sundleikfimi í Árbæjarlaug (útí) kl. 9:30. Helgistund kl. 9:30-10:00. Hádegisverður kl 11:30-12:30. Prjónaklúbbur kl. 13:00-14:00. Létt ganga kl. 13:00. Kaffisala og meðlæti kl. 14:00-15:00. Verið öll velkomin í Hraunbæ 105.
Félagsmiðstöðin Hæðargarði 31 Kaffispi og spjall kl. 8:30-11:00. Gæðastund með hanný rós kl. 8:30-12:00 Morgunleikfimi á RUV kl. 9:45-10:00 Hádegismatur kl. 11:30-12:30. Stólaleikfimi kl. 14:00-14:30. Síðdegiskaffi kl 14:30-15:30.
Gerðuberg Sjálandsskóla kl.7:30 vatnsleikfimi. Jónshús kl.8:30 poolhópur Kirkjuhvoll kl.9:00 listmálun. Jónshús kl.10:00 ganga. Sjálandsskóli kl.11:00 stólajóga. Ásgarður kl.09:45 boccia og kl.10:00 leikfimi. Álftanesslaug kl.12:00 vatnsleikfimi. Kirkjulundi kl.13:00 listmálun. Jónshús kl.13:00 handavinnuhorn. Jónshús kl.13:00 sögulestur. Jónshús kl.13:30 fyrirlestur um gervigreind Kjötsúpa og kaffiveitinga
Gerðuberg Fimmtudagur 23 október Opin vinnustofa í Bókollulaut frá kl. 8:30 Línudans kl.11:00 í Háholti Bútasaumur kl. 13:00 - 16:00 Öll velkomin, óháð aldri og búsetu
Gjábakki Opið verkstæði kl. 9.05 til 15.30. Heilsu-Qigong kl. 9.30 til 10.45. Jóga kl. 11 til 12.30. Sönghópur hittist með Bödda. öllum er sérlega velkomið að bætast í hópinn. kl. 13.15 til ca 13.55. Vatnslitafélag kl. 16 til 18. Bridge-félag Kópavogs kl. 19.
Gullsmári Fimmtudagur: Opin handverksstofa kl. 9:00. Qi gong kl. 10:30 Bútasaumur/Kapítólur kl. 13:00. Bridge kl. 13:00.
Hraunsel Fimmtudagur: Billjard: Kl. 8:00-16:00. Dansleikfimi kl. 9:00. Qi Gong: Kl. 10:00. Pílukast kl. 13:00. Alltaf heitt á könnunni í boði FEBH.
Hvassaleiti 56-58 Morgunkaffi og spjall frá 8:30-10:30. Handavinna - opin vinnustofa 9:00-16:00. Jóga með Ragnheiði Ýr kl. 10:15. Stólaleikfimi – Habbie kl. 10:30. Zumba með Carynu kl. 11:15. Félagsvist kl. 13:10. Pútt kl. 13:30. Hádegismatur kl. 11:30 – 12:30. panta þarf fyrir hádegi deginum áður. Kvöldopnun - félagsvist kl. 19:10.
Korpúlfar Borgir Fimmtudagur: Tölvuaðstoð kl. 9:00. Styrktar og jafnvægisleikfimi kl. 10:15 og 11:00. Spilið. Canasta kl. 12:30. Hildur Hákonardóttir kynnir bók sína „Ef að ég væri birkilré" kl. 13:00. Skákhópur Korpúlfa kl. 13:00. Tréútskurður á Korpúlfsstöðum kl. 13:00. Sundleikfimi í Grafarvogslaug kl. 14:00
Norðurbrún 1 Félagsmiðstöðin Norðurbrún 1 verður með bingo þann 23. október klukkan 15:30. Extra veglegir vinningar í boði! Spilum átta umferðir, spjaldið kostar 600 kr. og þrjú spjöld fyrir 1.200 kr. Mæli með að kíkja fyrr, til að fá ykkur kaffi og góðar kökur!
Samfélagshúsið Bólstaðarhlíð 43 Morgunkaffi 10:00. Myndlist m Margréti 12:30-15:30, skráning nauðsynleg. Rútuferð í Bónus 12:55, frítt & öll velkomin Bingó 13:00, spjaldið á 300 kr. öll velkomin. Samprjón & hillupríón 13:00–14:30 Opið kaffihús 14:30–15:30, öll velkomin. Hatha jóga námskeið 17:30-18:30 skráning nauðsynleg.
Samfélagshúsið Vitatorgi Opin handverksstofa kl. 09:00 - 12:00 Kvikmyndasýning: Good Will Hunting kl. 12:45 Handavinnukaffi í handverksstofu kl. 13:00 - 16:00 Tangó labrador kemur í heimsókn kl. 15:00 Opið hús á vegum Rauða Krossins kl. 16:00 - 18:00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Landnotkunarheimildir við Hringbraut:

Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 2. október 2025, tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, *Landnotkunarheimildir við Hringbraut: Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu*, sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felur í sér að aðalgötuheimildir taki gildi við norðanverða Hringbraut (nr. 22–34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014.

Tillagan var kynnt í samræmi við 30.–31. gr. skipulagslaga, sbr. gr. 36 um breytingar á aðalskipulagi. Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30. gr. skipulagslaga) og draga að tillögu (2. mgr. 30. gr.) var fellt saman og kynnt haustið 2024 í Skipulagsgáttinni, samráðsvettvangi um skipulagsmál. Endurbætt tillaga var auglýst formlega í skipulagsgáttinni í 6 vikur, frá 19.júní til 31. júlí sl., sbr. 31. gr. skipulagslaga.

Alls bárust 9 umsagnir og athugasemdir við auglýsta tillögu, þar af 1 frá íbúa og 8 frá opinberum umsagnaraðilum. Aðeins 3 af 9 athugasemdum voru efnislegar og gert er grein fyrir viðbrögðum við þeim í afgreiðslubréfi í viðauka við aðalskipulagsbreytinguna. Ekki voru lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu á grunni athugasemda og var því aðalskipulagsbreytingin samþykkt efnislega óbreytt við lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagslaga. Nálgast má umsögn og svör við framkomnum athugasemdum, ásamt afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar, á Skipulagsgáttinni (skipulagsgatt.is).

Tillagan hefur verið afgreidd af Skipulagsstofnun og engar athugasemdir bárust frá stofnuninni fyrir staðfestingu hennar. Þau sem óska frekari upplýsinga og að nálgast einstök gögn í málinu geta snúið sér til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar (***skipulag@reykjavik.is***).

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Reykjavík

Auglýsing um tillögu að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er hér með auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.

Hálsahverfi - Krókháls 7A - USK25040088.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 26. nóvember 2025 og borgarráðs Reykjavíkur þann 4. desember 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7A við Krókháls. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitur breytist og færist fjær lóðamörkum við Krókháls. Lóð Krókháls 7A stækkar til norðurs um 370 m^2 inn á lóð Hesthálsi 14. Á móti þessari lóðarbreytingu er látinn af hendi lóðarskiki austan megin lóðar undir framtíðar tengingu Hesthálsi við Krókháls að ósk borgaryfirvalda að stærð 409,5 m^2. Lóðin Krókháls 7A er 5.585 m^2 en verður 5.545,5 m^2, nýtingarhlutfall óbreytt. Lóð Hesthálsi 14 minnkar um 370 m^2, lóðin er 25.765 m^2 en verður 25.395 m^2 eftir breytingu. Kvöð um göngustíg á vesturhluta lóðar er tekin út. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Gögnin verða til kynningar í Skipulagsgáttinni, samráðsvettvangi um skipulagsmál, sjá skipulagsgatt.is, **frá 11. desember 2025 til og með 29. janúar 2026**. Eru þau sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvött til að kynna sér tillöguna. **Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila í gegnum Skipulagsgáttina eigi síðar en 29. janúar 2026**. Ef óskað er eftir frekari upplýsingum er hægt að senda tölvupóst á ***skipulag@reykjavik.is***.

Reykjavík 11. desember 2025
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Reykjavík

Tilkynningar

Auglýsing um breytt deiliskipulag Kópavogi

Nónhæð. Nónsmári 1-17
Breytt deiliskipulag.
Framlengdur kynningartími.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir. Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrstu hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að gangi- og hjólastíg meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í ásamt greinargerð dags. 29 júní 2023. Nánar um tilloguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is /umhverfi/skipulagsmal/skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr 1431/2025 **eigi síðar en 15. janúar 2026**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Kópavogsbær
kopavogur.is

Félagsstarf eldri borgara

Aflagrandi 40 Morgunkaffi og spjall kl. 9-11, ukulele kl. 10, hádegismatur kl. 11.30-12.30, listsmiðja (krefst skráningar) kl. 13, bókmenntaklúbbur kl. 13.15, boccia kl. 13.30, kaffi kl. 14.30-15.20.
Árskógar 4 Samvera með presti kl. 10.30. Gönguhópur kl. 11. Reiðarar kl. 13. Handavinna kl. 13-16. Fatasala Lagy.is kl. 11.30. Myndlist með Elsu kl. 13. Bónusbíllinn, ferð frá Árskógum 6-8 kl. 13.10. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Kaffisala kl. 14.45-15.30.
Boðinn Fimmtudagur 11. desember. Opið í taktjassi frá kl. 8.15-9.30. Kanasta kennsla frá kl. 9.30-11 í matsal. Sunclaug opin frá kl. 13.30-16. Bridge í Hraunbæ og kanasta í matsal kl. 13. Hugvekja prests í Bjartasal kl. 14.
Félagsmiðstöðin Hraunbær 105 Sundleikfimi í Árbæjarlaug (inni) kl. 8.30. Morgunkaffi og spjall kl. 9. Opin handavinnustofa kl. 9-12. Sundleikfimi í Árbæjarlaug (útl) kl. 9.30. Helgistund kl. 9.30-10. Hlaðnunarfræðingur til viðtals kl. 10. Stólajóga kl. 10.30. Hádegisverður kl. 11.30-12.30. Prjónakaffibar kl. 13-14. Létt ganga kl. 13. Kaffisala og meðlæti kl. 14-15.
Félagsmiðstöðin Hæðargarði 31 Qigong kl. 7-8. Kaffisopi og spjall kl. 8.30-11. Gæðastund með hanníyrði kl. 8.30-12. Morgunleikfimi á RUV kl. 9.45-10. Morgungaldur kl. 10-10.30. Hádegismatur kl. 11.30-12.30. Myndlistarhópur Selma kl. 13-15.45. Stólaleikfimi kl. 13-13.30. Sönggleði kl. 14.30-15.30.
Garðabær Jónshús: Við tóum við barnakór Hæðarbóls í heimsókn, kl. 13 og Reynir F. Grétarsson stjórnandi Credit Info og ritstjórnarfulltrúi Fréttablaðsins og segir frá nýjustu bók sinni, kl. 13.30. Spilamiðstöð: Vatnsleikfimi, kl. 7.30 og stólaþoga, kl. 11. Jónshús: Púttæfingar kl. 9.30, ganga, kl. 10, handavinnuhorn, kl. 13, barnakór Hæðarbóls, kl. 13, Reynir F. Grétarsson ritstjórnarfulltrúi kemur í heimsókn, kl. 13.30, og kremuð brúðkaupstertu og kaffiveitingar. Kirkjuhvoll: Listasmiðja, kl. 9, Áspúttur: Boccia, kl. 9.45 og leikfimi, kl. 10. Álftanesskóli: Vatnsleikfimi, kl. 12.
Gerðuberg Opin vinnustofa í Bókbandsstofu frá kl. 8.30. Ljósmyndahópur í Listasmiðju frá kl. 10.15. Línudans kl. 11 í Kaffi Gerðubergi kl. 13-15.
Gjábakki Vinnudag daglegra fatla vegna hádegis-jólahlaðborðs.
Gullsmári Opin handverksstofa kl. 9. Qigong kl. 10.30. Bútasaumur/Kaptelar kl. 13. Bridds kl. 13.
Hraunsel Billjard kl. 8-16. Línudasball kl. 13.30–15.30. Pílukast kl. 13. Alltaf heitt á könnunni.
Hvassaleiti 56-58 Morgunkaffi og spjall frá kl. 8.30–10.30. Handavinna – opin vinnustofa kl. 9–16. Jóga með Ragnheiði Yr kl. 10.15. Stólaleikfimi – Habbie kl. 10.30. Zumba með Carynu kl. 11.15. Síðasta félagsvist fyrir jól kl. 13.10. Hádegismatur kl. 11.30-12.30.
Norðurbrún 1 Jólabingó kl. 15.30. Eldhúsið opnar kl. 15 og þar verður boðið upp á kaffi, pönnukökur, brauðterfu og fleira. Spiladar verða sita umferðir auk sérstakrar aukaumferðar. Spjald kostar 600 krónur og þrjú spjöld 1.200 krónur.
Samfélagshúsið Bólstaðarhlíð 43 Morgunkaffi kl. 10, Myndlist m Margréti kl 12.30-15.30, skráning nauðsynleg. Rútuferð í Bónus kl. 12.55, frítt & öll velkomin. Samspjón & hálfupptón kl. 13-14.30. Opið kaffihús kl. 14.30-15.30.
Samfélagshúsið Vitatorgi Morgunkaffi kl. 9. Lokaður hópur í handverksstofu kl. 10-13. Ryklmyndasýning kl. 12.45 jólamynd. Handavinnukaffi í handverksstofu kl. 13-16. Tangóiðkendur í heimsókn kl. 15. Athugið að jólakaffi fellur niður í dag vegna jólahlaðborðs. Klúbbur kl. 18 hefst jólahlaðborð Vitatorgs.
Seltjarnarnes kl. 7.30 Vatnsleikfimi í Sundlaug, kl. 9 kaffikrókur, kl. 11 ýtga á Skólabraut, kl. 14 karlakaffi. 15. desember smákökubakstur í Valo og 18. desember kl. 14.30 jólagleði á Skólabraut.

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

Útgáfud.: 27. október 2025

Auglýsing um skipulag - Kópavogsbær

Nónhæð. Nónsmári 1-17 - Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg með fram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 8. desember 2025.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

(2025022149

Loka glugga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Útgáfud.: 15. desember 2025

Auglýsing um skipulag - Kópavogsbær

Nónhæð. Nónsmári 1-17 - Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg með fram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 15. janúar 2026.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

(2025025654

Loka glugga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

HARPA
UTFARARSTOFA

Kirkjulundur 19
Garðabær
harpa@harpautfor.is
harpautfor.is



Harpa Heimisdóttir
842 0204



Brynja Gunnarsdóttir
821 2045

Auglýsing um breytt deiliskipulag í Kópavogi.

Nónhæð. Nónsmári 1-17 Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breytta deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Í breytingunni felst fækkun íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur hefst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,82 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6 545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð dags 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 eigi síðar en 8. desember 2025.

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Kópavogsbær
kopavogur.is

Beiðni um umsögn vegna máls um grunnskólatillögur samþykkt í bæjarráði

Sigurbjörg Erla Egilsdóttir, bæjarfulltrúi Pírata, lagði fram tillögu á síðasta fundi bæjarráðs Kópavogs þar sem óskað er eftir umsögn um feril málsins „Framtíðin í fyrsta sæti - grunnskólatillögur". Bæjarráð samþykkti að fela bæjarritara að taka saman slíka umsögn.

Í tillögunni er bent á að samkvæmt dagskrá menntaráðs 19. ágúst síðastliðinn hafi málið verið lagt fram til kynningar, en það hafi engu að síður verið afgreitt á fundinum þrátt fyrir andmæli fulltrúa í menntaráði. Þeir andmæltu bæði á fundinum sjálfum og í kjölfarið í tölvupósti til formanns og ritara.

Sigurbjörg Erla óskaði þess að kannað yrði hvort þessi málsmeðferð hafi verið í samræmi við samþykkt samráðs- og vinnuferli bæjarins. Einnig var óskað eftir að metið yrði hvort rétt hefði verið staðið að hlutverki menntaráðs þegar útfærslur á samræmdum matskvörðum undir sama málsnúmeri voru lagðar fram sem menntaráð fékk aðeins til kynningar en ekki til afgreiðslu.

Bæjarráð lók málið fyrir með afbrigðum og samþykkti tillöguna.

Málið sem um ræðir, „Framtíðin í fyrsta sæti - grunnskólatillögur", snýr að umfangsmiklu umbótaverkefni innan grunnskóla Kópavogs. Samkvæmt vinnuskjali sem lá fyrir menntaráði felur ferlið í sér fjögur stig:

1. Samráðssteymi stjórnenda og menntasviðs, þar sem skólastjórar, aðstoðarskólastjórar og sérfræðingar þróa tillögur að umbótum
2. Stýrihóp, sem skipaður er fulltrúum stjórnsýslu, foreldra, kennara og kjörinna fulltrúa.
3. Sérfræðingateymi umbóta, sem útfærir einstök verkefni og setur fram verkáætlanir og mælikvarða
4. Menntasvið, sem fylgir eftir framkvæmd og greinir fjárhagsþörf og árangur.



Sigurbjörg Erla

Sigurbjörg Erla segir mikilvægt að tryggt sé að farið sé að samþykktu samráðsferli þegar unnið er að jafn stórum málum og breytingum í grunnskólakerfi bæjarins. „Slíkar ákvarðanir verða að byggjast á gagnsæju ferli og virku samtali við alla hagsmunaaðila, kennara, foreldra og kjörna fulltrúa," segir hún.

Umsögn bæjarritara um málið verður tekin fyrir á næstu fundum bæjarráðs.

Göngum í skólann - Gullskórinn til 5. bekkjar

Árlegt átak Göngum í skólann fór fram í Lindaskóla nú á haustdögum. Eins og voru nemendur hvattir til að ganga, hjóla eða nota annan vistvænan ferðamáta til að ferðast í skólann. Markmiðið með átakinu er að efla hreyfingu, umhverfisvitund og svo auðvitað að fá jákvæða byrjun á deginum.



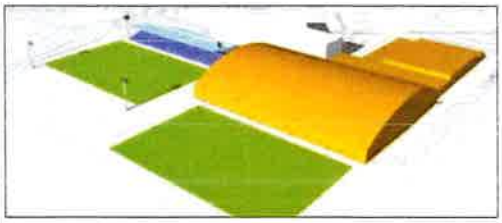
Nemendur í öllum árgöngum tóku þátt og sýndu frábært fordæmi með því að velja vistvæna ferðamáta

Að þessu sinni stóð 5 bekkur uppi sem sigurvegari og hlutu þau Gullskórinn að launum fyrir frábæra þátttöku. 2.bekkur fylgdi fast á eftir og hlaut Silfurskóinn að þessu sinni. Þessum tveimur árgöngum er óskað til hamingju og einnig þeim sem tóku þátt í átakinu og hvetjum þá sem geta til að nota áfram vistvæna ferðamáta.

Ágreiningur milli meiri- og minnihluta um afgreiðslu innkaupanefndar

Deilur um undirbúning og verklag við stúkuverkefni HK í Kórnum

Ágreiningur reis milli meiri- og minnihluta bæjarráðs Kópavogs þegar fundargerð innkaupanefndar bæjarins frá 20. október var tekin fyrir á síðasta fundi ráðsins. Málið sem olli deilum tengist fyrirhuguðu stúkuverkefni við íþróttasvæðið í Kórnum, þar sem innkaupanefnd hafði samþykkt að auglýsa eftir áhugasömum aðilum til þátttöku í samkeppnisviðræðum.



Minnihlutinn óskaði eftir frestun á afgreiðslu málsins, þar sem bent var á að gögn og undirbúningur væru ekki nægilega skýr. Beiðnin var hins vegar felld með þremur atkvæðum gegn tveimur, og meinhlutinn studdi þá afgreiðslu sem þegar lá fyrir í innkaupanefnd.

Mismunandi sýn á heimildir og ábyrgð

Meinhlutinn benti á að innkaupanefnd hefði samkvæmt reglum heimild til fullnaðarafgreiðslu í málinu. Afgreiðslan fæli ekki í sér, þar sem farið hefði verið yfir kostnað, fjármögnun og rekstrarleg áhrif.

Minnihlutinn var ósammála þeim túlkun og lagði áherslu á að ábyrgð bæjarráðs væri að hafa eftirlit með stjórnsýslu bæjarins, sérstaklega þegar um væri að ræða stór og fjárfrek verkefni. Þeir töldu verklagsreglur í samkeppnisviðræðum óskýrar, meðal annars hvað varðaði markmið verkefnisins og hverjir ynnu að samningagerð fyrir hönd bæjarins.

ráði fyrir á árinu. Þeir sögðu að auglýsing forvals án fullnægjandi uppfærðrar kostnaðargreiningar væri „óábyrg fjármálastjórn". Þá var bent á að jafnvel þótt auglýsing forvals teldist ekki formleg skuldbinding gæti hún skapað raunverulegar væntingar og áhættu fyrir svetarfélagið ef ekki væri unnið af vanda.

Meinhlutinn hafnaði þessari gagnrýni og sagði allar upplýsingar um verkefnið liggja fyrir í samræmi við samþykktir bæjarins. „Fullyrðingar um skort á upplýsingum eða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Wellington getur ekki klikkað, bæði svo ótrúlega góð og einnig einföld í eldamennsku

- segir matreiðslumeistarinn Jón Örn Stefánsson sem lætur hátíðarmatinn ilma í eldhúsinu um jólin

Það er fátt sem mótar hátíðarnar jafn sterkt og ilmurinn úr eldhúsinu. Þegar steikin er komin í ofninn, soðið mallar á hellunni og jólaljósin glitra yfir borði fjölskyldunnar þá er hátíð í bæ.

Jón Örn Stefánsson, matreiðslumeistari og eigandi Kjötkompaní hefur um árabil staðið á bak við eitt glæsilegasta og vinsælasta kjötborð landsins, þar sem gæði, ferskleiki og fagmennska eru í fyrirrúmi. Í hátíðarbæli Kópavogspóstsins deilir Jón Örn sínum uppáhalds jólamat, hvaða steik hann mælir með á borðið yfir hátíðina og hvernig best sé að elda hana. Hann gefur einnig ráð um hið fullkomna áramótaborð, frá forrétti til eftirréttar ásamt uppskriftum og leiðbeiningum sem allir geta leikið eftir heima.

Með kjarnhitamæli getur þú ekki klúðrað jólamatnum

Hvað ætlar þú svo að galdra fyrir okkur í ár. Hverju mælir þú með á hátíðarborð landsmanna á aðfangadag og hvað gerir hann sérstakan? „Ég ætla að mæla með Wellington steikunni þetta árið. Hún getur ekki klikkað, bæði svo ótrúlega góð og einnig einföld í eldamennsku, með kjarnhitamæli þá getur þú ekki klúðrað jólamatnum," segir Jón Örn brosandi. „Við erum með tvær útfærslur, hefðbunda Wellington og svo deluxe Wellington, báðar einstaklega góðar."



„Við fjölskyldan eigum það sameiginlegt að okkur finnst öllum gaman að vera í eldhúsinu að gera og græja og þetta eru eftirminnilegar stundir þar sem við hjálpumst að við eldamennskuna og svo sitjum við yfirleitt langt fram á kvöld að borða," segir Jón Örn

Hvaða meðlæti og sósa fullkomnar svo réttinn? „Með Wellington steikinni er gott að hafa villisveppasósuna sem er til hjá okkur og þarf aðeins að hita upp. Gott er að hafa með þessu kartöflubáta ristaða í hvítlauk og fersku rosmaryn ásamt rótargrænmeti."

Fjölskyldan á það sameiginlegt að finnast gaman að vera í eldhúsinu að gera og græja

Hvernig heldur þú sjálfur jólin heima hjá þér? Ertu með einhverjar sérstakar hefðir? „Jólin voru alltaf haldin heima hjá okkur hjónum þar til dóttir okkar stofnaði fjölskyldu þá býður hún okkur fjölskyldunni til sín og þar getum við notið aðfangadagskvölds með börnum og barnabörnum eftir jólatörnina. Hennar fjölskylda er þá byrjuð að undirbúa matinn og svo hjálpumst við að þegar allir eru mættir. Við fjölskyldan eigum það sameiginlegt að oldur finnst öllum gaman að vera í eldhúsinu að gera og græja og þetta eru eftirminnilegar stundir þar sem við hjálpumst að við eldamennskuna og svo sitjum við yfirleitt langt fram á kvöld að borða. Hjá okkur er yfirleitt byrjað að opna pakkana seint þar sem það er lengi setið yfir matnum."

Blanda af gómsætum hátíðarmat

Hvað er á borði hjá þér á aðfangadag? Ertu alltaf með sömu steikina eða prófarðu nýtt á hverju ári? „Við ætlum að vera með nautalund Wellington á aðfangadag og svo eru alltaf ákveðnir aðilar í fjölskyldunni sem vilja hamborgarhrygg sem gerir það að verkum að hjá okkur er blanda af gómsætum hátíðarmat, eitthvað fyrir alla. Í forrétt erum við svo alltaf með humar ragout (sjá uppskrift í hátíðarbók Kjötkompaní á heimasíðu Kjötkompaní), það hringja ekki inn jólin nema þetta sé í forrétt. Ásamt humar ragout þá erum við einnig með forréttabakka á borðinu með hreindýrapate, grafinni gæsabringu heitreyktri önd, rauðkálssultu og piparrótarsósu og nauta carpaccio. Eftirrétturinn er svo yfirleitt stór og vegleg marengsterta með ferskum berjum og rjóma."

Skipta um gír um áramótin

En hvað með áramótin hjá þér? Skiptir þú þá alveg um gír eða hvað býðurðu fjölskyldunni upp á? „Um áramótin skiptum við aðeins um gír en þó ekki alveg í forréttunum, við verðum með hreindýra file með villibráðarsósu og kalkún spatchcock. Það er eitthvað sem getur ekki klikkað! Með þessu eru svo waldorfsalat, kartöflusmælki í hvítlauk og kryddjurtum og smjörsteikt grænmeti."

Allir taka þátt í eldamennskunni

Ertu svo einráður í eldhúsinu um jól og áramót, kemst einhver annar að? „Nei, ég er alls ekki einráður í eldhúsinu, við fjölskyldan ákveðum matseðilinn saman og allir taka þátt í eldamennskunni sem endar alltaf í oflugu hlaðborði þar sem allir finna eitthvað við sitt hæfi."

Það er eitthvað töfrandi við þessa jólastemmningu

Og aðeins að Kjötkompaní. Er þetta skemmtilegur tími í versluninni þrátt fyrir álagið? Hvað gerir hátíðarnar sérstakar í verslun eins og þinni, farið þið í mikið í jólatengdar vörur? „Þetta er án efa skemmtilegasti tími ársins hjá Kjötkompaní! Það er einhver andi yfir versluninni okkar á þessum tíma, kjötborðin okkar í jólabúning og starfsfólk og viðskiptavinir í jólaskapi ásamt fullt af smakki í búðunum sem kitla bragðlauka okkar viðskiptavina. Það er eitthvað töfrandi við þessa jólastemmningu, við erum enn að fá til okkar gamla starfsmenn sem vilja ólmir fá að taka vakt yfir jólin þar sem jólin koma ekki nema hafa fengið yfir sig jólaandann bakvið kjötborðið í Kjötkompaní."

Hvað selst mest hjá ykkur yfir jól og áramót? „Wellington er langvinsælasta steikin yfir jól og áramót ásamt því eru nautalundin miðjumar (chateaubriand) og nauta ribeye mjög vinsælt, svo eru fylltu lambahryggjamir og fylltu lamba læmi einnig mjög vinsæl. Þá s seljum við mikið af forréttum, en hreindýrapatéið hringir inn jólin á mörgum heimilum og einnig hjá okkur, þegar byrjað er að baka hreindýrapatéið þá eru jólin komin."

Úr reyktu og söltuðu yfir í léttara kjöt

Hefur eitthvað nýtt skotist upp á topparhryggnum alltaf ágæt. Það sem er frekar nýtt hjá okkur á síðustu árum er smjörhjúpuð nautalunda miðja og smjörhjúpað nauta ribeye ásamt kalkún spachcock."

En segðu mér nú, hver eru algengustu mistökin sem Íslendingar gera í eldhúsinu um jólin og hvernig forðast maður þau? „Við segjum það alltaf, best að gefa sér góðan tíma og þú klúðrar ekki jólamatnum ef þú ert með kjarnhitamæli. Við mælum einnig með að fólk kíki á myndböndin, eldunarleiðbeiningarnar okkar og Hátíðarbók Kjötkompaní inni á heimasíðu okkar, kjotkompani.is. Þar eru ýmsar góðar uppskriftir og nákvæmar leiðbeiningar sem koma til með að nýtast vel við eldamennsku á hátíðarmatnum."

Og að lokum, elskar fjölskyldan þín steikur jafn mikið og þú? „Já ætli ég geti ekki sagt það, við erum mikið matfólk og elskum góðar gourmet steikur."

Meðfylgjandi eru svo uppskriftir og leiðbeiningar fyrir aðfangadag.



HUMAR RAGOUT

HRÁEFNI

20 meðalstórir humarhalar
1 dl hvítvín
½ ltr rjómi
½ blaðlaukur
3stk meðalstórar gulrætur
6 stk sveppir
1 msk sósuð fersk steinselja
1 tsk saxað ferskt kóríander
2 stk hvítlauksgeirar
Karrý á hnífsoddi
Sjávarsalt
Svartur pipar

AÐFERÐ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Auglýsing um breytt deiliskipulag í Kópavogi.

Nónhæð. Nónsmári 1-17 Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir. Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7 200 m², úr 5.960 m² í 7 200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í ásamt greinargerð dags 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is /umhverfi/skipulagsmál/skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 eigi síðar en 15. janúar 2026.

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Dreifibréf vegna kynningar á skipulagi

Kópavogi, 11. desember 2025
2402739/501.03 KH

Nónhæð. Nónsmári 1-17. Breytt deiliskipulag. Framlengdur kynningartími.

Athygli er vakin á því að bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 14. október 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1-17 við Nónsmára með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vakin er athygli á að kynningartími er framlengdur til 15. janúar 2026.

Í breytingunni felst tilfærsla íbúða milli lóða og hækkun byggingarreita úr tveimur hæðum í þrjár á norðurhluta lóðanna. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur helst óbreyttur, 100 íbúðir.

Á lóðinni nr. 11-17 er íbúðum fjölgað úr 45 í 47 íbúðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 490 m², úr 4.840 m² í 5.330 m², við það hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,92 í 1,01.

Á lóðinni nr. 1-9 er íbúðum fækkað úr 55 í 53 íbúðir og stigahúsum fjölgar um eitt, úr fjórum í fimm. Nyrsti hluti byggingarreits hækkar úr tveimur í þrjár hæðir. Hámarksflatarmál ofanjarðar er aukið um 7.200 m², úr 5.960 m² í 7.200 m², við það hækkar nýtingarhlutfall úr 0,94 í 1,10. Lóðin stækkar um 185 m², úr 6.360 m² í 6.545 m² til austurs að göngu- og hjólastíg meðfram Smárahvammsvegi.

Tillagan er sett fram á uppdráttum ásamt greinargerð dags. 29. júní 2023. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Sérstök athygli er vakin á að hægt er að vakta mál í Skipulagsgátt og fylgjast þannig með framvindu þess.

Ofangreind tillaga er aðgengileg í Skipulagsgátt, www.skipulagsgatt.is, mál nr. 1431/2025, á vef Kópavogsbæjar, www.kopavogur.is / umhverfi/ skipulagsmál/ skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu og í þjónustuveri Kópavogsbæjar á Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Fyrir frekari upplýsingar má senda fyrirspurn á netfangið skipulag@kopavogur.is.

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna.

Athugasemdir og ábendingar við framlagða tillögu skulu hafa borist gegnum Skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is mál nr. 1431/2025 **eigi síðar en 15. janúar 2026.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Andmæli Nónhæðar ehf. við athugasemdum
Friðjóns Guðjohnsen við tillögu að breytingum á deiliskipulagi Nónhæðar.

F. h. Nónhæðar ehf. leyfi ég mér að koma á framfæri eftirfarandi andmælum við athugasemdum Friðjóns Guðjohnsen.

Friðjón gerir athugasemdir við tillöguna í 4 liðum.

1. Málsmeðferð og ólögmæt endurupptaka

Hér er því haldið frama að ákvörðun bæjarráðs frá 17. júlí 2025 um að heimila endurupptöku máls sem hafnað var 12. mars 2024 brjóti gegn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Um þetta er það að segja að 24. gr. stjórnsýslulaga fjallar um það hvenær aðili máls á rétt á því að fá mál sitt endurupptekið. Stjórnvald getur hins vegar samþykkt endurupptöku í miklu fleiri tilvikum en þar greinir eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpi til laganna og var og var bæjaryfirvöldum fullkomlega heilmilt að samþykkja endurupptöku málsins eins og gert var. Ekki var þörf á samþykki nágranna vegna þess að þeir eiga ekki aðild að ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögur en aðild þeirra getur komið til síðar ef þeir koma fram með athugasemdir við tillöguna.

Þessu öllu til viðbótar skal á það bent að 24. gr. stjórnsýslulaga á ekki við í tilviki því sem hér um ræðir. Stafar það af því að ákvörðun um að auglýsa tillögu að skipulagi er ekki stjórnvaldsákvörðun, en stjórnsýslulögin gilda aðeins um slíkar ákvarðanir. Ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu er aðeins liður í meðferð máls en bindur ekki endi á málið, en það gera stjórnvaldsákvarðanir hins vegar. Að þessu leyti er ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu sambærileg ákvörðun um að grenndarkynna skipulagstillögu en nágrannan eiga enga aðkomu að slíkri ákvörðun. Það er og sammerkt með þessum ákvörðunum að þær sæta ekki kæru til æðra stjórnvalds, einmitt vegna þess að þær teljast ekki vera stjórnvaldsákvarðanir í skilningi stjórnsýslulaga.

Af framansögðu leiðir að Kópavogsbæ var heimilt að taka mál kæranda til meðferðar að nýju og auglýsa tillöguna óháð því hvort samþykki nágranna lá fyrir og hvað sem leið öðrum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga.

2. Framkvæmdatími og „grænn gímaldsveggur"

Hér er kvartað yfir því að íbúar hafa mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmda frá því í maí 2018. Samkomulag Kópavogsbæjar við lóðarhafa frá 2018 hafi kveðið á um verklok í síðasta lagi í árslok 2022 en íbúar hafa hins vegar búið við svokallaðan „grænan gímaldsvegg" frá upphafi og útlit sé fyrir að framkvæmdasvæðið standi í yfir áratug - m.v. núverandi framkvæmdahraða. Um þetta er það að segja að tafir á framkvæmdum eiga sér ýmsar skýringar og eru þær ekki endilega á ábyrgð framkvæmdaaðilans. Má þar t.d. nefna þau áhrif sem Covid 19 hafði á allt samfélagið en auk þess endurtekin

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

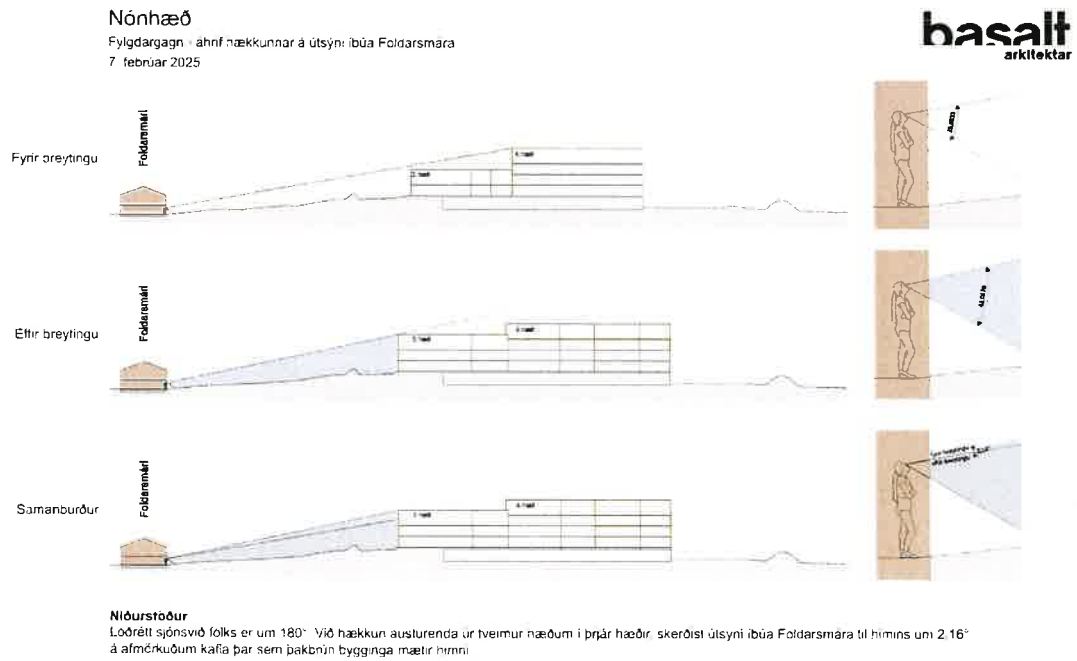
kærumál vegna breytinga sem framkvæmdaaðilinn hefur óskað eftir að gera sem að hans mati gera ekki annað en að bæta verkefnið og hafa sára lítil, ef nokkur, áhrif á hagsmuni nágranna.

3. Efnislegar athugasemdir við tillöguna

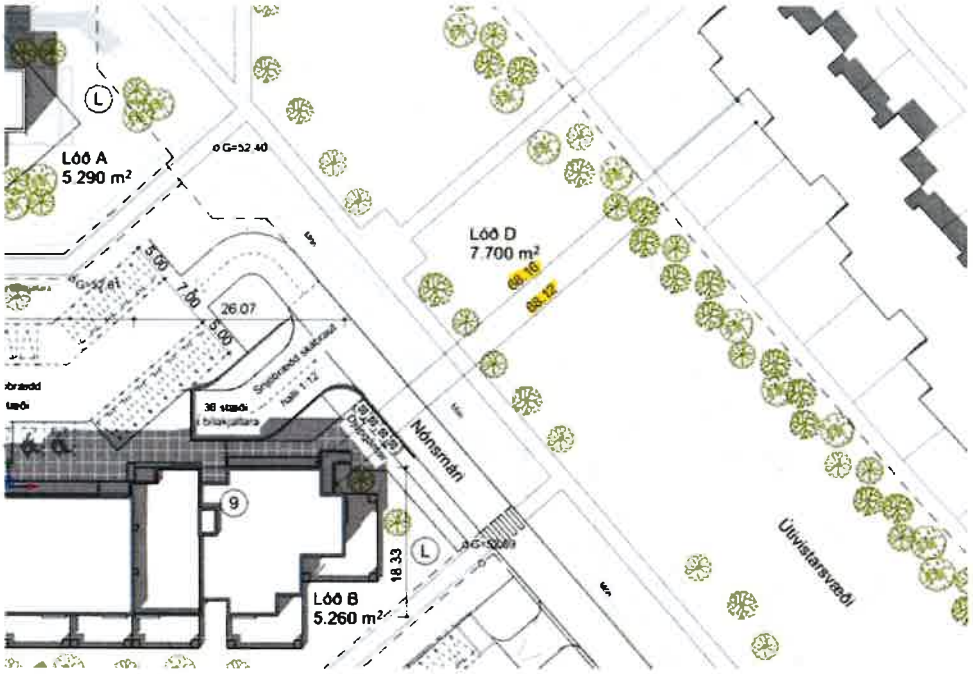
Hér er því haldið fram að tillagan feli í sér verulega aukningu á byggingarmagni sem rýri hagsmuni nágranna. Hið rétta er að tillagan er hófstillt og rýrir ekki hagsmuni nágranna eins og m. a. hefur verði sýnt með skýringarmynd sem lögð hefur verið fram í málinu og sýni þau áhrif sem breytingin hefur séð frá húsi Friðjóns Guðjohnssen

Athygli vekur að Friðjón gerir enga tilraun til að skýra með hvaða hætti tillagan skerði hagmuni hans. Ljóst er þó að hvorki er um skerðingu á útsýni né skuggavarp að ræða og vegna fjarlægðar húss hans frá næstu nýbyggingu, sem er tæpir 70 metrar, er vandséð hvaða önnur áhrif ættu að geta orðið sem skert gætu hagsmuni hans. Þá vekur athygli að fáir aðrir í húsaröðinni láta málið nú til sín taka en íbúar þar höfðu áður andmælt tillögunni. Bendir þetta til þess að þeir telji hagsmuni sína ekki skerðast við breytinguna, a.m.k. virð það ekki vera þeim neitt keppikefli að reyna að koma í veg fyrir að af breytingunum verði.

Meðfylgjandi skýringarmyndir sýna annars vegar samanburð á sjónlínum frá húsi Friðjóns að blokkinni andspænis honum og hins vegar fjarlægðina milli hússins og blokkarinnar, myndirnar skýra sig sjálfar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Miðað við það sem ráðið verður af fyrirliggjandi gögnum er augljóst að hagmunir Friðjóns eru óverulegir, ef nokkrir, og ekkert tilefni er til þess að hafna tillögunni með tilliti til þeirra. Samkvæmt skipulagslögum getur lóðarhafi óskað eftir breytingum á deiliskipulagi og verður sá réttur ekki skertur með samkomulagi við íbúa eða öðrum álíka samningum. Geta íbúar í þéttbýli ávallt vænst þess að slíkar breytingar verði veði gerðar sem hafi einhver áhrif á næsta nágrenni þeirra og á það ekki síst við þegar gerðar hafa verið breytingar á aðalskipulagi sem hafa í för með sér auknar nýtingarheimildir lóðarhafa eins og raunin er í því tilviki sem hér er til umfjöllunar. Ber af þessum sökum að samþykkja fyrirliggjandi skipulagstillögu óbreytta eins og hún liggur nú fyrir enda er hún hófstillt og reist á málefnalegum grundvelli.

Hafnarfirði 26. 1. 2026

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 08.12.2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.12.2020 nr. 1233 Mkv. 1:2000



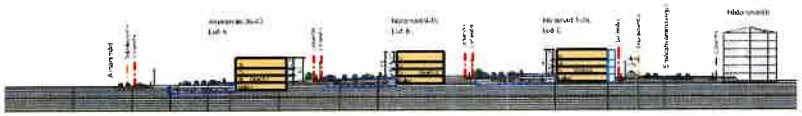
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



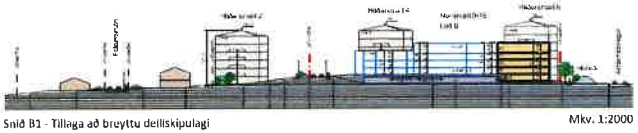
Snið A1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið B1 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið A1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



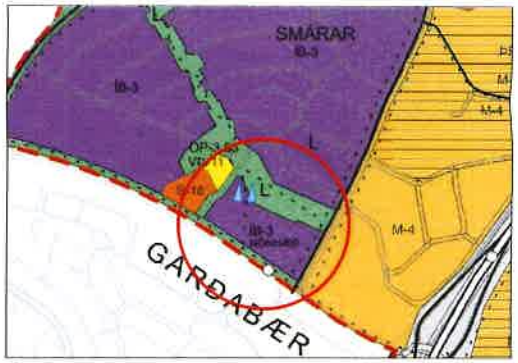
Snið B1 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Snið B2 - Núverandi deiliskipulag Mkv. 1:2000



Snið B2 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 30. desember 2021

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar;

Lóð B - Nónsmári 9-15:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 45 íbúðir í 47 íbúðir.
Hús 11: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 4.840 m2 í 5.330 m2.
Bílastæðakrafa er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,92 í 1,01
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðarmismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2.

Lóð C - Nónsmári 1-7B:
Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum breytist úr 55 íbúðir í 53 íbúðir.
Silgahúsum fjölgað úr 4 í 5.
Hús 1: 2h + kj er breytt í 3h + kj
Hús 3: 4h + kj
Hús 5: 4h + kj
Hús 7A: 4h + kj
Hús 7B: 4h + kj
Hámarksflatarmál húss án kj breytist úr 5.960 m2 í 7.200 m2.
Bílastæðakrafa ur óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Nýtingarhlutfall án kjallara og bílageymslu fer úr 0,94 í 1,10
Heimilt er að reisa garðstofu á þaksvölum sem nær út fyrir byggingareit vegna hæðarmismunar.
Heildarflatarmál þess háttar skýla má ekki fara yfir 30m2
Lögun byggingarreits breytist en stækkar ekki.
Lóðarmörk stækkuð við göngustíg sunnhlíða Smárahvammsvegi og Arnarnesvegi.

Gatnakerfi og stígatengingar við Smárahvammsveg og Arnarnesveg er upplært til samræmis við deiliskipulag Smárahvammsvegar samþ. 11. janúar 2022.
Í samræmi við Vegalög nr. 80/2004 skal sækja um framkvæmdaleyfi til Vegagerðarinnar fyrir framkvæmdum innan veghelgunarsvæðis.

Að öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 520
og breytingu á deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn 8. desember 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. desember 2020 nr. 1233.

Breytt eftir auglýsingu:
30.01.2026 Umfang og textil um veghelgunarsvæði bætt inná, húsnúmer lagfærð

Nónsmári
Deiliskipulagsbreyting

Kópavogsbær

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR:	1801
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A3	TEIKN. NR:	0_XX_00_02
UPPRUNALEGT DEILISKIPULAG UNNIÐ AF ARKÍS			
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.06.2023		

basalt arkitektar
Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Skjal sett at '000000000' dags: 11.11.2026